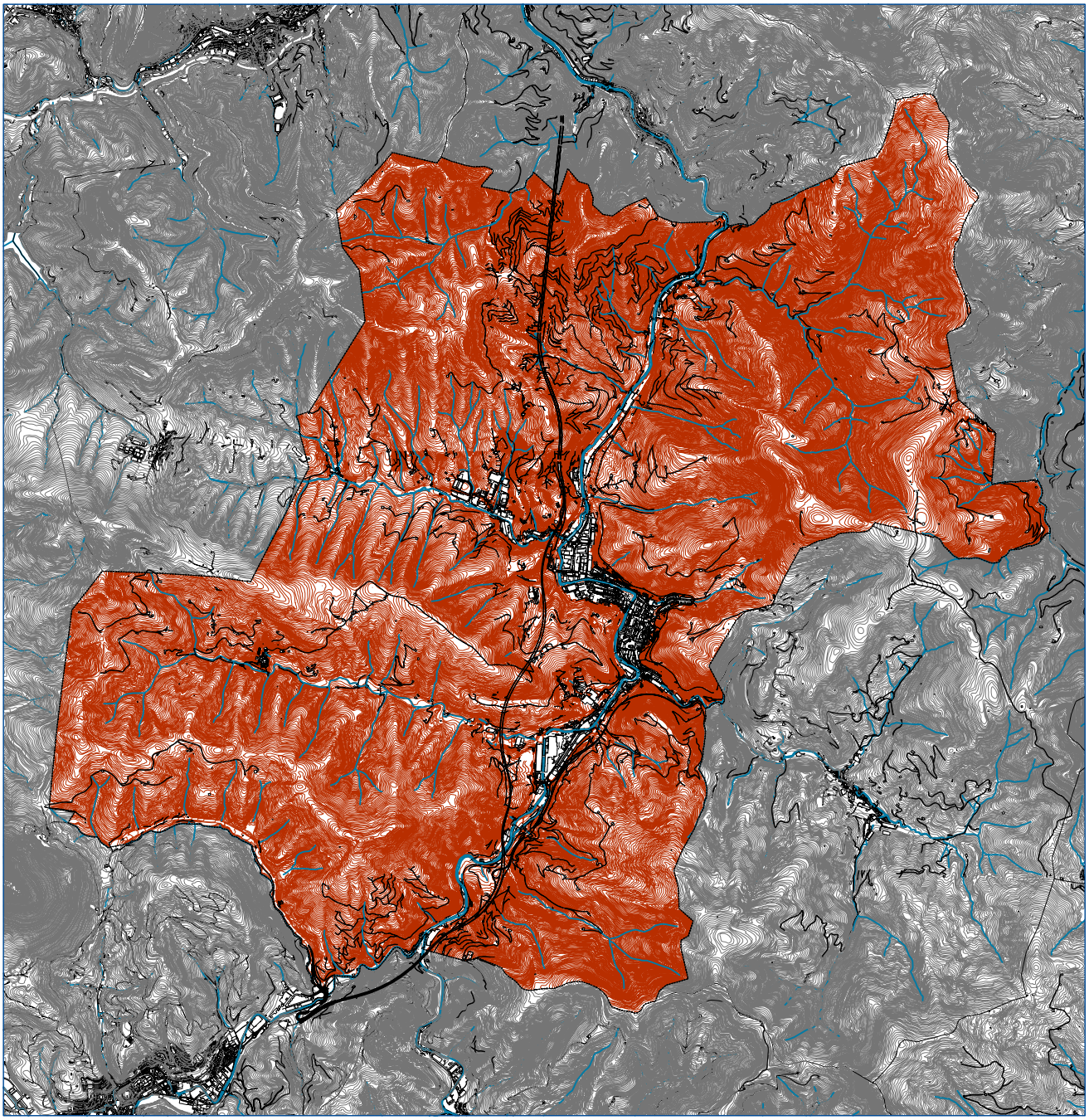
BERGARA

BERGARAKO UDALA



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

BEHIN BETIKO ONESPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA

HIRIGINTZA-FITXAK (A45-A58 BARRUTIAK) / FICHAS URBANISTICAS (AREAS A45-A58)

ABRIL 2009ko APIRILA

JAVIER YEREGUI LUIS P. BLANCO ENEKO PLAZAOLA IÑIGO IMAZ

LIBRO 6.- FICHAS URBANÍSTICAS

AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANO
DE AREA A-45 A AREA A-58

INDICE – FICHAS URBANÍSTICAS

1.- SUELO URBANO

Area A-45 2
Area A-46 11
Area A-47 17
Area A-48 28
Area A-49a 33
Area A-49b 39
Area A-50 43
Area A-51 48
Area A-52 51
Area A-53 54
Area A-54 64
Area A-55, A-56, A-57..... 70
Area A-58 76

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-45

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Area A-45 de las Normas Subsidiarias vigentes ampliado por el extremo Noroeste con la incorporación de los terrenos del caserío Urzelay lindantes con la carretera. Comprende el ámbito del casco urbano residencial del barrio de Osintxu.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Dentro de los objetivos de las Normas Subsidiarias vigentes se contemplaba la sustitución de las edificaciones industriales de industrias Miguel Adánez e Hijos y Rodamientos Eder S.A. por un edificio residencial que albergara un grupo de viviendas destinadas preferentemente a los residentes en el barrio. Este objetivo se materializó con la construcción de un edificio de 16 viviendas y garajes y con la urbanización del entorno.

Con la presente revisión de las Normas Subsidiarias a través de un nuevo Plan General se pretende dar respuesta a otras posibles actuaciones en el barrio. Se amplia por ello el ámbito del Area, delimitando una nueva Unidad de Ejecución que se denomina U.E. 45-2, y en la que se propone la construcción de un grupo de doce viviendas de Protección Oficial en Régimen Tasado para los vecinos del barrio, distribuidas en dos edificios de seis viviendas cada uno, además de un edificio bifamiliar como ampliación del caserío Urzelay.

Se delimita también la Unidad de Ejecución U.E. 45-1 en la que se integran los edificios números 18, 20, 22, 24 y 26 de la calle Osintxu, en la actualidad necesitados de obras de rehabilitación o actuaciones de sustitución, y para los que se definirán las nuevas alineaciones respecto de la calle Osintxu y del río Deba a través de un Estudio de Detalle para viabilizar las posibles actuaciones de sustitución.

Se consolidan el resto de los edificios residenciales existentes en el Area.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-45 : 18.210.41 m2.

U.E. 45-1 ..... 599,48 m2.

U.E. 45-2 ..... 4.353,22 m2.
Resto Area ..... 12.627,98 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Se mantienen los usos específicos existentes y que se señalan en la documentación gráfica. Se consolidan en su uso actual la Iglesia Parroquial, el edificio contiguo a la Iglesia, el Frontón municipal, y el Probaleku. Además de los mencionados usos específicos, el uso característico que se establece para el Area es el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Se admitirá este uso en las plantas bajas en las que ya existan, y en las plantas altas de los edificios existentes y nuevos previstos, ya sea por actuaciones de sustitución o por nueva construcción. 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.

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, el número máximo de viviendas admisible será el que resulte de la aplicación de las Condiciones de Habitabilidad de las Ordenanzas Generales.

En la Unidad de Ejecución U.E. 45-2 se prevé la construcción de 14 nuevas viviendas de las que 12 serán de Protección Oficial en régimen Tasado y dos libres.

Aprovechamiento edificatorio: Los edificios existentes que se señalan como edificios consolidados mantendrán 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.

El edificio de la Iglesia de San Emeterio y San Celedonio se incluye en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General, que corresponde a los Bienes Inmuebles de Protección a Nivel municipal. Las posibles intervenciones serán las de Consolidación y/o Conservación y Ornato reguladas en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

El mismo edificio se incluye además en el Nivel VARQ-3 de Zonas de Presunción Arqueológica, declarado mediante Resolución de 17 de septiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco. Las intervenciones a realizar quedarán reguladas por lo dispuesto en el Artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, y el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica.

El Puentes viejo se incluye en el Nivel BA-4, que corresponde a la relación de Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados Bienes Culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien mediante su Calificación, bien mediante su inscripción o inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. El puente ha sido recientemente rehabilitado. Las posibles nuevas intervenciones que puedan realizarse serán las de Restauración Científica o Restauración Conservadora reguladas en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Para la sustitución de los edificios que se definen en la documentación gráfica como edificios a sustituir, y que no se incluyen en la Unidad de Ejecución U.E. 45-1 se establecen las siguientes condiciones:

- Alineaciones: En la sustitución de los edificios 3 y 5 de la calle Osintxu, se respetará la alineación hacia la calle de los edificios 7 y 9, y el fondo máximo de la edificación será de 10,00 metros. Los edificios resultantes de la sustitución de ambos edificios podrán adosarse entre sí. Ambos se separarán una distancia mínima de 6,00 metros de la línea fina de las fachadas laterales de los edificios 1 y 7 respectivamente.

- Las alturas máximas que se establecen para la totalidad de edificios tanto en las actuaciones de sustitución como en las de nueva edificación serán de planta baja y tres plantas altas, con una altura máxima bajo el alero horizontal en el centro del edificio de 12 metros.

Las nuevos aprovechamientos previstos en la U.E. 45-1 en las actuaciones de sustitución de los edificios existentes no se definen en el presente Plan General, y serán los que resulten del Estudio de Detalle a redactar en el que se fijarán las alineaciones respecto del río Deba. Las alturas máximas posibles serán las recogidas en punto anterior, con perfil de planta baja y tres plantas altas y altura máxima bajo el alero horizontal de 12 metros.

Los aprovechamientos previstos en la U.E. 45-2 se definen en la Normativa Pormenorizada para la Unidad.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Dadas las limitaciones existentes en las actuaciones a realizar en la Unidad U.E. 45-1, por la posible ampliación de la calle Osintxu y la afección del río Deba, los propietarios de derechos tendrán derecho al 100% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación.

En la Unidad U.E. 45-2, tal y como se convino entre el Ayuntamiento de Bergara y los promotores de la construcción de 16 viviendas y garajes en la parcela del barrio anteriormente ocupada por las Industrias Miguel Adánez e Hijos y Rodamientos Eder S.A, los propietarios del suelo tendrán derecho al 100% de la edificabilidad media resultante en la Unidad.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un Estudio de Detalle para la definición de las nuevas alineaciones de los edificios respecto de la calle y del río Deba en las actuaciones de sustitución de los edificios incluidos en la Unidad de Ejecución U.E. 45-1.

Se podrá redactar asimismo un Estudio de Detalle para la definición de las alineaciones de los nuevos edificios previstos en la Unidad de Ejecución U.E. 45-2.

Para el desarrollo de cada una de las dos Unidades de Ejecución se deberá redactar un Programa de Actuación Urbanizadora y un Proyecto de Urbanización.

El sistema de actuación previsto en la Unidad U.E. 45.1 es el de Cooperación que podrá ser ratificado o modificado por el Programa de Actuación Urbanizadora.

En la Unidad U.E. 45-2, el sistema de actuación será el de Concertación, aunque, al tratarse de terrenos de propietario único, podrá procederse a formalizar la cesión directa del suelo destinado al dominio público cuando se conceda la licencia de edificación del nuevo edificio.

La Adquisición por parte del Ayuntamiento del resto de los terrenos destinados a dominio público a través del planeamiento, se realizará mediante el procedimiento de expropiación.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales.
- Areas inundables.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En los planos específicos referidos a la Unidad U.E. 45-2, se señalan las líneas generales para la urbanización del ámbito, que se deberán concretar en el correspondiente Proyecto de Urbanización que se redacte.

Las actuaciones de nueva edificación, ampliación de las existentes, y las de sustitución o rehabilitación de una edificación cualquiera, comportarán necesariamente la renovación, si fuera preciso, del vial en todo el frente de la parcela en la que se actúe, la construcción de nuevas acometidas de agua, energía eléctrica y teléfonos desde los puntos que se señalen desde el Ayuntamiento o empresa suministradora, así como la acometida de aguas pluviales y fecales a los puntos que se indiquen. Comportarán también la construcción de los sumideros y arquetas que fueran precisos, la construcción de alcorques incluso la renovación de los árboles, la reposición del alumbrado público y la pavimentación de la superficie de la acera o vial en todo el frente de la parcela y de toda aquella en la que se haya actuado con la apertura de zanjas. Esta reposición se extenderá a todo el resto del suelo urbanizado, viales, aparcamientos, zonas verdes, muros, muretes, defensas etc. en los que se precise actuar. Todas estas obras a realizar se deberán recoger en los oportunos proyectos de edificación para la construcción de nuevos edificios o sustitución de los existentes o en los proyectos de rehabilitación.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Las obras de urbanización a ejecutar en el resto del Area en el suelo destinado a dominio público, serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara. Se exceptúan de esta norma general y deberán ser financiadas por los promotores particulares, las obras de urbanización que se deberán ejecutar como complemento de las obras de nueva edificación, ampliación, sustitución o rehabilitación de los edificios existentes.

Los proyectos de planeamiento y gestión para el desarrollo de las Unidades U.E. 45-1 y U.E. 45-2, así como todas las obras de urbanización, serán financiados por los propietarios de los terrenos incluidos en la misma.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA POR UNIDADES

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 45-1

Estructura urbana: Las alineaciones de los nuevos edificios en las actuaciones de sustitución se definirán en el Estudio de Detalle que se deberá tramitar.
Zonificación pormenorizada: Será definida en el Estudio de Detalle.

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

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

El Estudio de Detalle que se deberá tramitar fijará las nuevas alineaciones de los edificios para las actuaciones de sustitución. La altura máxima bajo el alero horizontal será de 12 metros, con perfil de planta baja y tres plantas altas.

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, 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 la vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Régimen de Usos para las zonas residenciales, y en las Condiciones de Uso de la Edificación de las Ordenanzas.

Dominios del suelo: Según plano A-45-f.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 45-2

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-45-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano A-45-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-45-c.

Condiciones de parcelación: La parcelación detallada se recoge en la documentación gráfica correspondiente a la Unidad. Se delimitan las siguientes parcelas:

- Parcela 1: Viviendas Protección Oficial Régimen Tasado ..... 2.830,18 m2.
- Parcela caserío Urzelay ..... 1.164,90 m2.
- Parcela edificio bifamiliar ..... 957,62 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Los aprovechamientos previstos en la U.E. 45-2 son los siguientes:

- Viviendas Protección Oficial en régimen Tasado ..... 1.320,00 m2(t).
- Edificación en sótano garajes y trasteros ..... 504,00 m2.
- Viviendas libres ..... 390,00 m2(t).
- Semisótano o sótano en viviendas libres ..... 150,00 m2.

Número viviendas: Se prevé la construcción de 14 nuevas viviendas de las que 12 serán de Protección Oficial en régimen Tasado y dos libres en un edificio bifamiliar.

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

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano U.E. 45-2-f.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en la que se recogen las condiciones de la edificación en las Parcelas 1 y 3. Los usos por plantas de los edificios previstos, las alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-45-a, y A-45-b.

PARCELA EDIFICABLE 1

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 2.830,18 m2. superficie en la que se incluye la correspondiente a la rampa de acceso al garaje. Se posibilita en la misma la construcción de dos edificios a desarrollar cada uno con un portal y un núcleo de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas. Planta bajo cubierta: trasteros y cuartos instalaciones.	
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano, planta baja, y 2 plantas altas y espacio bajo cubierta.	
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano	504,00 m2.
	Planta baja viviendas y portales	432,00 m2.
	Plantas altas vivienda	888,00 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	12 viviendas Protección Oficial en régimen Tasado.	

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 1.320,00 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO: 1 Plaza/vivienda.

PARCELA EDIFICABLE 3

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 957,62 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio bifamiliar, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta baja: Garajes y trasteros.	
	Plantas primera y segunda: Vivienda.	
	Planta bajo cubierta: Vivienda.	
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Planta baja, planta primera, segunda y espacio bajo cubierta.	
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta baja garajes y trasteros	150,00 m2.
	Planta primera vivienda	150,00 m2.
	Planta segunda vivienda	150,00 m2.
	Planta bajo cubierta vivienda	90,00 m2.

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS: 2 Viviendas libres

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 390,00 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 2 Plazas/vivienda.

A-45 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE45.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZA
EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

A45

U.E. 45-1

U.E. 45-2

GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZA ERABILERA
USO VIVIENDA

A-45 b.- SECCIONES

A-45 b.- EBAKETAK

1-1 EBAKETA SECCION 1-1

2-2 EBAKETA SECCION 2-2

Es: 1: 1000

A-45 a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK

A-45 a.- ALINEACIONES Y RASANTES

A-45 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.45.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

ERREPIDEAK ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

ESPAZIO IREKI PUBLIKOA
ESPACIO LIBRE PUBLICO

SOLARUTAN ERAIKIA
EDIFICADO PLANTAS ALTAS

FINKATURIKO ERAIKINAK
EDIFICIOS CONSOLIDADOS

TERRAZA PRIBATUA BEHE SOLARUAN
TERRAZA PRIVADA EN PLANTA BAJA

BERDEGUNE PRIBATUA
ESPACIO VERDE PRIVADO

KIROL ERABILERA
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ERLIJIO ERABILERA
EQUIPAMIENTO RELIJIOSO

U.E.45-1-EN AZALERA
SUPERFICIE U.E.45-1 599,48 m²

U.E.45-2-REN AZALERA
SUPERFICIE U.E.45-2 4.353,22 m²

U.E.45-EN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL U.E.45 18.210,41 m²

A45

U.E. 45-1

U.E. 45-2

A-45 d.- ORDENAZIO OROKORRA A-45 d.- ORDENACION GENERAL

A-45 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE45.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

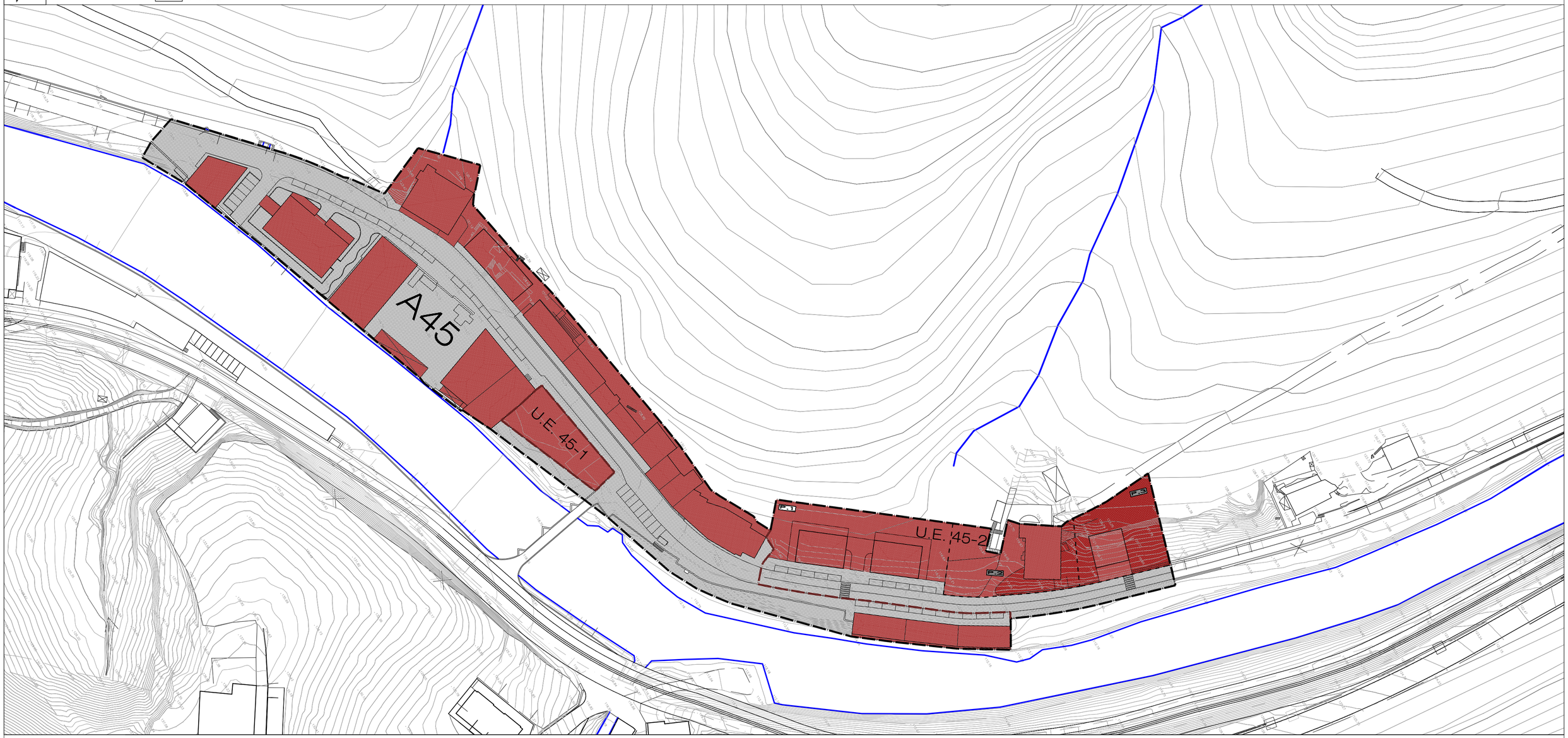
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-46

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Area A-46 de las Normas Subsidiarias vigentes. Comprende los terrenos en los que se asientan una serie de industrias ya consolidadas a ambos lados de la carretera Bergara – Elgeta, GI-2632 en su primer tramo.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se consolidan los asentamientos industriales existentes y se mantiene la calificación industrial y el parámetro de ocupación máxima de suelo por la edificación de 0,5 m2/m2. aplicado a las parcelas de propiedad privada. Se mantienen los criterios de alturas, número de plantas y separaciones de la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes para las nuevas edificaciones posibles o ampliación de las existentes.

Se exceptúa de la condición general el edificio y terrenos ligados a la industria del Criadero Vascongado de Codornices, sin actividad en la actualidad. En el edificio y terrenos únicamente podrán desarrollarse usos industriales o de servicios, nunca residenciales de vivienda. Caso que se derriben los edificios existentes, se aplicarán los mismos parámetros que para el resto de las parcelas del Area.

El Informe al Plan General redactado desde la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, establece la exigencia de plasmar en la documentación gráfica y en la Ficha Urbanística correspondiente la propuesta de mejora del primer tramo de la carretera GI-2632 hasta el barrio de San Juan recogida en el proyecto redactado que incluye el tramo desde el PK 27,170 hasta el PK 28,150 frente a talleres Garitano, y las afecciones que se producen a los terrenos privados. En la Ficha modificada se recoge la propuesta de mejora señalada.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-46: 50.165 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el de actividades económicas que se concreta en los usos industriales con cabida en las categorías 3ª y 4ª, es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande que deban emplazarse necesariamente en Areas y Sectores industriales por ser incompatibles con otros usos terciarios, bien sea por sus procesos de producción o por el movimiento de vehículos que generan.

Aprovechamiento edificatorio: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. Para las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva edificación se mantienen los aprovechamientos máximos fijados en las Normas Subsidiarias vigentes y que se concretan en una ocupación máxima en planta sobre parcelas privadas de 0,5 m2/m2 sobre cada una de las parcelas.

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

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

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

E. CONDICIONES DE GESTION

Se precisará la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle para proceder a la subdivisión de las propiedades existentes en dos o más parcelas.

Se tramitará un único Proyecto de Urbanización para todo el Area que recogerá las características de las redes de infraestructuras de los servicios de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos, alumbrado público y gas natural.

El Area tendrá la consideración de una Unidad de Ejecución únicamente al efecto del reparto de las cargas de la urbanización general. Para el reparto de las mismas se establece el Sistema de Cooperación.

Como se ha expuesto anteriormente, la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, pretende retomar la propuesta de mejora del primer tramo de la carretera GI-2632 hasta el barrio de San Juan recogida en el proyecto anteriormente redactado que incluye el tramo desde el PK 27,170

hasta el PK 28,150 frente a talleres Garitano. Los terrenos precisos para la ejecución de las obras recogidas en el proyecto se obtendrán por parte de la Administración actuante por expropiación o acuerdos mutuos. El resto de los terrenos privados no afectados por la referida construcción mantendrán su dominio actual estableciéndose sobre cada parcela una servidumbre obligatoria para el paso de las infraestructuras de los servicios generales del Area.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo con respecto al cauce del río Ubera en caso de actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 10,00 metros.
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados (A-48, A-51, A-67, A-68, A-70 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En la documentación gráfica se señalan las líneas generales para la urbanización del Area, que se deberán concretar en un único Proyecto de Urbanización para todo el ámbito. Al estar el Area atravesada por dos carreteras de ámbito provincial, para la redacción del Proyecto de Urbanización, se atenderá a las disposiciones vigentes en materia de carreteras y a las directrices que pueda marcar la Dirección Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral.

Por parte de esta Dirección se redactó un proyecto de mejora de la traza de la carretera GI-2632 desde el PK 27,170 hasta la zona industrial de San Juan en el punto PK 28,150, no ejecutado en la actualidad y que pretende ser retomado ya que supone también el vial de acceso al nuevo Sector industrial de Larramendi que se está desarrollado en la zona de San Juan y a las zonas industriales de Elgeta. A dicho proyecto se deberá incorporar un carril anejo al vial para el tránsito de peatones y bicicletas de 2,00 metros de ancho mínimo.

El Area A-46 está atravesada como se ha expuesto por dos carreteras de ámbito provincial en las que no es posible establecer reservas de suelo para aparcamientos de vehículos. Por ello, los aparcamientos de vehículos, se habilitarán dentro del recinto de cada

parcela privada en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación, así como las zonas de maniobra de los vehículos pesados.

Las obras de urbanización general se limitarán a las de construcción de las infraestructuras de servicios precisas, como las del abastecimiento de agua y red de saneamiento ya construidas, y las redes de abastecimiento de energía eléctrica y red de comunicaciones. Es totalmente deficiente en la actualidad la red de alumbrado público.

Todas las parcelas disponen de acceso directo desde las carreteras existentes, por lo que las obras de urbanización en el interior de las parcelas tendrán la consideración de obras particulares de cada propietario.

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

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de planeamiento de desarrollo, como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general, incluido los costes por indemnización y derribo que pudieran surgir, serán financiadas por los propietarios particulares incluidos en al Area.

Las obras de mejora de las carreteras provinciales Bergara-Elgueta y carretera a Basalgo en los tramos que dan frente al ámbito del Area, incluida la construcción del carril para peatones y bicicletas, serán financiadas por los Organismos Públicos competentes.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

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

Condiciones de uso: El uso característico será el industrial que se concreta en las actividades industriales incluidas en las categorías 3ª y 4ª, es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande que deban emplazarse necesariamente en Areas y Sectores industriales por ser incompatibles con otros usos terciarios, bien sea por sus procesos de producción o por el movimiento de vehículos que generan.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

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

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de 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: En futuras ampliaciones o en remodelación de las construcciones existentes no se autoriza la habilitación de ninguna nueva vivienda dentro del ámbito del Area, ni siquiera como vivienda del guarda o conserje de una industria. Sí se consolida el uso de vivienda en los edificios industriales ya existentes y que quedan incluidos dentro del ámbito del Area.

Condiciones de edificación: Se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. Se exceptúa la situación de la antigua industria Criadero Vascongado de Codornices con un aprovechamiento superior al fijado para el resto del Area. Para las actuaciones de ampliación de las edificaciones actuales o instalación de nuevas industrias se establecen las siguientes condiciones de volumen:

- Se fija una parcela bruta mínima indivisible a efectos de edificación sobre la misma de 1.000 metros cuadrados. Caso de pretender realizar segregaciones o particiones de las parcelas industriales actuales, en cada una de las parcelas resultantes se deberán cumplir el resto de las condiciones de volumen recogidos en el presente punto.

- Ocupación máxima en planta sobre parcelas privadas 0,5 m2/m2. en cada una de las parcelas, ocupación que se refiere tanto a las construcciones existentes como a las nuevas previstas. En la parcela ocupada por la antigua industria Criadero Vascongado de Codornices, la actual ocupación en planta por la edificación es superior a la establecida. Caso que se derriben las edificaciones existentes, la nueva ocupación deberá ajustarse al máximo señalado de 0,5 m2/m2.

- La altura máxima de la edificación será de 14,00 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. Esta limitación será también de aplicación en la parcela ocupada por la antigua industria Criadero Vascongado de Codornices.

- 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. No se admitirá la instalación de poleas, polipastos etc. en el exterior del edificio para el acceso de mercancías o maquinaria a la planta alta.

  Se admitirá también la construcción de entreplantas con una superficie máxima del 20% sobre la superficie de la planta baja para uso de oficinas, pequeños almacenes, vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en las plantas bajas.

- En las ampliaciones de las edificaciones existentes, o en las nuevas construcciones se respetarán las siguientes separaciones mínimas:

Carretera Bergara-Elgueta GI-2632 (línea blanca exterior).....	15,00 ml.
Carretera Basalgo GI-3741(línea blanca exterior)	12,00 ml.
Resto de los límites de parcela	5,00 ml.
Cauce del río Ubera.....	10,00 mi.

  Todos los límites de parcela se materializarán con cerca tipo construida con elementos metálicos colocados sobre cierre de fábrica con una altura vista no mayor de 0,50 metros. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

A-46 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

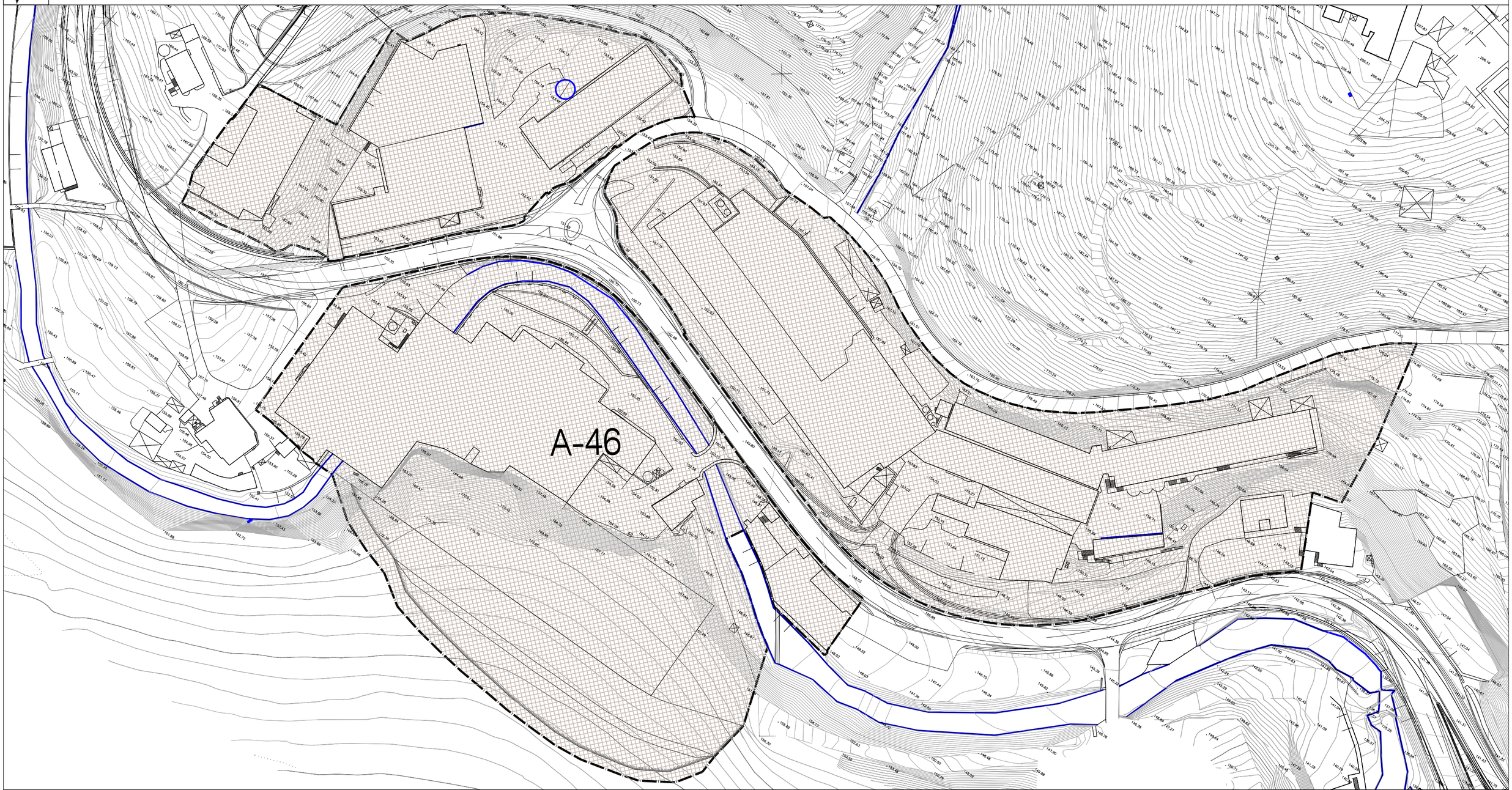
U.E.46.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL AMBITO

A-46 GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL AREA a-46 50165 m².



A-46.- GUNEAREN AZALERA A-46.- SUPERFICIE DEL AREA

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-47

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Area A-47 de las Normas Subsidiarias vigentes ampliado en la zona próxima al frontón con la incorporación de los terrenos lindantes con los ocupados por las nuevas viviendas recientemente construidas. Comprende el ámbito del casco urbano residencial del barrio de Angiozar.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Las vigentes Normas Subsidiarias delimitan el Area A-47 que corresponde al casco urbano del barrio de Angiozar. Dentro del ámbito del Area, definen dos Unidades de Ejecución en las que se posibilita la construcción de un total de catorce viviendas con las que dar respuesta a las peticiones formuladas desde hace años por los vecinos del barrio. Todas las viviendas se encuentran finalizadas en la actualidad, y las seis primeras habitadas.

A petición de los vecinos del barrio, el documento del Avance de Revisión de las Normas Subsidiarias recogía una ampliación del suelo urbano como continuación de las actuaciones que se están ejecutando con dos objetivos:

- Completar la trama urbana prolongando el vial iniciado en dichas actuaciones hasta enlazar con la carretera de San Asentzio GI-3360.
- Posibilitar la construcción de un segundo grupo de 24 viviendas de las que 8 serán protegidas.

La propuesta del Avance se considera excesiva en el momento actual, por lo que en el presente Plan General, se recoge una propuesta menos ambiciosa pero que se considera suficiente, y que consiste en ordenar dos edificios de vivienda colectiva de seis viviendas cada uno apoyados en la estructura viaria existente mejorada.

En cualquier caso, la propuesta recogida no hipotecará la prolongación del vial iniciado hasta su encuentro con la carretera de San Asentzio GI-3360 que recoge el documento del Avance.

El ámbito objeto de la nueva actuación se delimita como Unidad de Ejecución U.E. 47-1 dentro del Area A-47.

Se mantienen en la presente Ficha Urbanística el resto de condiciones de actuación recogidas en el Cuadro de Características de las Normas Subsidiarias vigentes.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-47 : 33.246,31 m2.

U.E. 47-1 ..... 3.028,71 m2.
Resto Area ..... 30.217,60 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Se mantienen los usos específicos señalados en las Normas Subsidiarias vigentes. Se consolidan en su uso actual la Iglesia Parroquial, el edificio de las nuevas Escuelas y el Frontón municipal. Se mantiene la propuesta de adquisición por parte del Ayuntamiento de una parte del caserío Garaikoetxea para, una vez rehabilitado, destinarlo a equipamiento cívico, asistencial, cultural y recreativo del barrio. Además de los mencionados usos específicos, el uso característico que se establece para el Area es el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Este uso se admitirá en las plantas bajas y altas de los edificios existentes y nuevos previstos, ya sea en las actuaciones de sustitución o en las de nueva construcción. 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.

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, el número máximo de viviendas admisible será el actualmente existente, con un máximo de 2 viviendas en la sustitución de los caserío existentes.

Se prevé la construcción de 12 nuevas viviendas de Protección Oficial en régimen Tasado en la nueva Unidad de Ejecución U.E. 47-1, y cuatro libres en dos edificios ya previstos en las Normas Subsidiarias vigentes, uno junto al asador Ortzi y el otro en el inicio de Beko-Kale.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes 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.

Tendrán un tratamiento específico los siguientes edificios:

- La Iglesia de San Miguel Arcángel, que se incluye en el Nivel BA-1 de Bienes Inmuebles Culturales con expediente incoado para su declaración como monumento Histórico-Artístico mediante Resolución de la Dirección de Patrimonio Histórico-Artístico de fecha 24 de septiembre de 1979 (BOE nº 259 de 23 de octubre de 1979). El Artículo 22 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco determina la necesidad de aplicar provisionalmente al bien afectado el régimen de protección previsto en la Ley para los bienes calificados, por lo que las intervenciones constructivas posibles corresponderán a criterios de Restauración Científica.

- Los edificios de la Casa Garaikoetxea o de Otxoa de Angiozar, la Casa Cural, el caserío Garaikoetxea Errenteroarena, la casa Garitano-Altzuaran en los nº 19 y 20, y la casa nº 10, se incluyen en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General, que corresponde a los Bienes Inmuebles Protección a Nivel Municipal. En las posibles actuaciones que se realicen se aplicará la Intervención de Conservación y Ornato de los elementos de interés, 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.

- La casa Bekoetxe, en el nº 17, y la saca nº 21 se incluyen en el nivel BA-6 que corresponde a bienes Inmuebles con Elementos Singulares de protección a Nivel Municipal. Las intervenciones que se realicen en los mismos serán las de Restauración Científica o Conservadora según el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. El Ayuntamiento determinará en cada caso la actuación a realizar.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

En la Unidad U.E. 47-1, tal y como se convino entre el Ayuntamiento de Bergara y los promotores de las dos actuaciones recientemente finalizadas en el barrio en las Unidades U. 47-1 y U. 47-2 de las Normas Subsidiarias vigentes, los propietarios del suelo tendrán derecho al 100% de la edificabilidad media resultante en la Unidad.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se podrá redactar un Estudio de Detalle para la definición de las alineaciones de los nuevos edificios previstos en la Unidad de Ejecución U.E. 47-1. Las obras de urbanización a realizar en la Unidad tendrán la consideración de obras complementarias de urbanización y serán definidas en los proyectos de edificación de las viviendas.

Para la ejecución del resto de las obras de urbanización del suelo público se redactarán los oportunos Proyectos de Urbanización.

Se establece el procedimiento de la expropiación para la adquisición por parte del Ayuntamiento de la parte del caserío Garaikoetxea destinada a equipamiento comunitario, procedimiento que podrá sustituirse por los acuerdos mutuos.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En los planos específicos referidos al Area, se señalan las líneas generales para la urbanización del suelo público, que se deberán concretar en los correspondientes Proyectos de Urbanización que se redacten.

Las actuaciones de nueva edificación, ampliación de las existentes, y las de sustitución o rehabilitación de una edificación cualquiera, comportarán necesariamente la renovación, si fuera preciso, del vial en todo el frente de la parcela en la que se actúe, la construcción de nuevas acometidas de agua, energía eléctrica y teléfonos desde los puntos que se señalen desde el Ayuntamiento o empresa suministradora, así como la acometida de aguas pluviales y fecales a los puntos que se indiquen. Comportarán también la construcción de los sumideros y arquetas que fueran precisos, la construcción de alcorques incluso la renovación de los árboles, la reposición del alumbrado público y la pavimentación de la superficie de la acera o vial en todo el frente de la parcela y de toda aquella en la que se haya actuado con la apertura de zanjas. Esta reposición se extenderá a todo el resto del suelo urbanizado, viales, aparcamientos, zonas verdes, muros, muretes, defensas etc. en los que se precise actuar. Todas estas obras a realizar se deberán recoger en los oportunos proyectos de edificación para la construcción de nuevos edificios o sustitución de los existentes o en los proyectos de rehabilitación.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara, con la posible intervención de otros Organismos Públicos, la financiación de los Proyectos y de las obras de urbanización de los terrenos destinados al dominio público. Se exceptúan de esta norma general las siguientes obras de urbanización que deberán ser financiadas por los promotores de las distintas actuaciones:

- Las obras de urbanización de la Unidad U.E. 47-1.

- Las obras de mejora y ensanchamiento del vial público en el frente posterior del edificio nº 24 del barrio, entre el arranque del vial y el nº 23, que se realizará cuando se ejecuten las obras de nueva edificación previstas en la parcela existente entre el citado vial y la casa Errementerikoa.

- Las obras de ejecución del nuevo tramo de vial previsto para la mejora del acceso al asador Ortzi, obra que se ejecutará cuando se edifique en la parcela contigua al asador.

- Las obras de urbanización que se deberán ejecutar como complemento de las obras de sustitución o rehabilitación de los edificios y que se describen en el punto referente a las Condiciones de urbanización.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA POR UNIDADES

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 47-1

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-47-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano A-47-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-47-d.

Condiciones de parcelación: En la documentación gráfica se recoge la delimitación de la parcela privada resultante destinada a la construcción de viviendas de Protección Oficial en régimen Tasado. La superficie de la misma es de 1.793,53 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Los aprovechamientos previstos en la U.E. 47-1 son los siguientes:

- Viviendas Protección Oficial en régimen Tasado ..... 1.180,00 m2(t).
- Edificación en sótano garajes y trasteros ..... 560,00 m2.

Número viviendas: Se prevé la construcción de 12 nuevas viviendas de Protección Oficial en régimen Tasado.

Condiciones de uso: El uso característico previsto es el residencial que se concreta en el uso de vivienda que 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-47-f.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en la que se recogen las condiciones de la edificación. Los usos por plantas de los edificios previstos, las alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-47-a, y A-47-b.

PARCELA EDIFICABLE 1

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.753,93 m2. superficie en la que se incluye la correspondiente a la rampa de acceso al garaje y la zona verde privada. Se posibilita en la misma la construcción de dos edificios a desarrollar cada uno con un portal y un núcleo de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta semisótano: Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas. Planta bajo cubierta: trasteros y cuartos instalaciones.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Semisótano, planta baja, 2 plantas altas y espacio bajo cubierta.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano ..... 560,00 m2. Planta baja viviendas y portales ..... 374,00 m2. Plantas altas vivienda ..... 806,00 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	12 viviendas Protección Oficial en régimen Tasado.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 1.180,00 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO: 1 Plaza/vivienda.

RESTO AREA A-47

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actual en la que se podrán realizar pequeñas actuaciones de mejora de los espacios públicos en las actuaciones de sustitución de edificios.

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

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

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, el número máximo de viviendas admisible será el actualmente existente, con un máximo de 2 viviendas en la sustitución de los caserío existentes.

Condiciones de uso: Se consolidan en su uso actual la Iglesia Parroquial, el edificio de las nuevas Escuelas y el Frontón municipal. Se mantiene la propuesta de adquisición por parte del Ayuntamiento de una parte del caserío Garaikoetxea para, una vez rehabilitado, destinarlo a equipamiento cívico, asistencial, cultural y recreativo del barrio. Además de los mencionados usos específicos, se establece para el Area el uso residencial que se concreta en el de vivienda. Este uso se admitirá en las plantas bajas y altas de los edificios existentes en las actuaciones de sustitución y rehabilitación.

Dentro del uso característico residencial se regulan los siguientes usos:

a).- Uso de residencia comunitaria: Unicamente se admiten pequeñas pensiones u hostales cumpliendo la normativa específica de la actividad.

b).- Uso comercial: Se admite en la planta baja de los edificios, uso que será compatible en la misma planta con otros usos como vivienda, garaje y trasteros.

c).- Uso oficinas: Se admite en la planta baja de los edificios cuando resulte compatible con los posibles usos de vivienda, se trate de oficinas o despachos familiares que respondan a actividades profesionales en las que la persona titular de la misma sea residente en la vivienda, y los locales destinados a la actividad y las dependencias de la vivienda con sus anejos constituyan una unidad registral indivisible.

d).- Usos dotacionales como administrativo, asistencial, cultural, religioso, recreativo, deportivo, escolar, etc.: Unicamente se admitirá cada uno de los usos dotacionales en los edificios señalados para tales usos.

e).- Uso garaje: Se admite únicamente en las plantas de sótano y semisótano. Podrán habilitarse también en las plantas bajas de los edificios compatibilizando, en este caso, el uso de garaje con el comercial y el de vivienda.

f).- Uso industrial: Se admite en planta baja el uso industrial de primera y segunda categorías, siempre que resulte compatible con el resto de los usos admisibles en la misma planta.

g).- Otros usos: Dado el carácter eminentemente rural del barrio de Angiozar, se mantienen los usos agrícolas que se desarrollan actualmente en las huertas anejas a algunos edificios de viviendas existentes. Por ello, en las plantas bajas de los edificios, podrán habilitarse locales destinados a la guarda de aperos de labranza e incluso de productos del campo, siempre que los mismos se encuentren debidamente aislados para independizarlos del uso de vivienda.

Condiciones de edificación: Los edificios existentes se consolidan con las alineaciones y alturas actuales, no pudiendo realizar en los mismos obras de ampliación del volumen actual, aunque sí obras de rehabilitación y reconstrucción tanto interiores como de fachadas y cubierta. Caso de pretender la sustitución de alguno de ellos, se respetará el volumen total actual, manteniendo la altura actual como máxima, aunque podrán autorizarse ajustes en las alineaciones del edificio para mejorar su relación respecto de los viales y espacios públicos.

Tendrán un tratamiento específico los siguientes edificios:

- La Iglesia de San Miguel Arcángel, que se incluye en el Nivel BA-1 de Bienes Inmuebles Culturales con expediente incoado para su declaración como monumento Histórico-Artístico mediante Resolución de la Dirección de Patrimonio Histórico-Artístico de fecha 24 de septiembre de 1979 (BOE nº 259 de 23 de octubre de 1979). El Artículo 22 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco determina la necesidad de aplicar provisionalmente al bien afectado el régimen de protección previsto en la Ley para los bienes calificados, por lo que las intervenciones constructivas posibles corresponderán a criterios de Restauración Científica.

- Los edificios de la Casa Garaikoetxea o de Otxoa de Angiozar, la Casa Cural, el caserío Garaikoetxea Errenteroarena, la casa Garitano-Altzuaran en el nº 20, y la casa nº 10, se incluyen en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General, que corresponde a los Bienes Inmuebles Protección a Nivel Municipal. En las posibles ac-

tuaciones que se realicen se aplicará la Intervención de Conservación y Ornato de los elementos de interés, 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.

- La casa Bekoetxe, en el nº 17, y la saca nº 21 se incluyen en el nivel BA-6 que corresponde a bienes Inmuebles con Elementos Singulares de protección a Nivel Municipal. Las intervenciones que se realicen en los mismos serán las de Restauración Científica o Conservadora según el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. El Ayuntamiento determinará en cada caso la actuación a realizar.

- Aunque no se trata de un edificio, se recoge en la presente Ficha Urbanística para su protección, los restos de la fuente situada en la plaza con su frente de sillar, sus tres huecos para base de vasijas o herradas y sus dos askas o pilones adyacentes, que se incluye en el Nivel BA-6 del Catálogo del Plan General, y que corresponde a los Elementos Singulares de protección a Nivel Municipal en Bienes Inmuebles. Las intervenciones que se realicen en estos Elementos serán las de Restauración Científica o Conservadora que regula el referido Decreto 317/2002.

PARCELAS EDIFICABLES EDIFICIOS BIFAMILIARES

Descripción: Cada una de las dos parcelas que se delimitan tendrá la condición de indivisible. En cada una de ellas se posibilita la construcción de un único edificio bifamiliar, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros.	
	Planta baja: Vivienda y garaje.	
	Planta primera: Vivienda.	
	Planta bajo cubierta: Vivienda.	
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano o semisótano, planta baja, planta primera y espacio bajo cubierta.	
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano	144,00 m2.
	Planta baja vivienda.....	144,00 m2.
	Planta primera vivienda	144,00 m2.
	Planta bajo cubierta vivienda	60,00 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	2 Viviendas libres	

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL POR PARCELA: 348,00 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS EN LA PARCELA: 2 Plazas/vivienda.

A-47 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.47.1 EGIKARITZE LINITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE LINITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZA ERABILERA
USO VIVIENDA

A-47 b.- SECCIONES

A-47 b.- EBAKETAK

1-1 EBAKETA SECCION 1-1

E: 1: 1000

2-2 EBAKETA SECCION 2-2

E: 1: 1000

A47

U.E.47-1

A-47 a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK A-47 a.- ALINEACIONES Y RASANTES

A-47 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.47.1 EGIKARITZE LINITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE LINITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

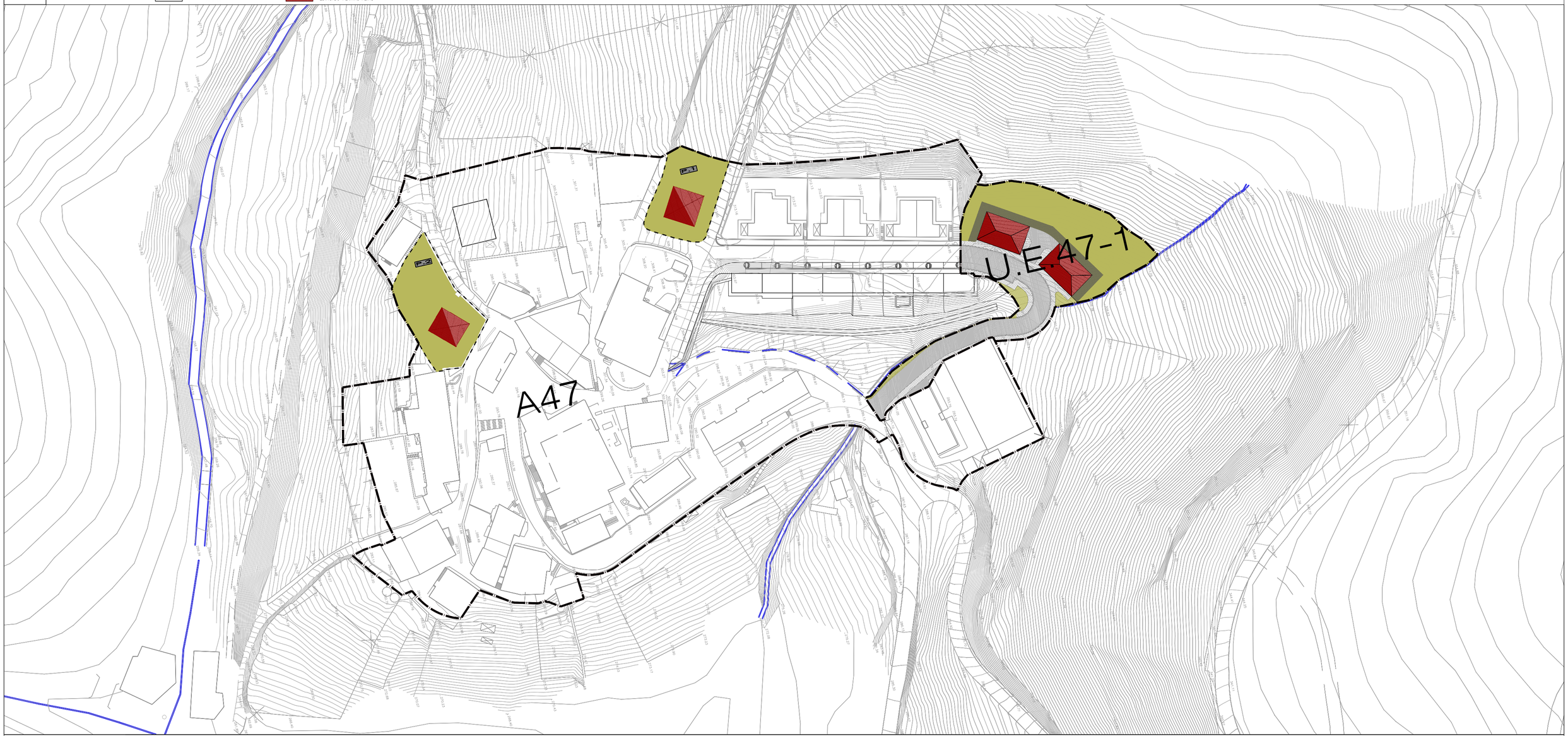
ERREPIDEAK ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

ESPAZIO IREKI PUBLIKOA
ESPACIO LIBRE PÚBLICO

SOLAIRUTAN ERAIKIA
EDIFICADO PLANTAS ALTAS

TERRAZA PRIBATUA BEHE SOLAIRUAN
TERRAZA PRIVADA EN PLANTA BAJA

BERDEGUNE PRIBATUA
ESPACIO VERDE PRIVADO



A-47 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.47.1 EGIKARITZE LINITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

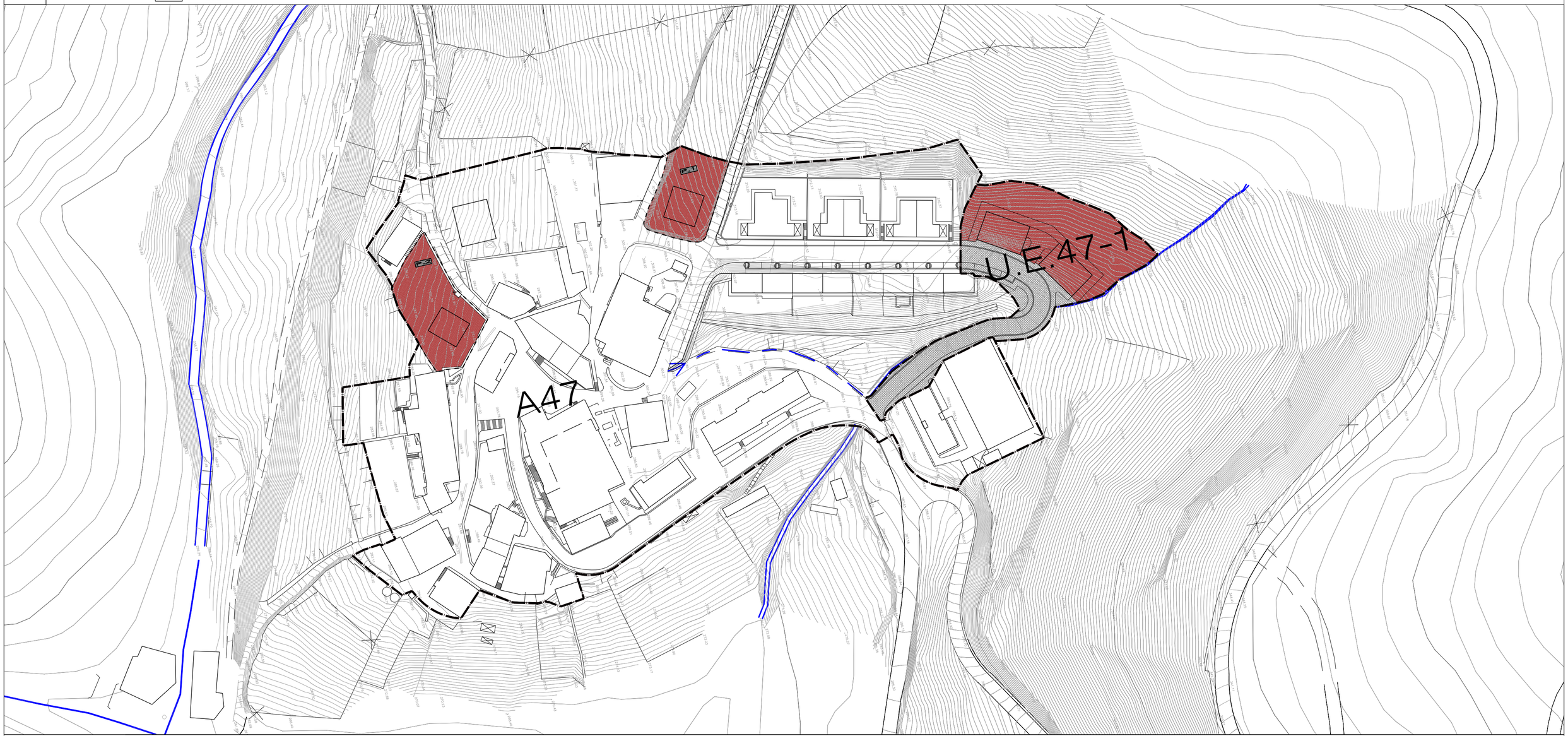
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE LINITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-48

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-48 comprende los terrenos ocupados, en la actualidad, por la industria textil Tavex Algodonera, S.A. en el barrio Elorregi. La delimitación del Area se ha reducido respecto de la de las Normas Subsidiarias vigentes con la misma denominación al haber excluido los terrenos expropiados con motivo de la construcción de la Autopista Eibar–Gasteiz-Vitoria.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

El Plan Territorial Parcial aprobado propone la recualificación del área Elorregi–San Prudencio como centro estratégico y direccional del Area Funcional que denomina Interconector de Elorregi en los terrenos ocupados actualmente por la mercantil Tavex–Algodonera San Antonio, S.A. y su conversión en Centro de acogida e información territorial, relacionado con todas las actividades del Area Funcional y de servicios (hostelería, comercio-producto local), y Estación intermodal, del tranvía, autobús y vehículo privado.

Como se justifica en la Memoria del Plan General, el centro de servicios al transporte por carretera en terrenos de Elkoromuño parece descartado por parte de los responsables de transporte del Gobierno Vasco, ya que el Avance del Plan Territorial Sectorial de la Red Intermodal y Logística del Transporte de la Comunidad Autónoma del País Vasco no recoge ninguna referencia de habilitación de un área de logística en Elorregi, al proponer la denominada área de Alaba Central-Deba para dar servicio a la Comarca del Deba y a la Llanada Alavesa. Tampoco el documento de Modificación del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la C.A.P.V. aprobado inicialmente, en la PROPUESTA de RED FERROVIARIA, Punto 8.4.6, Ambito del Deba, en la descripción de la extensión hacia Oñate, recoge ninguna referencia a la implantación de una estación intermodal.

Los referidos terrenos se clasifican como suelo urbano industrial en las Normas Subsidiarias vigentes, y están ocupados actualmente en su totalidad por una única actividad industrial, la de la mercantil Tavex-Algodonera, S.A. Dado que las actuaciones que propone el P.T.P. no se encuentran claramente definidas en su gestión ni en su tiempo de ejecución, se opta por mantener en el Plan General la consolidación del asentamiento industrial existente en la zona manteniendo las condiciones urbanísticas fijadas en la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas vigentes.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-48 : 35.440 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial que se concreta a las actividades industriales incluidas en las de categoría 4ª, es decir, actividades de tamaño medio y grande que deban emplazarse necesariamente en Areas y Sectores industriales.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. La superficie pendiente de edificación a la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes era de 5.562 m2(t).

En el periodo de vigencia de las Normas se han realizado obras de construcción de un nuevo edificio industrial (licencia de 12 de mayo de 2003) y de la depuradora (licencia 1 de julio de 2003). Se descuentan por tanto del total de los 5.562 m2(t) pendientes de edificar en las Normas vigentes, los que corresponden a la construcción del nuevo pabellón, que se cifran en 1.966,36 m2(t). El techo edificable pendiente será por tanto de 3.595,64 m2(t), que es el que se recoge como máximo en la presente Ficha Urbanística.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante en la ampliación de las edificaciones existentes, y referido a las parcelas resultantes una vez descontada la que justifica las construcciones ya existentes de acuerdo con los parámetros de volumen especificados en el punto anterior. Dicho aprovechamiento se considerará del suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

No se precisará la redacción de ningún documento de planeamiento de ordenación pormenorizada que complemente lo dispuesto en el presente Plan General. Las obras de urbanización a ejecutar se recogerán en los mismos proyectos de edificación.

La totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Area tendrán la consideración de parcela indivisible. Para proceder a su división habrá de tramitarse y aprobarse el correspondiente expediente de modificación del presente Plan General.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo respecto al cauce del río Deba en caso de actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros.
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados (A-177 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización se limitarán a las de urbanización interior de la parcela industrial. Se recogerán en los oportunos proyectos de ejecución para la construcción de nuevos edificios o para la rehabilitación o sustitución de los existentes.

Dentro de la ordenación de los espacios libres de edificación, se habilitarán aparcamientos de vehículos en proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos, como los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización serán financiadas por el propietario único de los terrenos incluidos dentro del ámbito del Area.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actual. La ordenación del Area quedará limitada por las normativas específicas que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Se respetarán también las servidumbres que establece la nueva autopista Eibar-Gasteiz-Vitoria.

Condiciones de uso: El uso característico será el industrial donde tendrán cabida las actividades industriales que se incluyen en la categoría 4ª, es decir, actividades de tamaño medio o grande que deban emplazarse necesariamente en Areas y Sectores industriales.

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 la industria.

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de la 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 Area, ni siquiera como vivienda del guarda o conserje de una industria.

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

- La ocupación máxima permitida para futuras ampliaciones o nuevas edificaciones será de 3.595,64 m2(t).,

- La altura máxima de la nueva edificación será de 14,00 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.

- No se admitirá la división horizontal de los pabellones para albergar distintas actividades.

- Se admitirá la construcción de entreplantas para oficinas, pequeños almacenes o vestuarios y servicios, con una superficie máxima igual al 20% de la de planta baja.

- Todos los edificios respetarán una separación mínima de 10,00 metros respecto de todos los límites del Area. El retiro mínimo respecto al cauce del río Deba en caso de actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros.

La totalidad de los terrenos incluidos dentro del Area quedarán vinculados a la actividad industrial actual y tendrán la condición de parcela indivisible. Caso de que, por cambio

de la actividad actual, se pretendiera la división de las edificaciones existentes o la parcelación de la finca actual habrá de tramitarse y aprobarse el correspondiente expediente de modificación del presente Plan General.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-49a

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el actual núcleo urbano residencial del barrio de Ubera. Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican todo el barrio como suelo no urbanizable. En un intento de dar una respuesta a los vecinos que pretendían construir unas viviendas para uso propio en terrenos lindantes con el núcleo actual, se tramitó un documento de **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bergara en el Barrio de Ubera** que fue resuelto con la denegación por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2006.

Se recogían en el mismo como objetivos los siguientes:

- La consolidación de los edificios residenciales existentes dentro del núcleo delimitado excepto el denominado Bentakoa y los anexos de Errementerikoa.
- La fijación de las condiciones para la reordenación del casco, posibilitando la construcción de 14 nuevas viviendas unifamiliares que respetaran la tipología de la construcción tradicional en el barrio, de caseríos, en su mayor parte, también unifamiliares.
- La concreción del uso característico residencial para el Area.
- La legalización y consolidación del uso industrial en la parcela ocupada por la industria Rodamientos Eder, S.L.

En el documento del Avance de la Revisión de las Normas Subsidiarias se delimitaba como Area A-49 el ámbito objeto del expediente de Modificación con la intención de recoger en el documento definitivo de Revisión, el presente Plan General, las determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas en fase entonces de tramitación.

La denegación del expediente provoca que se reconsidere el contenido de la Modificación Puntual, dividiendo el núcleo de Ubera en los siguientes tres ámbitos diferenciados:

- Area A-49a: Se delimita como suelo urbano con calificación residencial el actual núcleo urbano consolidado por la edificación y urbanización ampliado únicamente en el lado Norte del caserío Errementerikoa.
- Area A-49b: Se delimita como suelo urbano con calificación industrial la parcela ocupada por la industria Rodamientos Eder, S.L.
- Sector S-7: Se delimita como suelo urbanizable con calificación residencial.

El INFORME AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BERGARA emitido con fecha 8 de febrero de 2008 desde la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral con motivo de la aprobación inicial del Plan General, en referencia a las propuestas que recoge el documento para el barrio de Ubera señala lo siguiente:

> *"Se prevé el desarrollo de un grupo de viviendas en el barrio Ubera. El núcleo del barrio es atravesado por la comarcal GI-2632, que es el principal acceso de Elgeta a las carreteras de la red de alta capacidad del Territorio, destacando por sus características el tráfico pesado al servicio de la industria del municipio. Con la propuesta tal y como se plantea se cierra cualquier posibilidad para que en el futuro se pueda construir una variante que saque estos tráficos del núcleo urbano. Desde esta Departamento se propone aprovechar este Plan General para iniciar una reflexión desde una perspectiva más amplia que permita hacer compatibles el trazado de una pequeña variante con el desarrollo residencial que el barrio demanda, unido a una ordenación más compacta, amable y habitable para los vecinos".*

El informe obliga a modificar y reajustar la ordenación del barrio que recoge el Plan General aprobado inicialmente en lo referido a las Areas A-49a y A-49b, y al Sector S-7, y que se recogen en las correspondientes fichas modificadas.

La delimitación de las Areas y del Sector aparece reflejada en la documentación gráfica correspondiente de cada Ficha Urbanística.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se delimita el casco urbano consolidado de Ubera con la clasificación de suelo urbano con calificación residencial. Se mantiene la trama urbana actual.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-49a : 10.592,90 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Se mantienen los usos específicos deportivo del frontón cubierto y cultural-recreativo del edificio "Jaolatza" adosado al primero. Además de los mencionados, el uso característico que se establece para el Area es el residencial que se concreta en el

uso de vivienda. Este uso se admitirá en las plantas bajas y altas de los edificios existentes y nuevos previstos en las actuaciones de rehabilitación o sustitución. 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.

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, el número máximo de viviendas admisible será el actualmente existente, con un máximo de 2 viviendas en la sustitución de los caseríos existentes. En atención al escrito de alegaciones formulado por María Luisa y María Rosario Markiegi Astaburua se ordenan dos edificios unifamiliares en la parcela situada al borde de la carretera actual GI 2632, futura calle del barrio.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes 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 fijan en la presente Ficha Urbanística las condiciones de edificación en la parcela antes mencionada propiedad de la familia Markiegi.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Dado que únicamente se proponen actuaciones de rehabilitación o sustitución de los edificios existentes sin aumento de la edificabilidad actual, los propietarios de los mismos tendrán derecho al 100% del aprovechamiento final resultante.

E. CONDICIONES DE GESTION

Para la ejecución de las obras de urbanización del suelo público se redactarán los oportunos Proyectos de Urbanización promovidos por el Ayuntamiento de Bergara.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Bergara los terrenos correspondientes a la nueva acera a construir en el frente de las dos nuevas viviendas previstas en la parcela situada al Norte del caserío Erramenterikoa.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales.
- Areas inundables.
- Areas acústicas por la proximidad de la carretera GI-2632.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Los proyectos de las obras de urbanización que se redacten concretarán el tratamiento del suelo público y el detalle de las infraestructuras. Las obras de urbanización de la acera prevista en el frente de la parcela propiedad de la familia Markiegi se incluirán en el proyecto de ejecución del primer edificio que se proyecte en la parcela.

Las actuaciones de sustitución o rehabilitación de una edificación cualquiera, comportarán necesariamente la renovación, si fuera preciso, del vial en todo el frente de la parcela en la que se actúe, la construcción de nuevas acometidas de agua, energía eléctrica y teléfonos desde los puntos que se señalen desde el Ayuntamiento o empresa suministradora, así como la acometida de aguas pluviales y fecales a los puntos que se indiquen. Comportarán también la construcción de los sumideros y arquetas que fueran precisos, la construcción de alcorques incluso la renovación de los árboles, la reposición del alumbrado público y la pavimentación de la superficie de la acera o vial en todo el frente de la parcela y de toda aquella en la que se haya actuado con la apertura de zanjas. Esta reposición se extenderá a todo el resto del suelo urbanizado, viales, aparcamientos, zonas verdes, muros, muretes, defensas etc. en los que se precise actuar. Todas estas obras a realizar se deberán recoger en los oportunos proyectos de sustitución de los existentes o en los proyectos de rehabilitación.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

La financiación de los Proyectos y de las obras de urbanización de los terrenos destinados al dominio público, corresponderá al Ayuntamiento de Bergara, con la posible intervención de otros Organismos Públicos. Se exceptúan de esta norma general las obras de urbanización que se deberán ejecutar como complemento de las de sustitución o rehabilitación de los edificios, y que se describen en el punto referente a las Condiciones de urbanización.

Serán financiadas por los promotores de la actuación de construcción de las dos viviendas unifamiliares previstas en la parcela propiedad de la familia Markiegi, las obras de urbanización de la acera prevista en el frente de la misma.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA POR UNIDADES

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actual en la que se podrán realizar pequeñas actuaciones de mejora de los espacios públicos en las actuaciones de sustitución de edificios.

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

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General. En atención al escrito de alegaciones formulado por María Luisa y María Rosario Markiegi Astaburua se ordenan dos edificios unifamiliares en la parcela situada entre el caserío Errementeriako y Errotagain al borde de la actual carretera GI 2632.

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, el número máximo de viviendas admisible será el actualmente existente, con un máximo de 2 viviendas en la sustitución de los caserío existentes. Como se recoge anteriormente, se ordenan dos edificios unifamiliares en la parcela propiedad de la familia Markiegi situada al borde de la carretera actual GI 2632, futura calle del barrio.

Condiciones de uso: Se consolidan en su uso actual deportivo el frontón municipal y en el cultural-recreativo el edificio “Jaolatza”. Además de los mencionados usos específicos, el uso característico que se establece para el Area es el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Este uso se admitirá en las plantas bajas y altas de los edificios existentes y nuevos previstos en las actuaciones de sustitución. Dado el carácter eminentemente rural del barrio de Ubera, se mantienen los usos agrícolas que, en la actualidad, se desarrollan en las huertas anejas a algunos edificios de viviendas existentes. Por ello, en las plantas bajas de los edificios, podrán habilitarse locales destinados a la guarda de aperos de labranza e incluso de productos del campo, siempre que los mismos se encuentren debidamente aislados para independizarlos del uso de vivienda.

Condiciones de edificación: Los edificios existentes se consolidan con las alineaciones y alturas actuales, no pudiendo realizar en los mismos obras de ampliación del volumen actual, aunque sí obras de rehabilitación y reconstrucción tanto interiores como de facha-

das y cubierta. Caso de pretender la sustitución de alguno de los edificios existentes se respetará el volumen total actual, manteniendo la altura actual como máxima, aunque podrán autorizarse ajustes en las alineaciones del edificio para mejorar su relación respecto de los viales y espacios públicos.

La Cruz de piedra situada frente a la casa de Martokua se incluye en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General, que corresponde a los Bienes Inmuebles de protección a Nivel Municipal. En las posibles actuaciones que se realicen se aplicará la Intervención de Consolidación y/o de Conservación y Ornato, 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.

Los dos nuevos edificios unifamiliares previstos en la parcela situada entre los caseríos Errementeriako y Errotagain cumplirán las siguientes condiciones:

- Techo edificable residencial por vivienda: 130 m2(t). No se incluye la superficie del garaje.
- Separación entre edificios incluso edificios existentes: 10 metros.
- Separación de los edificios respecto del borde interior de la acera: 5 metros.
- El retiro mínimo con respecto al cauce será de 10,00 metros.
- Perfil máximo de los edificios: Sótano + planta baja + 1 planta alta.
- Altura máxima alero horizontal: 7 metros.
- Dominios del suelo: Con la concesión de la primera licencia de edificación se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Bergara para el dominio público la franja de terreno destinada a la construcción de la acera con un ancho de 2 metros en todo el frente de la parcela.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-49b

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-49b comprende los terrenos y pabellones en los que desarrolla, en la actualidad, su actividad, la empresa Rodamientos Eder, S.L. en el barrio de Ubera. Dichos pabellones estuvieron anteriormente ocupados por la mercantil Criadero Vascongado de Codornices que cesó hace años su actividad industrial. Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican los referidos terrenos como suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento de Bergara autorizó la utilización de los pabellones sin uso existentes en Ubera, con el objeto de liberar los que Rodamientos Eder, S.L. ocupaba en precario en el núcleo residencial de Osintxu, con la condición de que estos últimos, se destinaran a la construcción de viviendas de precio tasado para los vecinos del barrio.

La implantación de la empresa en el Area que se delimita como A-49b, no requirió la realización de obras de ampliación de las edificaciones industriales que ya existían.

La delimitación del Area se recoge en la documentación gráfica del documento.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Con el fin de dar soporte jurídico al asentamiento industrial existente, se clasifican los terrenos ocupados por la empresa Rodamientos Eder, S.L. como suelo urbano con calificación industrial. Se consolida con ello la actividad industrial existente y se establecen los parámetros para su posible ampliación, siempre dentro del ámbito ya consolidado, de hecho, como industrial.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-49b : 7.339,58 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial que se concreta en las actividades industriales incluidas en las de categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño medio que deban emplazarse en Areas y Sectores industriales por ser incompatibles con otros usos terciarios y residenciales.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales. Se fija una edificabilidad urbanística en parámetro de ocupación en planta por la edificación para todo el Area de 0,4 m2/m2(t) a aplicar en la parcela de propiedad privada. La superficie total de la finca privada es de 6.828 m2. por lo que al aprovechamiento total posible será de 2.731,20 m2(t).

En la actualidad, la nave edificada tiene una superficie de 1.860 m2., por lo que se podrá edificar una superficie de 871,20 m2(t). hasta completar el máximo autorizado.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante para el caso que se plantee la construcción de nuevas edificaciones o de ampliación de la existente, y referido, a las parcelas resultantes una vez descontada la que justifica la construcción ya existente. Dicho aprovechamiento se considerará del suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

No se precisará la redacción de ningún documento de ordenación complementario al del presente Plan General. Las obras de urbanización a ejecutar se recogerán como obras complementarias a las de edificación en los oportunos proyectos de construcción. No existen en el Area terrenos a ceder al dominio público por lo que no se establece ningún sistema de gestión.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales El retiro mínimo con respecto al cauce en el caso de actuaciones de ampliación de las edificaciones existentes será de 10,00 metros.
- Areas inundables.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización se limitarán a las de urbanización interior de la parcela que resulta ser el ámbito del Area.

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

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

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de ampliación, como los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización serán financiadas por los propietarios particulares.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

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

Condiciones de uso: El uso característico será el industrial que se concreta a las actividades industriales incluidas en las de categoría 3ª. En toda la parcela sólo se autorizará el ejercicio de una actividad industrial.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

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

b) Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a la actividad de la industria.

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

Condiciones de edificación: 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:

- La parcela existente tendrá la condición de indivisible.

- Ocupación máxima de suelo por la edificación e instalaciones de 0,4 m2/m2. aplicada sobre superficie de la parcela privada, ocupación que se refiere a la construcción existente y a las nuevas posibles.

- La altura máxima de la 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. Se admitirá la construcción de entreplantas para oficinas, pequeños almacenes o vestuarios y servicios con una superficie no superior al 20% de la de la planta baja.

- Los nuevos edificios respetarán un retiro mínimo con respecto al cauce de 10,00 metros. También se respetará una separación mínima de las edificaciones respecto del resto de los límites del Area de 5,00 metros.

A-49a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.49.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

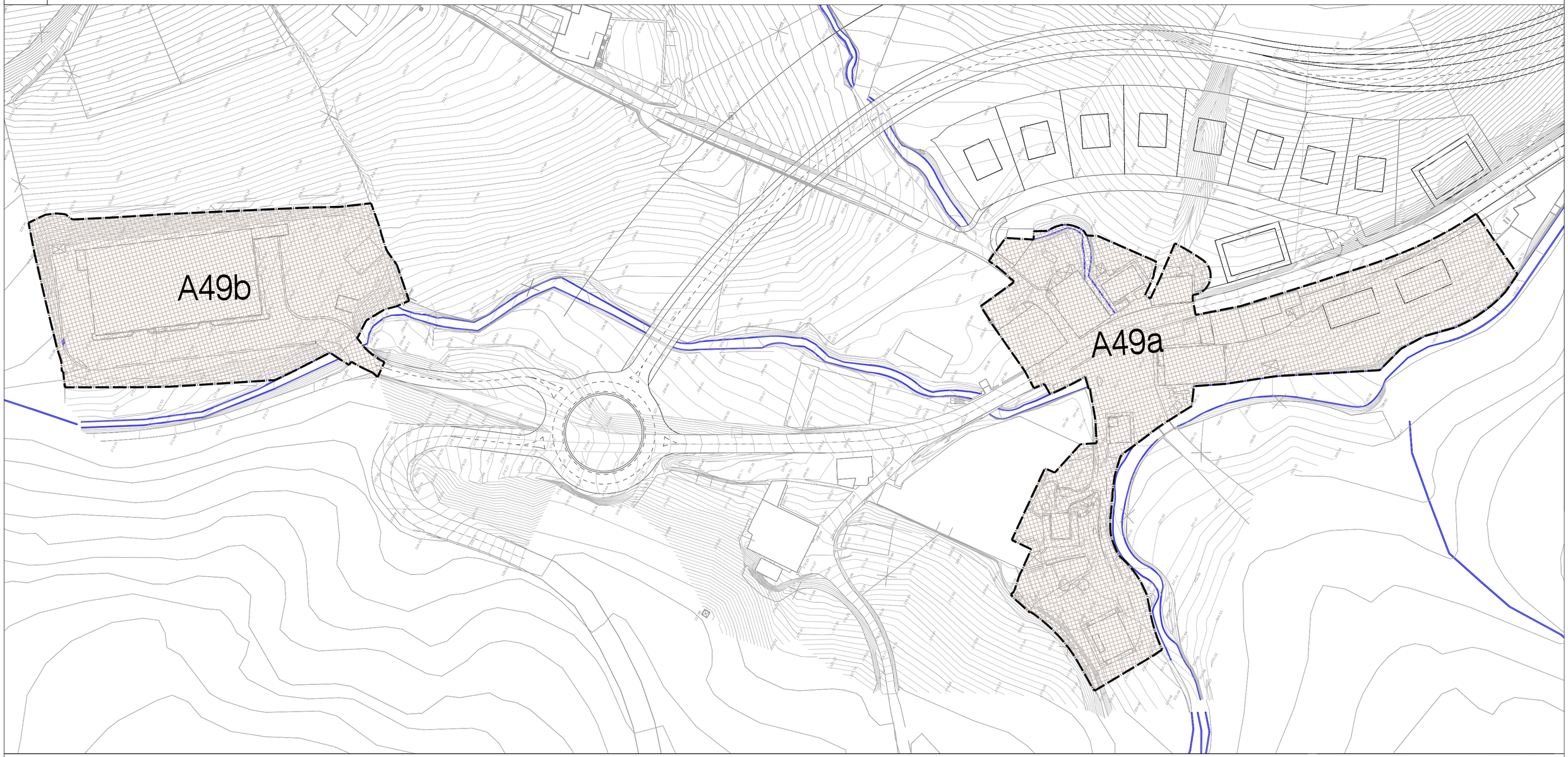
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL AMBITO

A-49a GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL AREA a-49a 10592,90 m².

A-49b GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL AREA a-49b 7339,58 m².



A-49a, A-49b a.- GUNEAREN AZALERA A-49a, A-49b a.- SUPERFICIE DEL AREA

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-50

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Sector S-1 de las Normas Subsidiarias vigentes con las modificaciones en el ámbito que resultan de la expropiación de una parte de los terrenos para la construcción de la autopista Eibar-Gasteiz-Vitoria, y de la incorporación de otros hacia el Sur, ya utilizados en la actualidad, como espacios de almacén para las industrias existentes. Comprende los terrenos ocupados por una serie de industrias en el barrio Azkarruntz.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

El Area se encuentra edificada en la actualidad en más de un 60% de su superficie, aunque la urbanización es muy deficiente. Se encuentra en vías de redacción el Proyecto de Urbanización de todo el Area y fijados los porcentajes de intervención de los distintos propietarios en la financiación de las obras. Por ello, se ha preferido clasificar el ámbito como Suelo Urbano, clasificación que se considera más acorde con la realidad actual que la de Suelo Urbanizable que recogen las Normas Subsidiarias vigentes.

Como objetivos se proponen, la consolidación de las industrias existentes, la colmatación en las parcelas libres de edificación, y la reurbanización de todo el Area.

Se mantienen las condiciones de uso que fija la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes.

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

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-50: 31.099,43 m2.

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 peque-

ño, medio o grande que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: 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 fija un techo edificable máximo de 5.500 m2(t) a repartir entre las tres parcelas con posibilidades edificatorias.

En las actuaciones de edificación en parcelas no edificadas, la nueva construcción respetará el aprovechamiento máximo señalado.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

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

E. CONDICIONES DE GESTION

Se tramitará un Plan Especial de Ordenación Urbana para definir las alineaciones de los nuevos edificios dentro de los aprovechamientos máximos señalados.

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

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

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. Sí 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:

- Areas 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. El retiro mínimo de la urbanización de 2,00 metros.
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados (Area A-168 y A-169 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización general del Area se limitarán a las de construcción del nuevo vial de acceso desde el puente bajo la carretera Variante GI-627, en todo el frente Norte de los pabellones, y construcción del nuevo vial de acceso a las parcelas de la zona Sur.

Las obras de la urbanización general se recogerán en un único Proyecto de Urbanización. Las de urbanización interna de las parcelas en los proyectos de edificación de los nuevos edificios industriales.

Dentro del ámbito del Area 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 el tratamiento del borde del río Angiozar 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. El retiro mínimo de la urbanización respecto del cauce del río será de 2,00 metros.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los honorarios por la redacción 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 Area.

J. NORMATIVA URBANISTICA 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 Area 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.

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 Area, 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 5.500 m2(t) a repartir entre las tres parcelas con posibilidades edificatorias.

- 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.

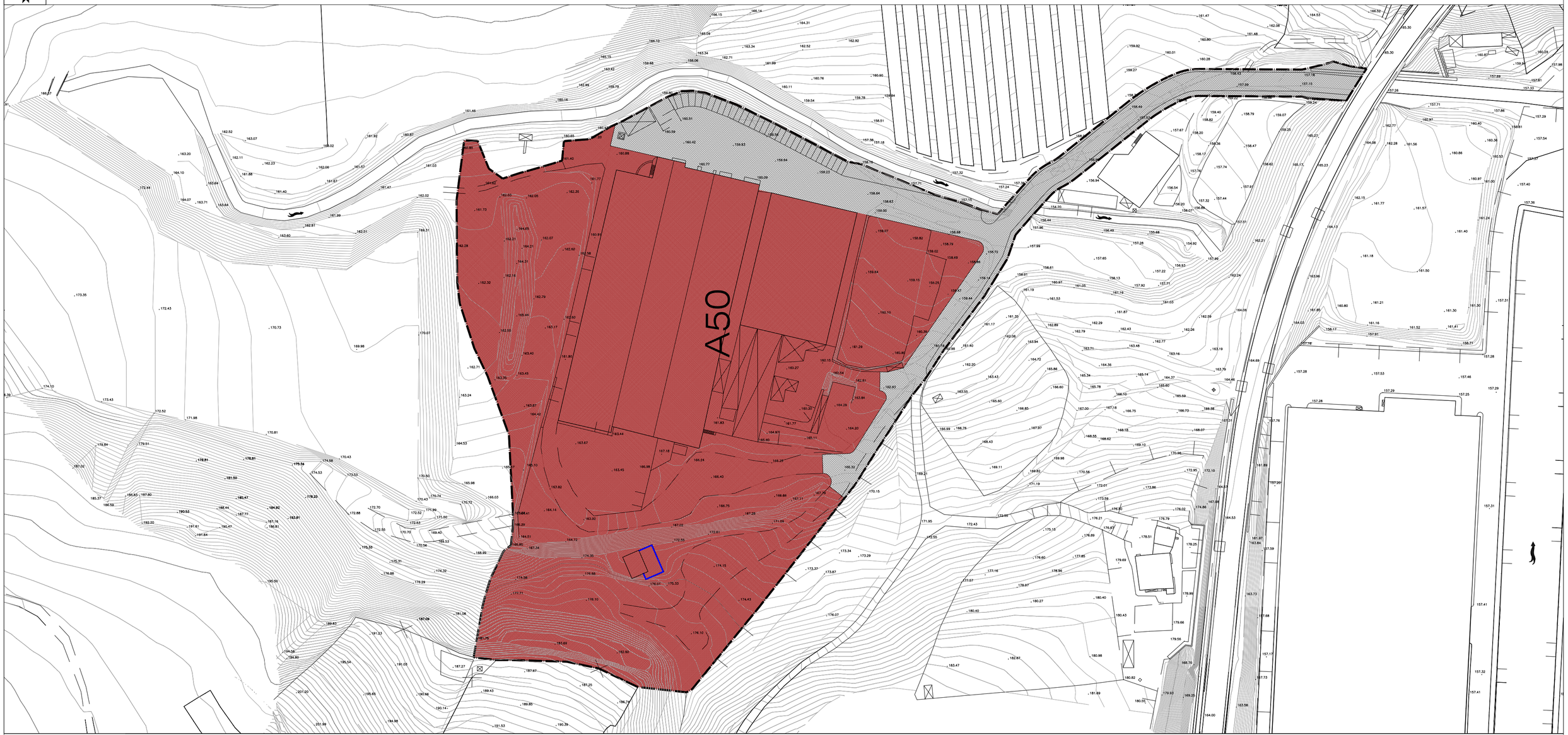
- Todos los edificios respetarán una separación mínima de 10,00 metros respecto de todos los límites del Area. La separación mínima que deberán respetar respecto del margen más próximo del cauce del río Angiozar será de 12,00 metros

- Los límites de las distintas parcelas respecto de los viales públicos y límites del Area se materializarán con cerca tipo a base de elementos metálicos 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 a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK A-50 a.- ALINEACIONES Y RASANTES

A–50 GUNEA–ERAIKIGARRITASUN AUKERAK
POSIBILIDADES EDIFICATORIAS–AREA A–50

SUPERFICIE TOTAL AREA A–50	31099,43 m2
PARCELA PUBLICA PARTZELA PUBLIKOA	5437,53 m2
EDIFICIOS CONSOLIDADOS FINKATURIKO ERAIKINAK	7572,51 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE AZALERA ERAIKIGARRIA	15473,09 m2
PRIVADO EN PLANTA BAJA PRIBATUA BEHE SOLAIRUAN	2616,30 m2


A-50
BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
UE/El
EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN
JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO
LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO
A50

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-51

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde básicamente con el Sector S-2 de las Normas Subsidiarias vigentes excluyendo los terrenos del antiguo parque de chatarra de Unión Cerrajera ocupados en la actualidad por la zona deportiva y verde de Labegaraieta que se delimitan como Area independiente.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

El actual Sector 2 cuenta con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobados. Se encuentra urbanizado en su totalidad, con la urbanización recepcionada por el Ayuntamiento, y edificado también en su totalidad a excepción de parte de una de las parcelas edificables. Por todo ello, los terrenos del Area se clasifican como Suelo Urbano en el presente documento del Plan General.

Las actuaciones pendientes en el Area se regularán por lo que determina el Plan Parcial definitivamente aprobado en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 25 de enero de 2000.

Como objetivos se proponen, la consolidación de las industrias existentes, y la colmatación en la parcela pendiente de edificación.

La zona se verá afectada de forma importante por las obras de implantación del tranvía Aretxabaleta–Bergara que atravesará el Area prácticamente en toda su longitud, ocupando los terrenos del actual paseo peatonal-bidegorri y la zona verde contigua. La solución que se recoja en el Proyecto definitivo, deberá ser compatible con el trazado viario y peatonal existente. El Ayuntamiento de Bergara presentó, en su día, escrito de alegaciones al Proyecto de Trazado en esta zona del municipio que no ha tenido respuesta por parte del Gobierno Vasco ni de la sociedad pública promotora del proyecto.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-51: 73.474 m2.
Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial, que se concreta a las actividades industriales señaladas en el Plan Parcial aprobado.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. Queda pendiente de edificación la Parcela Resultante P-4B del Proyecto de Reparcelación aprobado para el antiguo Sector S-2, a la que le asigna una superficie de 5.121,46 m2. y le corresponde un aprovechamiento edificatorio de 3.585 m2.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

El antiguo Sector S-2 cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado. El aprovechamiento que le asigna a la Parcela Resultante P-4B, única pendiente de edificación, corresponde en su totalidad a los propietarios de la misma.

E. CONDICIONES DE GESTION

Al tratarse de un Area consolidada no precisa la tramitación de ningún documento de planeamiento de desarrollo ni de gestión.

El proyecto del Sistema General Ferroviario del tranvía Aretxabaleta-Bergara será promovido por el Gobierno Vasco o por la sociedad pública que le sustituya. La implantación del tranvía provocará la exigencia de modificar los muelles de carga existentes con acceso desde la calle Ibarra, ya que en la actualidad, los camiones ocupan espacios públicos en las operaciones de carga y descarga por los que está previsto que discurra el futuro tranvía. Las obras de acomodación de los muelles se deberán recoger en el Proyecto de Ejecución del Tranvía.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales.
- Areas inundables.
- Suelos presuntamente contaminados (A-167 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización general del Area se encuentran ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Bergara.

La urbanización actual se verá afectada muy sustancialmente en la zona Oeste ocupada por la calle Ibarra, el paseo peatonal y bidegorri, por las obras de implantación del futuro tranvía. Deberá cuidarse en especial el paso, en la zona próxima a la casa denominada Agirrebeña en las proximidades del puente sobre el río Deba, por el estrangulamiento que en la misma se produce.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Las obras mantenimiento de la urbanización del Area será financiadas por el Ayuntamiento de Bergara. Las de implantación del tranvía, junto con las indemnizaciones que comporte, corresponderán al Gobierno Vasco o a la sociedad pública promotora del proyecto.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantendrá la estructura actual del Area con las modificaciones que se deberán introducir en la urbanización por la implantación del futuro tranvía.

Condiciones de uso: Los recogidos en la Modificación del Plan Parcial del Sector S-2 aprobado en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 25 de enero de 2000.

Condiciones de edificación: Los recogidos en la Modificación del Plan Parcial del Sector S-2 aprobado en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 25 de enero de 2000.

Tendrán un tratamiento especial los edificios ya rehabilitados del taller de laminación de chapa fina y el de laminación con su fachada hacia la calle y la torre del reloj.

Ambos edificios se incluyen en el Nivel BA-4 del Catálogo del Plan General que se corresponde con los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados como Bienes Culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien mediante su Calificación, bien mediante su inscripción o inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

En ambos edificios se han realizado intervenciones recientes de rehabilitación. Las nuevas que pudieran realizarse serán de Consolidación y/o conservación y Ornato de conformi-

dad 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.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-52

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-52 comprende la zona deportiva de Labegaraieta que se delimita como nueva Area destinada a equipamientos públicos, preferentemente deportivos. Se corresponde con las parcelas destinadas a espacios dotacionales del Plan Parcial del Sector S-2 de las Normas Subsidiarias vigentes.

La delimitación del Area se recoge en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

El edificio existente entre el polideportivo y el río, cuyo estado de conservación es muy deficiente y con escasas posibilidades de aprovechamiento para uso deportivo debe ser derribado. En sustitución del mismo, se podrá construir un nuevo edificio destinado a vestuarios para las actividades deportivas que se desarrollan al aire libre, y como posible almacén de material deportivo.

Se consolida el edificio de garajes subterráneos existente.

Los terrenos que el Plan Parcial destinaba a equipamiento comercial y a equipamiento social, se destinarán a usos deportivos y zona verde.

La zona se verá afectada de forma importante por la implantación del tranvía Aretxabaleta–Bergara que atravesará el Area prácticamente en toda su longitud, ocupando los terrenos del trazado del antiguo ferrocarril Matzaga-Gasteiz-Vitoria y las zonas verdes contiguas.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-52: 18.584 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Los usos previstos serán los de zona deportiva y zona verde. Se consolida el edificio subterráneo destinado a garajes.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes del polideportivo de Labegaraieta y el edificio de garajes subterráneos.

Como sustitución del edificio existente entre el polideportivo y el río, se podrá construir un nuevo edificio destinado vestuarios para las actividades deportivas que se desarrollan al aire libre y como posible pequeño almacén del material deportivo. La superficie máxima del nuevo edificio será de 250 m2. y su altura máxima de 4 m. El nuevo edificio se integrará con el edificio principal del polideportivo. Respetará un retiro mínimo del cauce del río Deba de15,00 metros.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

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

E. CONDICIONES DE GESTION

No se precisa la tramitación de ningún documento de planeamiento de desarrollo ni de gestión.

El proyecto del Sistema General Ferroviario del tranvía Aretxabaleta-Bergara será promovido por el Gobierno Vasco o por la sociedad pública que lo sustituya.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales. Caso que se derribe el edificio de almacén actual por su estado de deterioro, el nuevo edificio que lo sustituya respetará un retiro mínimo del cauce del río Deba de15,00 metros.
- Areas inundables.
- Suelos presuntamente contaminados (A-167 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

La urbanización actual se verá afectada por las obras de implantación del futuro tranvía. Al tratarse de una zona deportiva, el oportuno Proyecto contendrá las medidas de protección necesarias para garantizar la seguridad de los usuarios de las instalaciones.

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

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Todas las obras de rehabilitación, de nueva edificación o de urbanización que se ejecuten en el Area serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara. Las de implantación del tranvía, junto con las indemnizaciones que comporte, corresponderán al Gobierno Vasco o a la sociedad pública promotora del proyecto.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Zonificación pormenorizada: Los usos previstos serán los de zona deportiva y zona verde. Se consolida el edificio subterráneo destinado a garajes.

Dominios del suelo: Los terrenos ocupados por el edificio de garajes subterráneos mantienen su dominio privado actual con servidumbre de uso en superficie. El resto de los terrenos del Area son de titularidad municipal. Los terrenos privados a ocupar con la implantación del nuevo tranvía Aretxabaleta-Bergara serán expropiados por el Gobierno Vasco.

Condiciones de la edificación: El conjunto del polideportivo construido sobre el antiguo parque de chatarra, con el puente grua se incluye en el Nivel BA-4 del Catálogo del Plan General que se corresponde con los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados como Bienes Culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien mediante su Calificación, bien mediante su inscripción o inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

Como se ha expuesto, se han realizado intervenciones recientes de rehabilitación. Las nuevas que pudieran realizarse serán de Consolidación y/o Conservación y Ornato 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.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-53

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Sector S-7 de las Normas Subsidiarias vigentes ampliado con los terrenos delimitados por el Decreto 202/2002, de 30 de agosto, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural Calificado, con categoría de Monumento a favor del Palacio Moiua, sito en Bergara (Gipuzkoa).

Se trata de los terrenos situados sobre el grupo de Madura en los que se ha construido un grupo de edificios unifamiliares y bifamiliares.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

El actual Sector 7 cuenta con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación definitivamente aprobados. Se encuentra urbanizado en su totalidad, con la urbanización recepcionada por el Ayuntamiento, y edificado también en su totalidad. Por ello, en el presente Plan General, se clasifica como Suelo Urbano, incorporando al mismo los terrenos delimitados de protección del Palacio Moiua en el Decreto antes mencionado.

Las posibles actuaciones en el Area se regularán por el Plan Parcial definitivamente aprobado en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 18 de febrero de 1997. En lo referente al Palacio Moiua, por lo dispuesto en Decreto 202/2002, de 30 de agosto, de referencia.

Como objetivos se proponen, la consolidación de las edificaciones existentes y la rehabilitación del Palacio si procede.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-53: 26.667,84 m2.

U.E. 53-1 ..... 19.751,07 m2.
U.E. 53-2 ..... 6.916,77 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el residencial, que se concreta en las actividades señaladas en el Plan Parcial aprobado y en las Ordenanzas del presente Plan General.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales.

Número de viviendas: Se consolida el número de viviendas construidas según lo dispuesto en el Plan Parcial aprobado. El número máximo de viviendas posible en el Palacio Moiua será de 4.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

El antiguo Sector S-7 cuenta con Proyecto de Compensación aprobado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Al tratarse de un Area consolidada no precisa la tramitación de ningún documento de planeamiento de desarrollo ni de gestión. El total del Area se divide en dos Unidades de Ejecución, la Unidad U.E. 53-1 que se corresponde con el ámbito del Plan Parcial, y la Unidad U.E. 53-2 que lo hace con el delimitado en el Decreto 202/2002, de 30 de agosto.

F. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización general del Area se encuentran ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Bergara.

G. CONDICIONES DE FINANCIACION

Las obras de mantenimiento de la urbanización del Area será financiadas por el Ayuntamiento de Bergara.

H. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantendrá la estructura actual del Area.

Condiciones de uso: Las recogidos en el Plan Parcial del Sector S-7 aprobado definitivamente en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 18 de febrero de 1997, y en las Ordenanzas del presente Plan General.

Condiciones de edificación: Las recogidos en el Plan Parcial del Sector S-7 aprobado definitivamente en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 18 de febrero de 1997, consolidándose los edificios ya construidos incluido el Palacio Moiua.

Número de viviendas: Se consolida el número de viviendas construidas según lo dispuesto en el Plan Parcial aprobado. El número máximo de viviendas posible en el Palacio Moiua será de 4.

Normativa específica a aplicar en las actuaciones de rehabilitación del Palacio Moiua: El edificio del Palacio Moiua se incluyen en Nivel BA-1 que corresponde a los Bienes Inmuebles declarados como Bienes Culturales Calificados con Categoría BA-1-B de Monumentos. En las actuaciones de rehabilitación del Palacio, se aplicará lo dispuesto en el Decreto 202/2002, de 30 de agosto, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, a favor del Palacio Moiua, sito en Bergara.

Se adjunta copia de la delimitación que recoge el Anexo I, y del Anexo III, Régimen de Protección del Decreto para su aplicación en las actuaciones de rehabilitación.

El total del recinto privado delimitado en el Anexo I del Decreto, deberá vincularse registralmente al edificio del Palacio en el caso que se promueva su rehabilitación para alojar en el mismo las cuatro viviendas posibles. La vinculación se realizará cuando se formalice la Declaración de Obra Nueva del edificio rehabilitado. El total de la parcela vinculada constituirá una unidad indivisible, asignando a cada vivienda resultante el coeficiente de participación que le corresponda.

17036 EHAA - 2002ko iraila 20, ostirala **N.º 179 ZK.** BOPV - viernes 20 de septiembre de 2002

EUSKO JAURLARITZA KULTURA SAILA			GOBIERNO VASCO DEPARTAMENTO DE CULTURA
UDALERRIA / MUNICIPIO:	BERGARA	Plano/Plano:	Mokoako Jauregiaren Mugaketa Delimitación del Palacio de Moko
LURRALDEA / TERRITORIO:	GIPUZKOA		
DATA / FECHA: 02/2002	ESKALA / ESCALA: 1/1000	PLANO ZK. / Nº PLANO:	

III. ERANSKINA

BABES ERAENTZA

I. KAPITULUA
BABES ERAENTZAREN XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Babes-eraentzaren xedea.

Honako babes-eraentza hau Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeak ezartzen duena betez idatzi da, Moiua jauregia monumentu kategoriako kultura-ondare izendatzen duen adierazpena legera egokituz; azken hau adierazpen horretan jaso da.

2. artikulua.– Ezarpen-eremua.

Ondoren zehaztuko den babes-eraentza sailkatutako ondasunari ezarriko zaio, beti ere eraikinaren adierazpen akordioaren I. eta II. eranskinetan hurrenez hurren ezarritako mugak eta ezaugarriak kontuan izanda.

3. artikulua.– Bereziki babestu beharreko osagaiak zehaztea.

Sailkatutako eraikinean babes berezia behar duten elementuak honako hauek dira:

Eraikinaren kanpoaldeko ingurukaria: kanpoaldeko fatxadak osatzen dituzten horma perimetralak eta hego zein ekialdeko fatxaden egitura osatzen duten elementuak (leihoak, arkuak, garitoiak, leihoburuak, apaingarriak e.a.).

Leihoen eta gainerako euskarrien altueren bidez finkaturik dauden solairu-lerroen kokapena.

Goiko plataforma osatzen duen armarridun horma. Horma honek sarrera-mailaldia (jatorrizko koskak argi eta garbi bereizten direla) eta apaingarriak ditu.

ANEXO III

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES DEL REGIMEN DE PROTECCION

Artículo 1.– Objeto del Régimen de Protección.

El presente régimen de protección se redacta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo. 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en base a la adaptación a la Ley de la declaración de la Palacio Moiua, como bien cultural calificado con la categoría de Monumento, formando parte integrante de dicha declaración.

Artículo 2.– Ambito de aplicación.

El régimen de protección que se fija a continuación será de aplicación para el bien calificado según delimitación y descripción establecidas en los anexos I y II respectivamente del acuerdo de declaración del edificio.

Artículo 3.– Determinación de elementos objeto de especial protección.

Los elementos objeto de una protección especial en el edificio calificado son los siguientes:

La envolvente exterior del edificio: los muros perimetrales que conforman las fachadas exteriores con los diversos elementos que completan la composición de las correspondientes a la sur y este (ventanas, arcos, garitones, dinteles, decoraciones…).

La posición de forjados, marcadas por las altura de ventanas y restos de apoyos de los mismos.

El muro de acceso que conforma la plataforma superior, el cual dispone de escudo. En este muro se incluye la escalinata de acceso (los escalones originales, claramente diferenciados por su ejecución) y los elementos decorativos que la componen.

Estalkiaren forma eta bolumetria.

4. artikulua.– Izaera loteslea.

Babes-eraentza honetako aginduak lotesleak dira, eta eraikina arau horiek errespetatuz kontserbatu beharko da. Era berean, eraentza honetako aginduek lotu egiten dituzte hirigintza-plangintzako tresnak, eta beraz, horiek ere bete egin beharko dute babes-eraentza hau, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, bere 28.1 artikuluan ezartzen duen bezala. Aipaturiko arauari jarraituz, nahitaezkoa da babes-eraentzaren helburu den eraikinari aplika dakiokeen hirigintza-plangintza onartu aurretik Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak aldeko txostena ematea.

5. artikulua.– Agindu orokorrak.

1.– Baimen-, erabilera-, jardun-, babes-, isun-, arauhauste eta gainerako eraentzei dagokienez, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legea aplikatuko zaio babes-eraentza honen eraginpean dagoen ondareari.

2.– Babes eraentza honen eraginpean dagoen ondasunaren jabeek Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 20 eta 35. artikuluek eta Lurzoruari buruzko 6/1998 Legeko 19. artikuluak ezartzen dituzten kontserbazio-, zaintza- eta babes-betebeharrak bete beharko dituzte.

3.– Ondasunaren zatiren bat edo ondasuna osorik eraitsi behar izanez gero, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean eta «kalifikatu eta zerrendatutako kultur ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzko eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharrekoei buruzko» azaroaren 10eko 306/1998 Dekretuan ezarritakoaren arabera egingo da.

II. KAPITULUA
ERABILERAK

6. artikulua.– Baimendutako erabilerak.

1.– Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 23. artikuluari jarraituz, ondorengo erabilerak baino ez dira baimenduko: eraikinaren ezaugarrietara egokitzen direnak eta eraikinaren kontserbazio egokia bermatzen dutenak, eta horrekin batera, babes-eraentza honen 3. artikuluan aipatzen diren osagaientzako babes berezia eskainiko duten erabilerak.

2.– Debekatuta daude aurreko paragrafoan aipatzen ez diren gainerako erabilera guztiak.

7. artikulua.– Arautegira egokitzea, hala nola, Irisgarritasun Legera, eraikitzeko oinarrizko arauetara, instalazioen araudietara, jarraibide tekniko osagarrietara eta bestelakoetara.

Eraikina edozein erabilera berritara moldatzeko eta ondasunaren gain egin nahi den edozein esku-hartze bu-

La forma y volumetría de la cubierta.

Artículo 4.– Carácter vinculante.

Las prescripciones del presente régimen de protección tienen carácter vinculante, debiendo conservarse el inmueble con sujeción al mismo. Asimismo las prescripciones del presente régimen vinculan a los instrumentos de planeamiento urbanístico, que deberán ajustarse a aquél, tal como prevé el artículo 28.1 de la Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural vasco. En el cumplimiento del citado precepto legal, el planeamiento urbanístico aplicable al inmueble objeto del presente régimen de protección requerirá informe favorable del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Artículo 5.– Prescripciones generales.

1.– El bien afecto al presente régimen de protección estará sujeto en cuanto a régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

2.– Los propietarios del bien afecto al presente régimen de protección vendrán obligados al cumplimento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco en sus artículos 20 y 35, y por el artículo 19 de la Ley del Suelo 6/1998.

3.– Unicamente podrá procederse al derribo total o parcial del bien de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.

CAPÍTULO II
LOS USOS

Artículo 6.– Usos permitidos.

1.– En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 7/1990 de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, únicamente se permitirán los usos que se adapten a las características del edificio y que permitan garantizar la adecuada conservación del inmueble y la debida y especial protección que se establece para los elementos señalados en el artículo 3 del presente régimen de protección.

2.– Se considerarán usos prohibidos todos aquellos que no se hallen incluidos en el apartado precedente.

Artículo 7.– Adecuación a normativa, como Ley de Accesibilidad, normas básicas de edificación, reglamentos de instalaciones, instrucciones técnicas complementarias y otras.

La adaptación para cualquier tipo de nuevo uso y las intervenciones que se lleven a cabo sobre el bien pro-

rutzeko, dagokion gaiaren inguruan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren irizpideei jarraitu beharko zaie, beti ere babes-eraentza honen III. kapituluak eraikinari ezartzen dizkion mugen barruan.

III. KAPITULUA
ESKU-HARTZEKO ERAENTZA

1. ATALA. ESKU-HARTZEKO IRIZPIDE OROKORRAK

8. artikulua.– Esku-hartze proiektuak.

Babes-eraentza honen xede den ondasunaren gain edozein esku-hartze egin aurretik, dagokion esku hartzeko proiektua burutu beharko da. Proiektu horrek ondorengo edukia izan beharko du:

a) Egungo egoerari buruzko dokumentazio grafiko zehatza. Solairuak, 1/50 eskalan eginak; fatxada eta sekzioak, 1/20 eskalan, bere xehetasun arkitektonikoekin; argazki-dokumentazio osoa, plano historikoak e.a.; eta bereziki, egitura-sistemaren altxaera zehatza, neurtua eta akotatua.

b) Ondorengoak deskribatzen dituen dokumentazio grafikoa: egin beharreko esku-hartzeak, erabili beharreko materialak, lanak burutzeko faseak, eta lehen aipaturiko eskaletan proiektatutako azken egoera.

c) Kontserbazio-egoeraren azterketa. Azterketa horretan, besteak beste, honakoak jasoko dira: egitura-sisteman eragiten duten edo eragin dezaketen patologiei buruzko azterketa bat eta dauden osagaiak babesteko erabaki diren neurriak.

d) Ondorengoak azalduko dituen idatzizko txostena: egingo diren lanak, erabiliko den teknika, materialaren kalitatea, egokitasuna eta egonkortasuna, eta material horien eta gainontzeko osagaien arteko elkarreragina.

e) Eraikinaren bizitza ziurtatzeko eta behar bezala mantentzeko beharrezko diren tekniken eta baliabideen zehaztapena.

f) Esku-hartzearen aurrekontua, babes-eraentza honek ezarritako aginduen arabera lanak burutzeko behar diren teknika eta baliabide guztiak barne hartzen dituena.

Proiektuen txostena obra edo esku-hartzeek ukituriko eraikinaren zatiei buruzkoa izango da.

9. artikulua.– Debekatutako esku-hartzeak.

Eraikin horretan zenbait obra egitea mugatuta dago, eraikinaren balore historiko-arkitektonikoak babesteko. Hori dela eta, babes berezia behar duten oinarrizko osagaien ezaugarriak aldatuko lituzketen obra edo esku-hartzeak debekatuta daude, osagai horiek ematen baitiote balioa eraikinari, eta hain zuzen ere, babes-eraentza honetako 3. artikuluan jaso dira.

Orokorrean, ondoren aipatzen diren esku-hartzeak galarazi egingo dira: babesturiko eraikinaren balio histegido, contemplarán el cumplimiento de los criterios de la normativa sectorial vigente en la materia, con los límites fijados para el edificio en el Capítulo III de este régimen de protección.

CAPÍTULO III
RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN

SECCIÓN 1.ª: CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Artículo 8.– Proyectos de intervención.

Con carácter previo a la ejecución de cualquier intervención que se pretenda llevar a cabo sobre el bien sometido al presente régimen de protección deberá elaborarse el correspondiente proyecto de intervención con el siguiente contenido:

a) Una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas; fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc.; con especial incidencia en el levantamiento detallado, dimensionado y acotado, del sistema estructural.

b) Documentación gráfica en la que se describirán: las intervenciones a realizar, los materiales a utilizar, las fases para la ejecución de los trabajos, así como el estado final proyectado a las escalas antes citadas.

c) Análisis del estado de conservación en el que se incluirán, entre otros, un estudio de las diferentes patologías que incidan o puedan incidir en el sistema estructural y las medidas previstas para la preservación de los diversos elementos.

d) Documentación escrita que explicitará los trabajos a realizar y las técnicas a utilizar, señalando la calidad e idoneidad de los materiales utilizados y su estabilidad e interacción con los demás componentes.

e) Determinación de las técnicas y medios necesarios para el adecuado mantenimiento y aseguramiento de la vida de la edificación.

f) Presupuesto de la intervención, acorde con las técnicas y medios necesarias para la adecuada ejecución de las obras de acuerdo con las prescripciones del presente régimen de protección.

La documentación de los proyectos se referirá a la parte del edificio afectada por las obras o intervención.

Artículo 9.– Actuaciones prohibidas.

La limitación de las intervenciones permitidas sobre el edificio tienen por objeto la conservación de los valores histórico-arquitectónicos del mismo. A tal efecto se prohiben aquellas intervenciones que puedan alterar las características de aquellos elementos fundamentales de especial protección, que confieren su valor al edificio, que están enumerados en el artículo 3 de este régimen de protección.

De forma general, no se permitirá la realización de aquellas intervenciones que supongan daño o menosca-

toriko-arkitektonikoei kalte edo galerak ekar diezazkienak, eta babes-eraentza honen edozein adierazpenen aurka doazenak. Ondorio horretarako, ondoko jarduerak egongo dira berariaz debekatuta:

1.– Justifikazio historikorik ez duten bolumen aldaketak.

2.– Hego eta ekialdeko fatxaden eta horien osagaien aldaketak, eta fatxadako hutsuneen jatorrizko kokagune- eta kopuru-aldaketak; hutsune horien hasierako neurria, forma eta proportzioa mantendu egin behar baitira.

3.– 3.artikuluan aipatutako babes bereziko elementuei dagokienez, galarazita dago estiloa aldatzea, baita amaitutako lanaren itxura nolakoa izan den edo izan behar duen adierazten duten dokumentu grafiko edo plastikoak badaude ere.

4.– Estalkiaren jatorrizko itxura aldatzea, esate baterako, eraikinaren jasodurak; malda aldatzea, edo faldoien eraketa nahiz kopurua aldatzea.

5.– Jatorrizko eraikuntzari eraikinak eransteak dakartzan azalera-aldaketak, edota oinaren luzera edo zabalera handitzea suposatzen dutenak.

2. ATALA. ESKU-HARTZEKO IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK

10. artikulua.– Esku-hartzeko irizpide espezifikoak.

1.– Babes-eraentza honetako 3. artikuluan jasota dauden jauregiko babes bereziko elementuen gain, 308/2000 Dekretuan berriztapen zientifikorako ezarritako obrak bakarrik egin ahal izango dira. Dekretu horrek ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jardueera babestuak arautzen ditu.

2.– Eraikina erabilera berri batera egokitzeko lanak ahalik eta txikienak izango dira. Hego eta ekialdeko altxaerak oso-osorik mantendu beharko dira, ipar eta mendebaldekoak zertxobait aldatu ahal izango badira ere.

3.– Barnealdeko jatorrizko karga-hormak mantendu egin beharko dira; halere, igarobide puntualak, ate moduan, egin ahal izango dira.

4.– Sarrerako plazatxoa osatzen duten hormen sistema mantendu egin beharko da.

5.– Baimendutako lanak burutzerakoan, ondorengo baldintza hauek bete beharko dira:

a) Saihestu egingo dira eraikinaren kanpo-ehundura edo akaberen osaketa era berreskuraezinean alda dezaketen garbiketa tratamenduak. Garbitu aurretik eta materialen osaketaren azterketa egin ondoren, elementu hauskorrenak babestu egingo dira, eta lehendik dauden juntura eta pitzadurak itxi.

bo para los valores histórico-arquitectónicos del inmueble protegido, y las que contravengan cualquier otro extremo del presente régimen de protección. A tal efecto, se considerarán explícitamente como actuaciones no autorizadas:

1.– Modificaciones de volumen del edificio sin justificación histórica.

2.– Modificaciones de las fachadas sur y este, de los elementos que las componen y de la disposición original y número de huecos de fachada, debiéndose mantener los tamaños, formas y proporciones originales de los mismos.

3.– En relación a los elementos mencionados en el artículo 3 objeto de especial protección: adiciones de estilo aún cuando existan documentos gráficos o plásticos que puedan indicar como haya sido o deba aparecer el aspecto de la obra acabada.

4.– Modificaciones del aspecto original de la cubierta, como levantes, cambio de pendientes, modificación de la disposición o número de faldones.

5.– Variaciones de superficie que lleven asociadas edificaciones anexas al edificio original, o aumentos de longitud o de anchura de planta.

SECCIÓN 2.ª: CRITERIOS ESPECÍFICOS DE INTERVENCIÓN

Artículo 10.– Criterios específicos de intervención.

1.– Sobre los elementos de especial protección, pertenecientes al palacio, señalados en el artículo 3 del presente régimen de protección sólo se permitirá la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 308/2000, que regula las actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

2.– Las obras de adaptación, en caso de darse una nueva utilización del edificio, deberán quedar limitadas al mínimo, conservando escrupulosamente los alzados sur y este, pudiendo modificar ligeramente los norte y oeste.

3.– Se deberá mantener, los muros de carga interiores originales, pudiendo hacer pasos puntuales a través de ellos a modo de puertas.

4.– Se deberá mantener el sistema de muros que conforman la pequeña plaza de acceso.

5.– Para las obras autorizadas serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones:

a) Se evitaran los tratamientos de limpieza que alteren de forma irrecuperable la textura exterior o la composición de los acabados del edificio. De forma previa a la limpieza y tras el análisis de la composición de los materiales, se protegerán los elementos más frágiles y se procederá al sellado de juntas y grietas existentes.

b) Hormak orokorrean: egoera txarrean daudenean, sendotzeko erabil daitezkeen teknikak aztertuko dira. Desmuntatzea eta berriro eraikitzea azken aukera izango da.

c) Instalazioak: instalazioetako hodiak bertara erraz heltzeko moduan egin behar dira baina nabarmen agertu barik, eta ezin izango dira horma-sistemaren barrutik bideratu.

d) Ondare babestuaren gain esku hartzen denetan, etorkizunean eraikina birgaitzea oztopatuko ez duten teknika eta materialak erabiliko dira. Ondasuna birgaitzeko lanak burutzeko, beharrezko gaitasun teknikoak behar bezala egiaztatzen dituzten enpresa espezializatuengana jo beharko da, lan horiek berme guztiekin burutu daitezen.

e) Mendebaldeko fatxadari erantsita dagoen eraikina bota beharko da.

11. artikulua.– Baimendutako eraikuntza-eskuhartzeak.

Baimendutako esku-hartzeak ondorengoak izango dira, beti ere eraikinaren osagai tipologiko, formal eta egiturazkoak errespetatzen dituzten artean:

a) Eraikinaren egokitzapen funtzionala, gaur egun gutxi edo batere erabiltzen ez diren barne-espazioak erabilgarri eginez, beti ere erabilera hori higiezinaren kanpo-fatxadekin bateragarria bada, babes eraentza honetan ezarritakoaren arabera.

b) Hego eta ekialdeko fatxadetako apaingarrien eraberritzea, baita estalkiaren eta hormen erremateak, garitoiak, landare-motibodun apaingarriak e.a. ere.

c) Eraikina sendotzea, berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatuz, jarraian adierazitako egitura-elementuen posizioa edo kota aldatu gabe:
– Kanpoko eta barruko euste-hormena.
– Estalkiarena, estaldura-materiala berrezarriz.

d) Oinarrizko osasun-instalazio higienikoak jartzea, beti ere babes-eraentza honetako gainerako aginduak errespetatuz.

12. artikulua.– Ondasun babestua berreraikitzeko edo berreskuratzeko esku-hartzeak.

Aurreko artikuluak esandakoa betez, ondasuna hondatuta badago, ondorengo lanak edo berrezarpenak onartzen dira:

1) Dokumentu bidez egiaztatutako egiturazko zatien berrezarpena. Horretarako, kasuan kasu, berrezarpenen ingurunea argi zehaztuko da, edo material ezberdina baina harmonikoa dena erabiliko da, lehen begiratuan zaharretik bereizteko modukoa, batez ere zati zaharrekin bat egiten den puntu horietan.

2) Zatikatu edo puskatu egin diren lanen dekorazioa berriro osatzea, eta zatiren bat galdu duten lanen asentamendua, hutsune txikiak lehen begiratuan bereizten

b) Muros en general: Cuando estén en mal estado se estudiará su consolidación mediante las diferentes técnicas posibles, de tal suerte que el desmontaje y reconstrucción sea la respuesta última.

c) Instalaciones: Las conducciones de instalaciones se ejecutarán de forma que resulten fácilmente accesibles al tiempo que discretas, no permitiéndose su ejecución empotrada en el sistema murario.

d) En toda intervención sobre el bien protegido se utilizarán técnicas y materiales que no imposibiliten en el futuro otra intervención de restauración. La ejecución de los trabajos pertinentes para la restauración del bien protegido deberá ser confiada a empresas especializadas que acrediten debidamente la capacidad técnica necesaria para llevarlas a cabo con las máximas garantías.

e) Se deberá derribar el añadido existente en la fachada oeste.

Artículo 11.– Intervenciones constructivas permitidas.

Las intervenciones autorizadas serán aquellas que respetando los elementos tipológicos y formales de la construcción, se citan a continuación:

a) La adaptación funcional del edificio, habilitando los espacios internos actualmente en desuso o poco utilizados, siempre que el uso sea compatible con las fachadas externas del inmueble, según lo prescrito en el presente régimen de protección.

b) La restauración de los elementos decorativos de las fachadas sur y este, así como los remates de cubierta y muros, garitones, elementos decorativos con motivos vegetales...

c) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
– Muros portantes externos e internos.
– Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura.

d) La introducción de instalaciones higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete el resto de prescripciones del presente régimen de protección.

Artículo 12.– Intervenciones de reconstrucción o recuperación del bien protegido.

Con pleno sometimiento a lo dispuesto en el artículo precedente, en caso de deterioro del bien protegido, se admiten las siguientes operaciones o reintegraciones:

1) Reintegraciones de partes estructurales verificadas documentalmente, llevadas a cabo, según los casos, bien determinando con claridad el contorno de las reintegraciones, o bien adoptando un material diferenciado aunque armónico claramente distinguible a simple vista, en particular en los puntos de enlace con las partes antiguas.

2) Recomposición decorativa de elementos decorativos que se hayan fragmentado, asentamiento de obras parcialmente perdidas reconstruyendo las lagunas de

diren teknika bidez berreraikiz edo jatorrizko zatiekin lotzen diren maila ezberdineko zona neutroak jarriz, edo jatorrizko euskarria agerian utziz. Ez dira inoiz integratuko «ex novo» zonalde figuratiboak edo figurazioaren elementu nagusiak.

poca entidad con técnica claramente distinguible a simple vista o con zonas neutras enlazadas a distinto nivel con las partes originales, o dejando a la vista el soporte original, y especialmente no reintegrando jamás «ex novo» zonas figurativas o insertando elementos determinantes de la figuración de la obra.

A-53 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

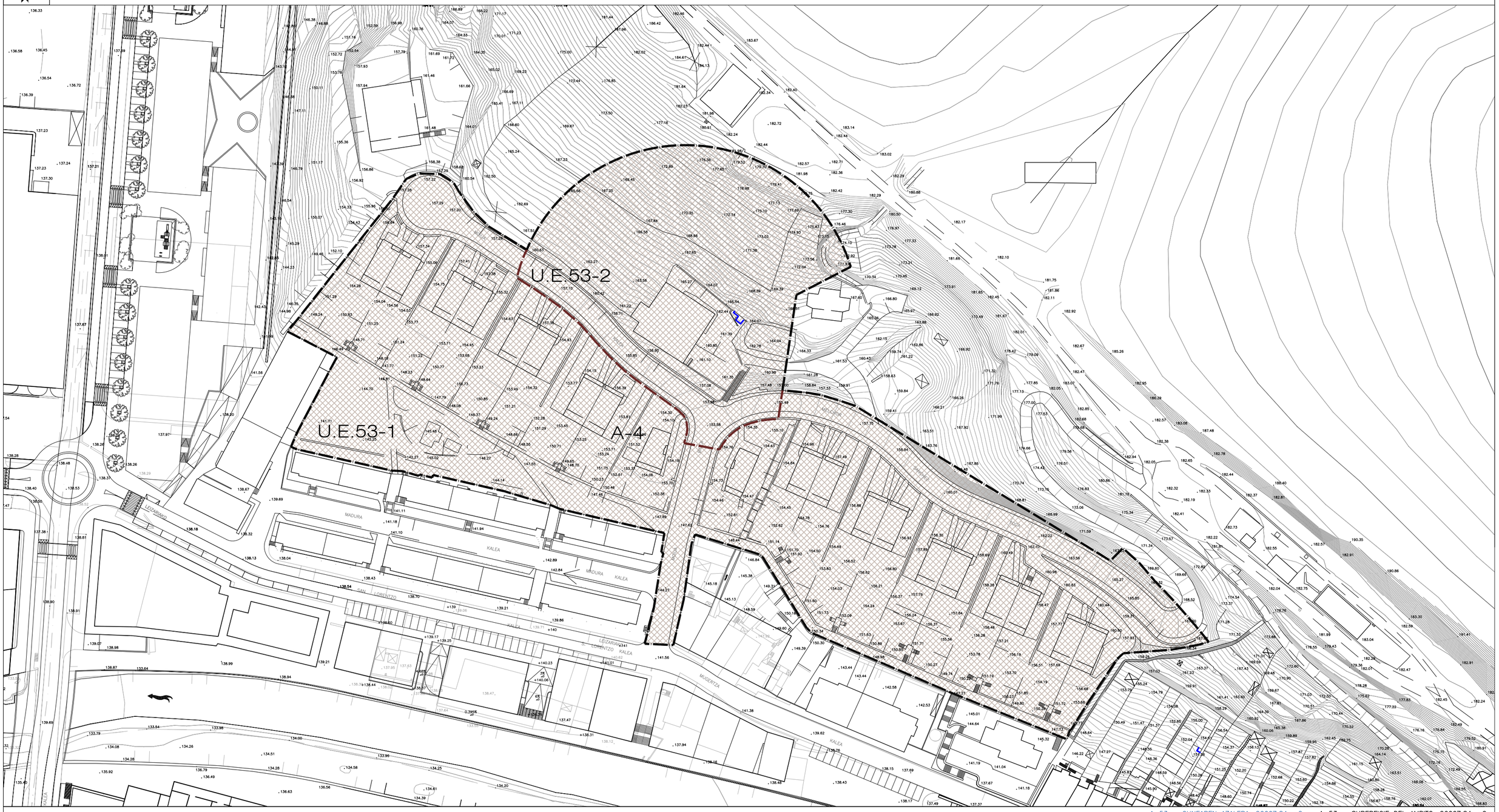
U.E.53-1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO

U.E.53-1: 19751,07 m².
U.E.53-2: 6916,77 m².



A-53 – GUNEAREN AZALERA: 26667,84 m2 A-53 – SUPERFICIE DEL AMBITO: 26667,84 m2

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-54

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Sector S-9 de las Normas Subsidiarias vigentes. Se trata de los terrenos del barrio de San Blas y Murinondo situados en la margen derecha del río Deba ocupados en su mayor parte, por la industria Construcciones Mecánicas José Lazpiur, S.A.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

El Area se encuentra edificada en la actualidad en más de un 60% de su superficie. La mayor parte de los terrenos delimitados son de un único propietario. La urbanización actual es muy deficiente, y se encuentra en vías de redacción el Proyecto de Urbanización de todo el Area. Por ello, se ha preferido clasificar el ámbito como Suelo Urbano, clasificación que se considera más acorde con la realidad actual que la de Suelo Urbanizable que recogen las Normas Subsidiarias vigentes.

Como objetivos se proponen, la consolidación de las industrias existentes, la colmatación en las parcelas libres de edificación, y la reurbanización de todo el Area.

En la ordenación definitiva del Area se deberá tener en cuenta la mejora de las conexiones con el resto de la trama industrial del municipio, prolongando el vial principal hasta su posible encuentro con la calle Urarte en el Area A-40b, y con el nuevo vial principal a construir en el Sector S-5 de Mekolalde. También se deberá establecer una reserva de suelo para el paso del futuro tranvía en cumplimiento de lo que establece la Modificación del Plan Territorial Sectorial Ferroviario para Gipuzkoa. Se sustituirá con un nuevo trazado paralelo al nuevo vial el paseo peatonal y bidegorri que discurren, en la actualidad, por la explanación del antiguo ferrocarril.

Se mantienen las condiciones de uso que fija la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-54: 53.243,56 m2

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: El uso característico del Area será el industrial, concretado básicamente a las actividades industriales incluidas en las categorías 3ª y 4ª, que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: Se fija una edificabilidad urbanística en parámetro de ocupación en planta por la edificación para todo el Area de 0,5 m2/m2(t) a aplicar en las parcelas de propiedad privada.

Se consolidan los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales.

En las actuaciones de edificación en parcelas no edificadas, la nueva construcción respetará el aprovechamiento máximo señalado. En las actuaciones de ampliación de edificaciones existentes, se descontará, del aprovechamiento máximo asignado a la parcela a la que se vincula, el de la edificación existente.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante para los casos de nuevas edificaciones o de ampliación de las existentes, y referido en este último caso, a las parcelas resultantes una vez descontada la 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, del suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana para todo el ámbito del Area que desarrollará y matizará el contenido del presente Plan General.

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

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

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, sin que estén definitivamente aprobados los Proyectos indicados en el mismo punto. Sí 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:

- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo respecto al cauce del río Deba en caso de actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros (22,00 metros en los tramos en que la línea de encauzamiento no está definida). Además los cauces de las regatas que discurren por el Area deberán permanecer a cielo abierto.
- Areas inundables: El Plan Especial de Ordenación Urbana a redactar contendrá un estudio pormenorizado de las condiciones de inundabilidad del Area.
- Suelos presuntamente contaminados (A-19, A-23, A-28, A-29 y A-30 del Inventario).
- Areas acústicas. El Plan Especial de Ordenación contendrá las medidas acústicas que deberán adoptar las nuevas construcciones por la proximidad de algunos edificios de caseríos.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

La documentación gráfica recoge las líneas generales de implantación del nuevo vial que atravesará el Area en toda su longitud. La definición del mismo se recogerá en el oportuno Plan Especial de Ordenación Urbana y en el Proyecto de Urbanización, al igual que las del paseo peatonal y bidegorri a construir en sustitución del actual dentro de las obras de urbanización del Area.

Las obras de la urbanización general se recogerán en un único Proyecto de Urbanización. Las de urbanización interna de las parcelas en los proyectos de edificación de los nuevos edificios industriales.

Dentro del ámbito del Area se habilitarán aparcamientos de vehículos en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación.

El Plan Especial de Ordenación Urbana delimitará también la reserva de la explanación para la implantación del Sistema General Ferroviario del tranvía del Alto Deba, aunque su ejecución corresponderá al Gobierno Vasco o a la sociedad pública que lo sustituya.
En el tratamiento del borde del río Deba 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.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los planes de ordenación pormenorizada, como de los Programas de Actuación Urbanizadora, de los Proyectos de Urbanización, y de los de Gestión, así como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general, incluidos los costes por indemnización y derribo, serán financiados por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito del Area.

La financiación de las obras de implantación del tranvía del Alto Deba corresponderá al Gobierno Vasco o sociedad pública de lo sustituya, tanto en lo referente al coste de ejecución de las obras como al de expropiación de los terrenos necesarios.

Todos los propietarios de parcelas privadas del Area intervendrán, junto con los propietarios del Sector 5 y del Area A-43 en la financiación de las obras a ejecutar para resolver la conexión del nuevo puente construido frente al caserío Gorostola con la carretera GI-627 en las proporciones que se establezcan en su día y que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: La ordenación del Area se apoyará en el nuevo vial a construir que seguirá básicamente el trazado de la explanación del antiguo ferrocarril hasta su enlace con el nuevo vial previsto en el Sector contiguo S-5. El trazado definitivo del vial se definirá en el Plan Especial de Ordenación Urbana y en el Proyecto de Urbanización.

La ordenación del Area quedará limitada por la afección que establece el Plan Territorial Sectorial Ferroviario, y 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 las categorías 3ª y 4ª, que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Dentro del uso característico señalado se regulan los siguientes usos:

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

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

c).- Uso de vivienda: No se autoriza el uso de vivienda dentro del ámbito del Area, ni siquiera como vivienda del guarda o conserje de una industria. En la actualidad existe una vivienda en la planta primera del edificio antiguamente ocupado por la industria Tobesa. Será el Plan Especial de Ordenación Urbana el que determine la situación en que quedará el citado edificio y por lo tanto si se consolida o no el uso de vivienda existente.

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales, excepto los edificios ocupados anteriormente por la industria Tobesa y calderería Bergaresa, cuya consolidación o no, la determinará el Plan Especial de Ordenación Urbana. 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.

- Ocupación máxima de suelo por la edificación e instalaciones de 0,5 m2/m2. aplicada sobre las parcelas privadas, ocupación que se refiere a las construcciones existentes y a las nuevas previstas en los casos en los que no se tengan agotadas sus posibilidades edificatorias.

- La altura máxima de la edificación será de 14,00 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. Se exceptúan de esta limitación, las 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.

Se autorizará la construcción de una planta de semisótano siempre que la topografía del terreno lo permita y se destine a almacén de la misma actividad que la que se desarrolla en la planta superior en toda su superficie, o a aparcamiento de vehículos. El acceso rodado a la misma se realizará a través de una vial construido en el interior de la parcela privada y que dispondrá de un ancho mínimo de 5 metros.

- Los nuevos edificios respetarán un retiro mínimo respecto al cauce del río Deba en caso de actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros (22,00 metros en los tramos en que la línea de encauzamiento no está definida). Además los cauces de las regatas que discurren por el Area deberán permanecer a cielo abierto.

Las nuevas edificaciones respetarán una separación mínima respecto del límite del Area de 10,00 metros. Las edificaciones existentes y las nuevas posibles podrán unir las fachadas laterales, aunque se trate de actuaciones sobre parcelas independientes. En todos los casos se respetarán los derechos de luces y vistas que pudieran existir en las edificaciones que se consolidan.

Todos los límites de cada parcela se materializarán con cerca tipo a base de elementos metálicos 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-54 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.54.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL AMBITO

A-54 GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL AREA a-54 49728,72 m².

A54

A-54.- a. GUNEAREN AZALERA A-54.- a. SUPERFICIE DEL AREA

AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADAS A-55, A-56, y A-57

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponden básicamente con el Sector S-10 de las Normas Subsidiarias vigentes. El Area A-57 se amplía por sus límites Norte y Oeste con la incorporación de dos nuevas parcelas. Incluyen los terrenos industriales del barrio de San Juan que se sitúan a ambos lados de la carretera Bergara – Elgeta, GI-2632.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Las tres Areas se encuentran en la actualidad en una situación similar, edificadas prácticamente en su totalidad, urbanizadas en su totalidad las Areas A-55 y A-57, y parcialmente el Area A-56. Las Areas A-55 y A-57 tienen formalizada la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados al dominio público. Por ello, se ha preferido clasificar los tres ámbitos como Suelo Urbano, clasificación que se considera más acorde con la realidad actual que la de Suelo Urbanizable que recogen las Normas Subsidiarias vigentes.

En el Area A-56, el vial de servicio previsto en las Normas Subsidiarias en el lado derecho de la carretera Bergara-Elgueta desde el inicio del Area hasta el vial de acceso a la factoría Ulgor no se encuentra ejecutado, y los terrenos necesarios para su construcción cedidos en parte.

Se mantiene el uso característico industrial y el techo edificable considerado como ocupación en planta baja de 0,4 m2/m2. para las parcelas pendientes de edificar. En el resto, se consolidan las edificaciones industriales existentes. En cuanto al edificio del Tartufo, podrá seguir desarrollando su actividad de hostelería actual con las condiciones que se señalan más adelante.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total: La superficie total aproximada de las distintas Areas es la siguiente:

Area A-55	37.126 m2.
Area A-56	72.265 m2.
Area A-57	112.855 m2.

Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado en el Area A-55.
Suelo urbano no consolidado en el Area A-56.
Suelo urbano consolidado en el Area A-57.

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.

Se consolidan además los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales. En las parcelas 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 APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante para los casos de ampliación de las existentes, y referido a las parcelas que resultan una vez descontada la que justifica las construcciones actuales 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 GESTION

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.

Las obras de urbanización a ejecutar en el Area A-56 se recogerán en un Proyecto de Urbanización único para todo el vial de servicio que será promovido por el Ayuntamiento de Bergara.

En el mismo Area A-56, se delimitará una Unidad de Ejecución integrada por los propietarios de terrenos y edificios con frente a la carretera GI-2632 y comprendidos entre el vial de acceso a los pabellones de Irabi y el vial de acceso al Area A-58. Se establece el sis-

tema de Cooperación para el reparto de las cargas que suponen las obras de construcción del nuevo vial de servicio entre los propietarios de la Unidad. Se establece un plazo máximo de cuatro años para su puesta en funcionamiento.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales.
- Areas inundables.
- Suelos presuntamente contaminados (A-71, A-42, A-34, A-35, A-33, A-31, A-27, y A-26 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Como se ha expuesto en el Punto anterior, las obras de urbanización del vial de servicio del Area A-56 se recogerán en un Proyecto de Urbanización que deberá ser promovido por el Ayuntamiento de Bergara. El ancho mínimo de calzada del vial de servicio paralelo a la carretera de Elgeta será de 7,00 ml. en todo su recorrido.

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

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.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Todos los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general del vial de servicio del Area A-56, serán financiados por los propietarios particulares incluidos en la Unidad de Ejecución que se delimite en las condiciones señaladas en el Punto E.- CONDICIONES DE GESTION de la presente Ficha.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actualmente existente. Como se ha expuesto, quedan pendientes de ejecutar, las obras de urbanización del nuevo vial de servicio en el Area A-56.

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. Se consolidan los usos comerciales existentes en la actualidad dedicados a la actividad de hostelería del restaurante Tartufo y el pub Iyola. En el restaurante Tartufo, se declara fuera de ordenación la parte de la pérgola construida que se sitúa a una distancia menor de 10 metros del borde exterior de la carretera GI-2632.

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 consolida el uso de vivienda existente en el conjunto de edificios que conforman la industria Bolintxo, así como el edificio de servicios complementarios a la vivienda, de reciente construcción en el Area A-55. No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en ninguna de las tres Areas.

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. Se declara fuera de ordenación la parte de la pérgola construida recientemente en precario en el restaurante Tartufo que se sitúa a una distancia menor de 10 metros del borde exterior de la carretera GI-2632. El edificio del caserío Etxetxo se declara fuera de ordenación en su configuración actual.

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 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. 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:

Area A-55:	10,00 metros.
Areas A-56 y A-57:	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 Area será de 10,00 metros. La separación mínima entre los edificios de dos parcelas contiguas será de tres metros, excepto en los casos 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 sobre cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

- Los edificios de la Ermita de San Juan Bautista y del Humilladero de San Juan, que se sitúan dentro del ámbito del Area A-56, se incluyen en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General, que corresponde a los Bienes Inmuebles Protección a Nivel Municipal. En las posibles actuaciones que se realicen se aplicará la Intervención de Consolidación y/o Conservación y Ornato, 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.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-58

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-58 se corresponde con el Sector S-11 de las Normas Subsidiarias vigentes. Se trata de los terrenos industriales del barrio de San Juan en los que anteriormente desarrolló su actividad la industria Fagor S. Coop., y que, en la actualidad, se encuentran ocupados por otra serie de industrias.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

El actual Sector 11 cuenta con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación definitivamente aprobados. Se encuentra urbanizado en su totalidad, con la urbanización recepcionada por el Ayuntamiento, y edificado en su mayor parte. Por ello se clasifica en el presente Plan General como Suelo Urbano.

Las posibles actuaciones en el Area se regularán por el Plan Parcial definitivamente aprobado en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 28 de septiembre de 1999.

La superficie total del Sector 11 en el Plan Parcial y Proyecto de Compensación aprobados es de 133.770 m2. Se encuentra aprobado definitivamente un documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bergara para el Polígono de “Larramendi”. El ámbito de la modificación interfiere el del antiguo Sector S-11, Area A-58 según la denominación del presente Plan General, ya que, el vial de acceso al nuevo desarrollo industrial, está previsto realizarlo utilizando parcialmente el viario existente en el Sector, y ocupando además una parte de una de las parcelas industriales edificables del mismo.

Por ello, se reduce la superficie del anterior Sector S-11, de 133.770 m2. a los 123.783 m2. del Area del Plan General A-58.

Como objetivos se proponen, la consolidación de las edificaciones existentes, y la colmatación de las parcelas pendientes de edificación.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-58: 123.783 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial, que se concreta a las actividades señaladas en el Plan Parcial aprobado.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. Para la ampliación de las mismas, o construcción de nuevos edificios, se aplicarán los parámetros de edificabilidad del Plan Parcial aprobado.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

El antiguo Sector S-11 cuenta con Proyecto de Compensación aprobado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Al tratarse de un Area consolidada no precisa la tramitación de ningún documento de planeamiento de desarrollo ni de gestión.

Se deberá modificar la ordenación prevista en la parcela industrial que resulta afectada por la construcción del nuevo vial de acceso al Polígono “Larramendi”, Sector S-2 del presente Plan General mediante un Estudio de Detalle. Se deberá también modificar el Proyecto de Compensación aprobado en lo que se refiere a la misma Parcela Resultante.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Suelos presuntamente contaminados (A-21 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización general del Area se encuentran ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Bergara.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Las obras de mantenimiento de la urbanización del Area será financiadas por el Ayuntamiento de Bergara.

I. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantendrá la estructura actual del Area.

Condiciones de uso: Los recogidos en el Plan Parcial del Sector S-11 aprobado definitivamente en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 28 de septiembre de 1999.

Condiciones de edificación: Los recogidos en el Plan Parcial del Sector S-11 aprobado definitivamente en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 28 de septiembre de 1999. Se modificarán las condiciones de edificación de la parcela afectada por la construcción del nuevo vial de acceso al Sector S-2, Polígono “Larramendi”.

En cuanto a la parcela en la que se asienta la industria Iraundi, S.A., se establece que, en las actuaciones de sustitución o ampliación de las edificaciones existentes, se mantendrá como límite de referencia en el lado Norte de la parcela para fijar la separación de la edificación respecto de los límites, el señalado en el Plan Parcial aprobado, no el resultante de la construcción del nuevo vial de acceso al Sector S-2 de “Larramendi”. La superficie de parcela de referencia para fijar el aprovechamiento máximo será también la del Plan Parcial y Proyecto de Compensación.

Bergara, abril de 2009.

ARQUITECTOS: **Javier Yeregui**

Luis Pedro Blanco

Eneko Plazaola

Iñigo Imaz