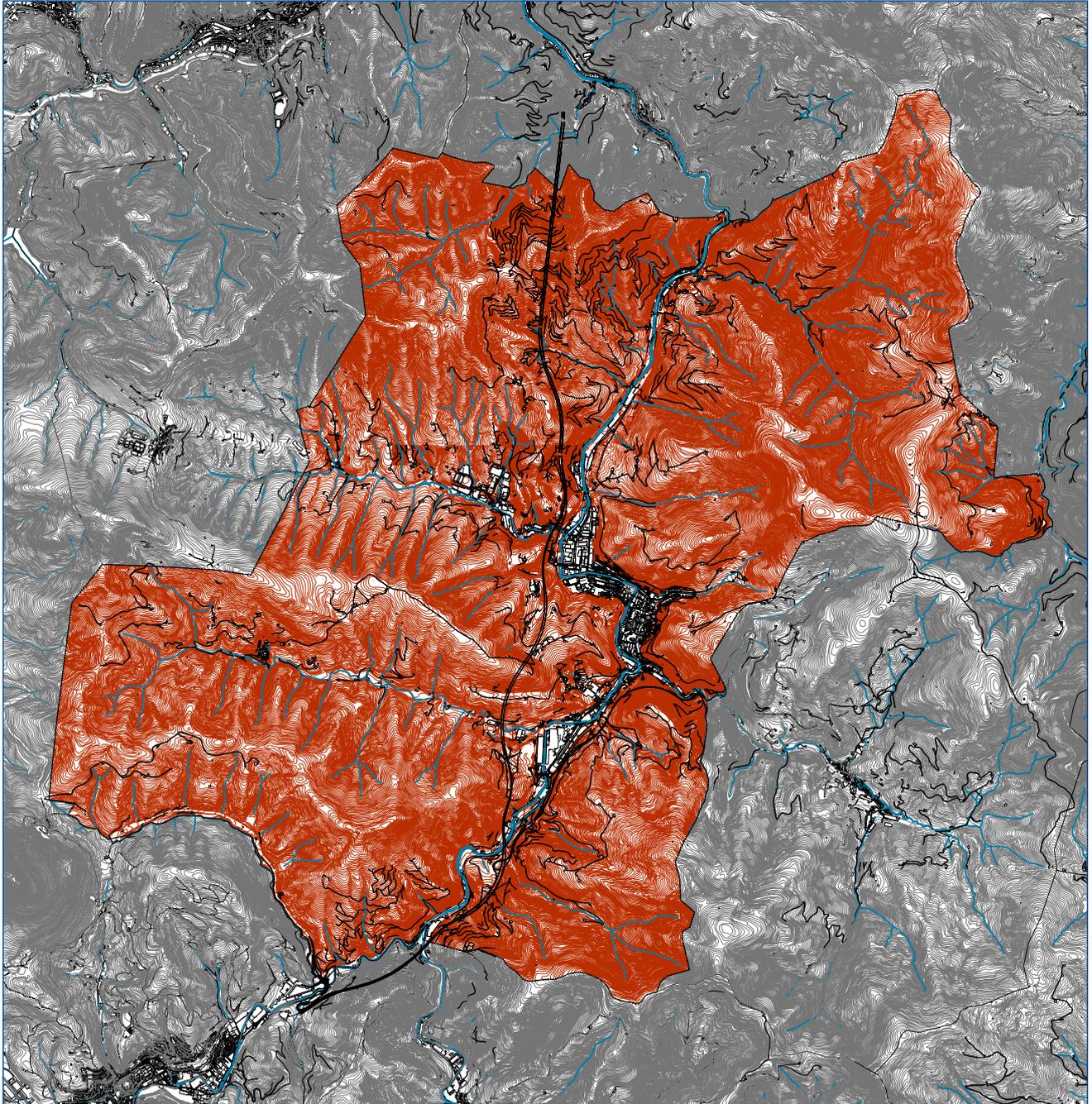


BERGARA



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 - SEKTOREAK / FICHAS URBANISTICAS - SECTORES

ABRIL 2009ko APIRILA

JAVIER YEREGUI

LUIS P. BLANCO

ENEKO PLAZAOLA

IÑIGO IMAZ

LIBRO 7.- FICHAS URBANÍSTICAS
AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANIZABLE
SECTORES

INDICE – FICHAS URBANÍSTICAS

2.- SUELO URBANIZABLE

Sector S-1	3
Sector S-2	10
Sector S-3	14
Sectores S-4a y S-4b	19
Sector S-5	25
Sector S-6	32
Sector S-7	37

FICHAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANIZABLE

El presente libro contiene las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas de Ordenación Pormenorizada que se delimitan en el suelo clasificado como urbanizable. Se definen las determinaciones básicas que se deberán desarrollar en los Planes Parciales.

En cada Ficha Urbanística se adjunta el plano con la delimitación del ámbito del Sector y la red viaria básica y su entronque con la red existente.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR S-1

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Sector S-1 corresponde a los terrenos del caserío y serrería Ipiñarri enclavados en la margen derecha del río Deba y a una parte del vertedero de inertes situado al Este de la carretera GI-632 en la vaguada de Kukubaso.

La parte Oeste, correspondiente a las instalaciones de la serrería y al caserío Ipiñarri, se encuentra atravesada por la tubería de traída de aguas de Urkulu y por ella está proyectado el trazado del nuevo tranvía Aretxabaleta-Bergara.

La parte Este, correspondiente al vertedero de inertes, se encuentra libre de edificación y no presenta elementos naturalísticos de interés. Como principales elementos infraestructurales a reponer cabe enumerar la recogida perimetral de aguas, las pistas de acceso a caseríos, algunas líneas eléctricas aéreas y el depósito de la zona de peaje de la autopista.

La conexión entre las partes Este y Oeste ya está resuelta con el paso inferior construido bajo el peaje de la autopista.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la creación de un nuevo polígono de actividades económicas.

En la parte Oeste, enclavada en el fondo del valle, se resuelve el acceso desde la carretera GI-627 mediante la construcción de una rotonda y un nuevo puente sobre el río Deba, y se dispone una plataforma para actividades mixtas industriales y terciarias. Con el nuevo diseño de la rotonda, se evita la ocupación de terrenos del antiguo Area A-1 y la afección a las edificaciones principales existentes en el lado Oeste de la actual carretera GI-627.

En esta zona del nuevo Sector, se deberá resolver también, el paso del futuro tranvía Aretxabaleta-Bergara.

En la parte Este, se configuran una serie de plataformas para aprovechamiento industrial dispuestas de forma escalonada en la zona más baja del vertedero. El trazado del viario y

la disposición de las plataformas deberá permitir que, en el futuro, pueda ampliarse el Sector con la creación de otras nuevas plataformas en cotas más altas.

Esta zona queda afectada por la zona de influencia del corredor del Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario que fija el Plan Territorial Sectorial Ferroviario vigente.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Sector S-1 : 214.926,40 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

Zonificación global: El uso característico será el de actividades económicas en el que se incluyen el uso industrial en categorías 2, 3, 4 y 5, y el terciario, este último con una serie de limitaciones que se concretan en la normativa Urbanística Pormenorizada. Atendiendo a lo dispuesto en el Plan Territorial Parcial del Area Funcional del Alto Deba, podrá albergar también instalaciones auxiliares al transporte por carretera.

Régimen de Actuación y proceso urbanístico: Se desarrollará mediante un Plan Parcial, un Programa de Actuación Urbanizadora y un Proyecto de Urbanización.

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

Sistema General Viario Vinculado: La rotonda a construir sobre la carretera GI-627 tendrá la consideración de Sistema General Viario Vinculado al Sector S-1, y será financiada por los propietarios del mismo.

La misma consideración tendrá el nuevo puente a construir sobre el río Deba, que deberá ser también financiado por los propietarios del Sector.

Sistema General Ferroviario correspondiente al Tranvía Aretxabaleta-Bergara: Tendrá la consideración de Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario. Los terrenos atravesados por el corredor del tranvía generarán aprovechamiento en el Sector y serán objeto de cesión gratuita por parte de los propietarios para su implantación.

Aprovechamiento edificatorio: 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 las parcelas de propiedad privada.

Ordenación edificatoria: Será definida por el Plan Parcial a redactar para el desarrollo del Sector.

Red viaria y aparcamiento: Se deberá resolver mediante una rotonda la intersección del vial de acceso al Sector con la carretera GI-627.

Se deberá también construir un nuevo puente sobre el río Deba.

La red viaria en la zona Oeste del Sector tendrá el trazado adecuado para entroncar con el paso existente bajo el peaje de la Autopista. En la zona Este, el trazado del viario deberá permitir que, en el futuro, pueda ampliarse el Sector con la creación de nuevas plataformas en cotas más altas.

El Punto H.- CONDICIONES DE URBANIZACION, fija los estándares de aparcamiento exigidos en el Sector y su ubicación.

D. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Condiciones de uso: El uso característico será el de actividades económicas en el que se incluyen, el uso industrial en categorías 2, 3, 4 y 5, y el terciario, este último con las siguientes limitaciones:

- Se concentrará en la zona Oeste del Sector, es decir, en el ámbito que resulta entre la margen derecha del río Deba y la Autopista.
- El techo máximo edificable destinado a actividades terciarias será de 13.000 m². en todo el ámbito del Sector, posibilitándose la instalación de las siguientes actividades:
 - Un hotel con un techo máximo edificable de 4.000 m².
 - Actividades relacionadas con la exposición y venta de muebles, artículos de ferretería y bricolaje, y centros de jardinería, con un techo máximo edificable para cada actividad de 2.200 m².
 - Actividades relacionadas con la exposición, venta y almacenamiento de materiales de construcción y artículos de saneamiento, con un techo edificable máximo para cada actividad de 2.200 m². en las zonas de exposición y venta. No se incluye en dicha superficie la destinada exclusivamente a almacén.
 - Actividades relacionadas con el motor, como la exposición, venta y reparación de motos, automóviles y camiones. También caravanas, autocaravanas y embarcaciones.

- Oficinas en general para actividades administrativas de titularidad privada, excepto actividades propias de los centros urbanos como consultas médicas, salas de exposiciones de arte, centros artísticos, academias, etc.
- Bares, cafeterías y pequeño restaurante ajenos al posible hotel para dar servicio al Sector, con un máximo de dos locales con una superficie máxima por local de 200 m². útiles.

Todas estas actividades deberán contar con acceso directo e independiente desde la vía pública. No se permitirá la construcción de galerías comerciales que aglutinen las actividades permitidas.

- No se permitirá la creación de un "área de ocio" con actividades como discotecas, cines, etc.

Se permitirá el uso de vivienda para el guarda o conserje de una industria con una superficie construida mayor de 4.000 m². Esta vivienda se ubicará dentro de las alineaciones y alturas límites fijados para la edificación y se escriturará y registrará como parte indivisible de la parcela industrial. La superficie construida máxima de la vivienda será de 90 m².

Atendiendo a lo dispuesto en el Plan Territorial Parcial del Area Funcional del Alto Deba, el Sector podrá albergar también instalaciones auxiliares al transporte por carretera.

Condiciones de edificación: Para la construcción de nuevas edificaciones 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 0,4 m²/m². aplicada sobre las parcelas privadas brutas.
- La altura máxima de las edificaciones industriales 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. Para los edificios destinados a actividades terciarias a desarrollar en la parte Oeste del Sector, la altura máxima será de 21,50 metros, es decir, la que corresponde a un edificio con uso terciario con un perfil de planta baja y cinco plantas altas.

- Como norma general los nuevos edificios industriales se desarrollarán en una única planta en toda su altura. Se admite en su interior la construcción de 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 admite la construcción de pabellones industriales en dos plantas siempre que, debido a la pendiente del terreno pueda facilitarse el acceso a la planta superior desde un vial con un ancho mínimo de 12,00 metros que se construya sensiblemente a la misma cota rasante que la del interior de la planta a la que se pretende acceder, y que no supere la altura máxima fijada de 15,00 metros medida en todos los casos desde la calle inferior en el punto medio del edificio.

Se autorizará también la construcción de una planta de sótano siempre que la topografía del terreno lo permita y se destine a la misma actividad que la planta superior en toda su superficie. El acceso rodado a la misma se realizará a través de un vial construido en el interior de la parcela privada y que disponga de un ancho mínimo de 5 metros.

- Los nuevos edificios respetarán una separación mínima respecto de la línea blanca de la carretera comarcal GI-627 de 18,00 metros. El Plan Parcial podrá consolidar las edificaciones existentes actualmente que no sea preciso derribar para la construcción de la rotonda. Se respetarán las separaciones que establece el P.T.S. Ferroviario.

Las nuevas edificaciones respetarán una separación mínima respecto del límite del Sector de 5,00 metros. El retiro mínimo de las nuevas edificaciones respecto del cauce del río Deba será de 26,00 metros. El de la urbanización será de 11,00 metros.

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.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se tramitará un Plan Parcial de Ordenación Urbana para definir la ordenación pormenorizada, un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en el Sector, y la posibilidad de su división en distintas Unidades de Ejecución. Se tramitará también un Proyecto de Urbanización, que in-

cluirá la definición de las obras de construcción del nuevo puente y de la rotonda sobre la carretera GI-627.

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

F. CESIONES

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Se cederá gratuitamente, una vez urbanizado, el suelo destinado a uso y dominio público y los terrenos dotacionales legalmente establecidos.

G. 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:

- Proximidad de bosque de interés naturalístico de frondosas.
- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo de la edificación con respecto del cauce del río Deba será de 26,00 metros. El retiro de la urbanización será de 11,00 metros.
- Areas inundables. Se exige la realización de un estudio de inundabilidad de la zona.
- Areas acústicas de la autopista y del tren de velocidad alta.
- Suelos potencialmente contaminados (Area A-173, Serrería Mecánica Ipiñarri).

H. CONDICIONES DE URBANIZACION

Se redactará un Proyecto de Urbanización que abarque la totalidad del Sector y contemple la materialización de los movimientos de tierras necesarios para la configuración de las plataformas, la resolución del sistema de acceso viario, la disposición del conjunto de las acometidas e infraestructuras de servicio, la reposición de las diferentes afecciones producidas y la adopción de las preceptivas medidas de tratamiento ambiental. También incluirá las obras de construcción del nuevo puente sobre el río Deba y las de la rotonda sobre la carretera GI-627.

Se cumplirá el estándar mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación industrial en la zona Este del Sector, con un mínimo de un 20% de las plazas en la red viaria de acceso público en cumplimiento de lo que dispone el Artículo 11 del P.T.S. de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales. Para los posibles "grandes establecimientos comerciales" regulados en la Ley 7/2008, de 25 de junio, de Segunda Modificación de la Ley de la Actividad Comercial (establecimientos comerciales con superficie edificada superior a 700 metros cuadrados), cuya implantación se posibilita en la zona Oeste del Sector, el estándar de plazas de aparcamiento se fija en 5 por cada 100 metros cuadrados de edificación.

El retiro mínimo de la urbanización respecto del cauce del río Deba será de 11,00 metros. En el tratamiento del borde 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.

Los cauces de las regatas que discurren por el Sector, deberán permanecer a cielo abierto en la ordenación definitiva, eliminando y evitando las coberturas.

J. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de planeamiento y gestión, como los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización incluidas las de la construcción de la rotonda y del nuevo puente serán financiadas por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito del Sector.

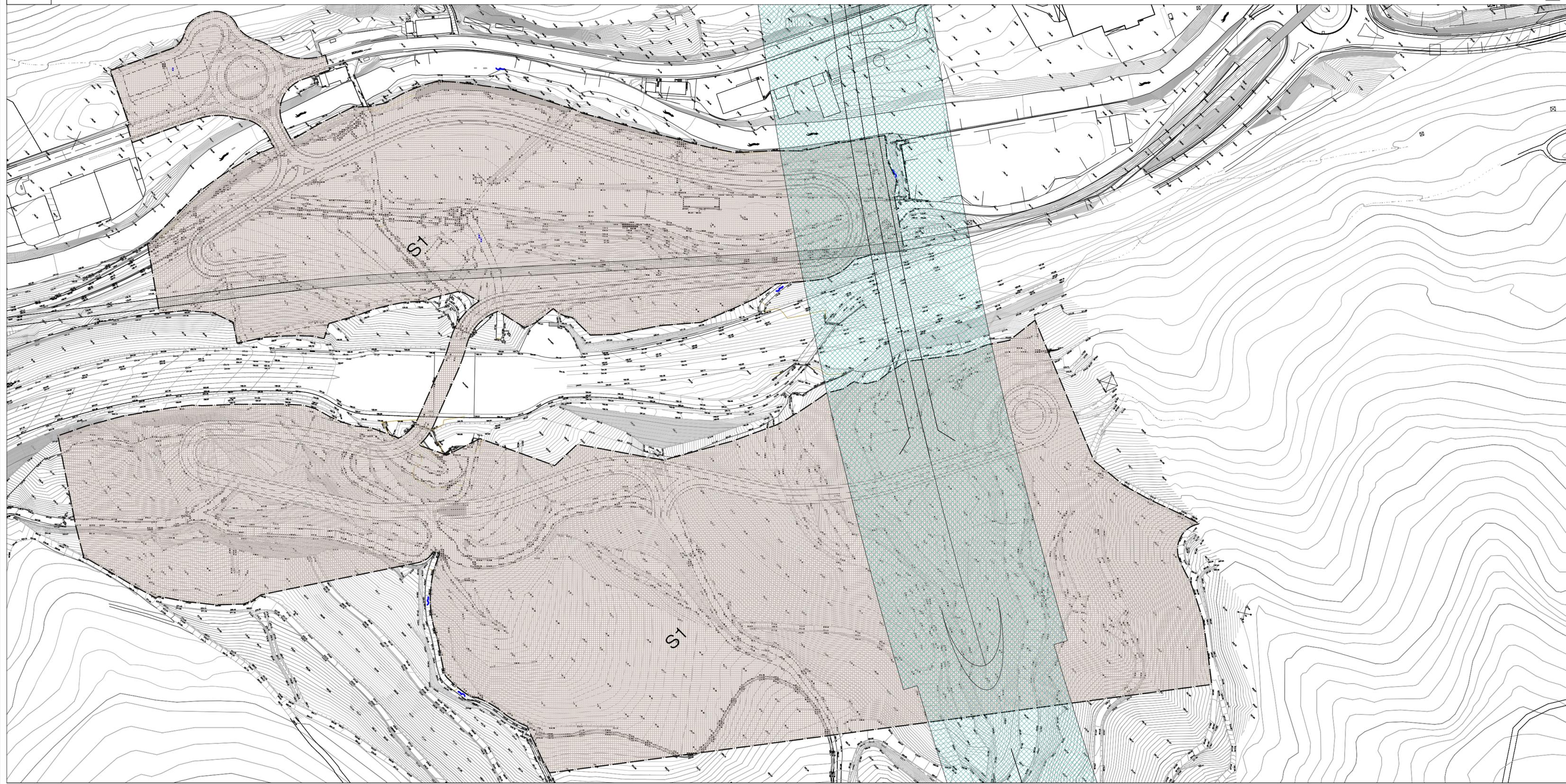


S-1 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
UE11

PLANTINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
EGKARTZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

SEKTOREAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO 215.450,00 m².

E: 1: 2000
20 m



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR S-2

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Sector corresponde a terrenos de la zona de San Juan enclavados entre el polígono industrial del Sector S-11 de las Normas Subsidiarias vigentes, Area A-58 según la denominación recogida en el presente Plan General, y la zona baja del barrio de Basalgo.

El ámbito comprende la loma de Larramendi, ocupada por un pinar, y la hondonada colindante correspondiente a la vaguada situada al Sur de Basalgo.

La totalidad del Sector se encuentra libre de edificación y no presenta elementos naturalísticos ni cultivos de especial interés.

Se han aprobado recientemente, una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Bergara, el Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanizadora, y el Proyecto de Urbanización. La Ficha Urbanística que se recoge en el presente documento del Plan General es un extracto de la del documento de Modificación Puntual aprobado.

La delimitación del Sector se recoge en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la creación de un nuevo polígono de actividades económicas ordenado como expansión hacia el Norte del actual polígono industrial S-11 (Area A-58 según la denominación del Plan General).

Se plantea la configuración de una gran plataforma horizontal, dispuesta a la rasante +243,50, mediante un proceso equilibrado de movimiento de tierras dentro del propio Sector.

El acceso se dispone a través de los actuales polígonos industriales S-10 y S-11 (Areas A-56, A-57 y A-58 según la denominación del Plan General), mediante la construcción de una rotonda de conexión con la carretera GI-2632.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total: 289.232 m2. Incluye también el Sistema General Viario del vial de acceso en sus tramos de travesía por los Sectores actuales S-10 y S-11 con una superficie total de 12.909 m2. y el siguiente desglose:

- Superficie ocupada por la nueva rotonda 2.711 m2.
- Superficie vial público existente 4.338 m2.
- Superficie vial privado uso común existente 1.616 m2.
- Superficie parcela pública de cesión de espacios libres
y zonas verdes 711m2.
- Superficie parcela pública de cesión de equipamiento
comercial 147 m2.
- Superficie parcela pública de cesión de equipamiento
deportivo 536 m2.
- Superficie parcela privada industrial..... 2.850 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

Zonificación global: El uso característico será el de actividades económicas que se concreta en el uso industrial.

Régimen de Actuación y proceso urbanístico: Como se ha expuesto anteriormente se encuentran definitivamente aprobados el Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del Sector. La gestión y la ejecución de la urbanización se realizará desde la iniciativa pública de Sprilur, S.A.

Sistema General Viario Vinculado: La parte baja del sistema de acceso al Sector, constituido por una rotonda sobre la carretera GI-2632 y un elemento viario que en un primer tramo corresponde al vial ya existente de acceso al actual Sector 11 (Area A-58 según la denominación del presente Plan General), y en un segundo tramo será de nueva construcción, así mismo atravesando el mismo Sector 11, se ejecutará como Sistema General Viario Vinculado al Sector 2 por el Sistema de Expropiación o acuerdos mutuos. La titularidad de los terrenos a ocupar corresponde ya en la actualidad en su mayor parte a la sociedad promotora de la actuación Sprilur, S.A.

Aprovechamiento edificatorio: El parámetro de ocupación máxima en planta por la edificación fijado es de 0,38 m2/m2. bruto de las parcelas de propiedad privada.

La edificabilidad máxima será de 0,46 m2/m2(t) bruto de las parcelas de propiedad privada.

Ordenación edificatoria: Será la definida por el Plan Parcial aprobado.

Red viaria y aparcamiento: La parte alta del vial de acceso al nuevo polígono queda ya incluida dentro de la delimitación del Sector, hasta alcanzar una rotonda de distribución situada a la cota aproximada +243,50 en el centro de la plataforma horizontal. A partir de este elemento se dispone una calle central interior que recorre longitudinalmente la plataforma de NO a SE.

La dotación total de aparcamientos en el Sector deberá cumplir el estándar mínimo de 1 plaza/100 m2(t) de techo edificable, entre el aparcamiento público y el privado que se deberá prever en el interior de las parcelas.

D. ZONIFICACION PORMENORIZADA

La propuesta de zonificación pormenorizada del ámbito del Sector sin considerar la del Sistema General Viario, del documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias es la siguiente:

- Parcelas de uso industrial	133.699 m2.
- Sistema Servicios de Interés Público y Social	
Parcelas de equipamiento comercial	3.018 m2.
- Sistema Servicios de Interés Público y Social	
Parcelas de equipamiento social	3.462 m2.
- Sistema Servicios de Interés Público y Social	
Parque deportivo	13.285 m2.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes	77.277 m2.
- Sistema local de vialidad.- Viales, aceras, aparcamientos	53.068 m2.
- Sistema de cauces públicos	4.666 m2.
- Sistema local de infraestructuras.- Depósito agua	757 m2.
<hr/>	
Total	289.232 m2.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se han aprobado recientemente una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Bergara, el Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanizadora, y el Proyecto de Urbanización. Se ha iniciado la tramitación de un Expediente de Expropiación, resuelto el cual, se procederá a tramitar el Proyecto de Reparcelación.

F. CESIONES

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

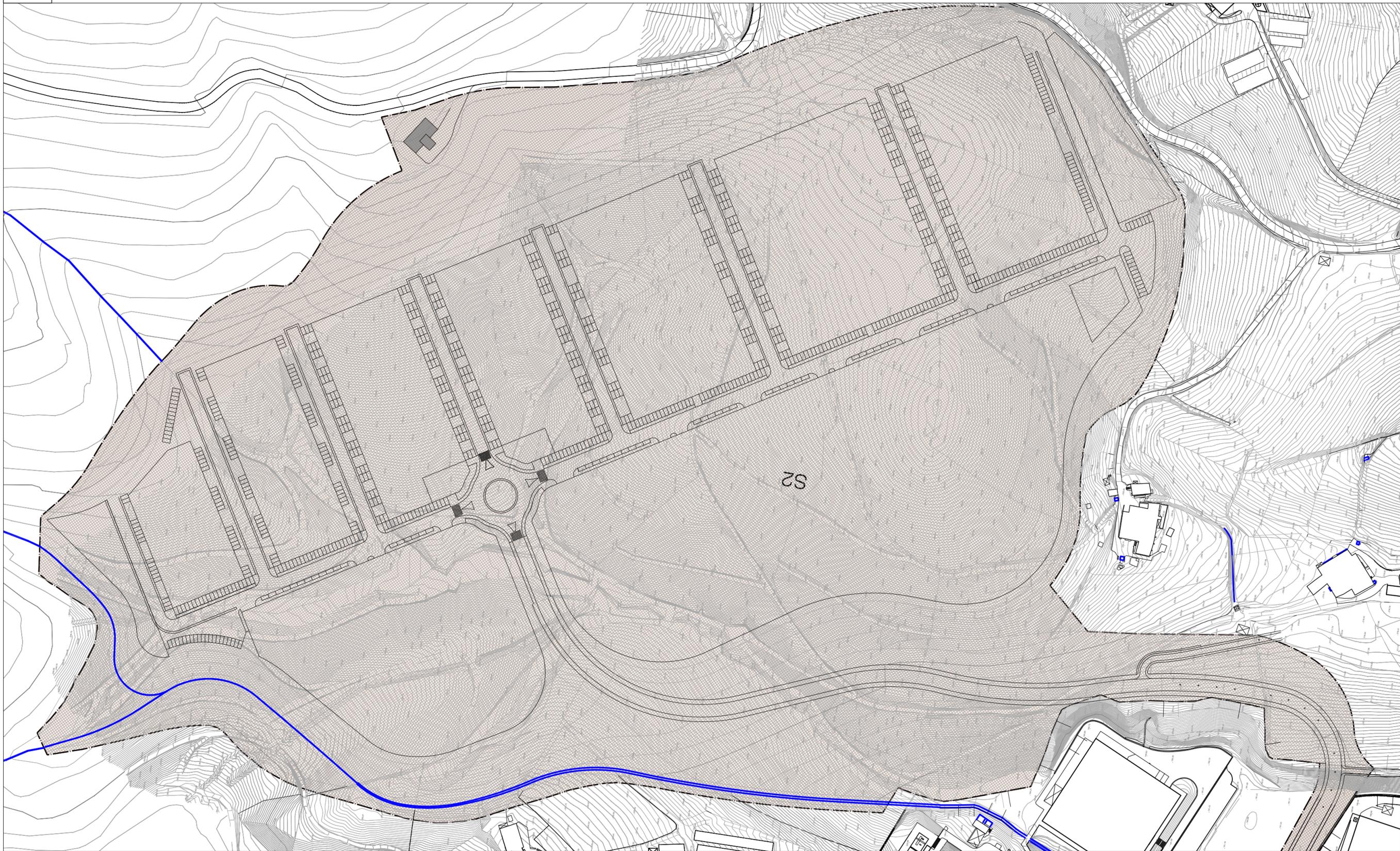
Las cesiones de los suelos destinados al uso y dominio público, así como las de los terrenos dotacionales legalmente establecidos que deben realizarse al Ayuntamiento se formalizarán a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Se encuentra definitivamente aprobado el Proyecto de Urbanización de todo el Sector, y en fase de ejecución las obras que contempla, consistentes en la materialización de los movimientos de tierras necesarios para la configuración de las distintas plataformas, en la resolución del sistema de acceso viario incluyendo el que discurre a través de los actuales Sectores S-10 y S-11, en la disposición del conjunto de las acometidas e infraestructuras de servicios con la resolución de las acometidas y afecciones infraestructurales exteriores al nuevo polígono, y en la adopción de las preceptivas medidas de tratamiento ambiental.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de planeamiento y gestión, como los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización incluidas las de la construcción de la rotonda y del Sistema General Viario Vinculado serán financiadas por la sociedad pública promotora del Sector.



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR S-3

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el de la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes. Comprende los terrenos que quedan delimitados entre la carretera Variante GI-627 que discurre próxima a la industria Candy Hoover Electrodomésticos S.A., la antigua carretera variante hasta la calle Ozaeta y el primer tramo del camino a Ahumategi. En la actualidad, en dichos terrenos existen dos edificios adosados, uno bifamiliar y otro unifamiliar que corresponden a los números 2 y 4 de la calle Ozaeta.

Con fecha 27 de febrero de 2007 se aprobó en Consejo de Diputados de la Diputación Foral el Plan Parcial del Sector. La Ficha Urbanística que se recoge en el presente documento del Plan General es un extracto de la del Plan Parcial aprobado con unas ligeras modificaciones .

La delimitación del Sector se recoge en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se mantiene la propuesta de las Normas vigentes de ordenar el espacio vacío existente a fin de dar un tratamiento más urbano como prolongación de la calle Ozaeta a la antigua carretera. Esta propuesta adquiere más valor en el documento del presente Plan General por las conexiones previstas con el barrio de Zubiaurre consistentes en la construcción del nuevo puente sobre el río Deba, y en la prolongación de la calle Ozaeta hasta la nueva zona residencial de Algodonera, Area A-18. También por el desarrollo previsto de los Sectores próximos S-4a y S-4b, el primero con uso escolar, y el segundo con uso residencial que marcarán el inicio del desarrollo residencial futuro de Bergara a un plazo más largo que el previsto para la presente Revisión.

Se consolidan las tres viviendas existentes y se posibilita la construcción de una cuarta que iguala las alturas entre ambos edificios.

En la parte Norte del ámbito, se ordena un edificio que albergará un total de 32 viviendas de Protección Oficial en Régimen General. El perfil del edificio ordenado es de Planta de sótano, planta de semisótano, planta baja y tres plantas altas.

El nuevo edificio se apoya en una nueva acera que enlazará la existente hasta la denominada rotonda de "Candy" con el barrio de Ozaeta. Se separa de la carretera Variante GI-627 mediante una franja de terreno destinada a zona verde, en la que se dispondrá una "pantalla" vegetal de separaci3n entre la carretera y el edificio de viviendas.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Sector S-3 : 8.152,45 m2.

Clasificaci3n del suelo: Suelo urbanizable.

Zonificaci3n global: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda.

Régimen de Actuaci3n y proceso urbanístico: Como se ha expuesto, con fecha 27 de febrero de 2007 se aprob3 definitivamente el Plan Parcial del Sector. Se establece en el mismo la divisi3n del total del ámbito en dos Unidades de Ejecuci3n, la U.E.-3.1, en la que se incluyen los edificios existentes que se consolidan con los terrenos que se vinculan a los mismos, y la U.E.-3.2 que incluye el resto de los terrenos del Sector.

Se encuentran aprobados definitivamente el Programa de Actuaci3n Urbanizadora y el Proyecto de Reparcelaci3n referidos a la Unidad U.E.-3.2, y el Proyecto de Urbanizaci3n del total del Sector.

Sistema de Actuaci3n: El Sistema de Actuaci3n previsto en el Programa de Actuaci3n Urbanizadora aprobado es el de Concertaci3n de propietario  nico.

Cuadros de Características de aplicaci3n en el Sector:

PARCELA RESIDENCIAL R-1

Se consolidan las edificaciones existentes, permitiéndose la ampliaci3n del número de viviendas de las 3 actuales hasta 4, igualándose el perfil de las dos edificaciones. También se admiten modificaciones tendentes a la mejora de la accesibilidad de las viviendas.

- Superficie total de la parcela 2.959,23 m².
- Uso global Residencial.
- Aprovechamiento:
 - Sup. máxima construible de vivienda 763,54 m².
- Ocupaci3n máxima en planta 205,33 m².

% Ocupación parcela	6,94 %
- Superficie Garajes subterráneos	200,00 m ² .
- Superficie Garajes en superficie	100,00 m ² .
Plazas de garaje, mínimo	4 plazas.
- Número máximo de viviendas:	4 viviendas Libres
- Perfil máximo edificación	PB + 2PA+BC.
- Altura máxima de alero horizontal	11,50 m.

PARCELA RESIDENCIAL R-2

Se contempla la construcción de un edificio de viviendas, garajes y trasteros de Protección Oficial en Régimen General.

- Superficie total de la parcela	887,32 m ² .
- Uso global	Residencial.
- Aprovechamiento:	
Sup. máxima construible de vivienda	2.857,76 m ² . (1)
- Ocupación máxima en planta	714,44 m ² .
% Ocupación parcela	80,18 %
- Superficie Garajes subterráneos en sótano y semisótano	1.428,88 m ² . (2)
Plazas de garaje, mínimo	32 plazas. (3)
- Número máximo de viviendas:	32 viviendas VPO en R.G.
- Perfil máximo edificación	PS + SS + PB + 3PA + BC.
- Altura máxima de alero horizontal	12,00 m. (4)

(1) Se contabiliza la superficie de la planta baja, como uso vivienda. Se contabiliza incluso el patio interior previsto, con lo que la superficie construida final será inferior.

(2) Se contabiliza la totalidad de la superficie de las plantas sótano y semisótano.

(3) Las plazas de garaje previstas son las mínimas a incluir en la edificación, pudiendo desarrollarse un número de plazas superior.

(4) Se considera la planta baja como vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el Cuadro de Características del Sector S-3 contenido en las Normas Subsidiarias de Bergara.

PARCELA EQUIPAMIENTO ESCOLAR EC-1

No se contempla la construcción de ninguna edificación, sino que el espacio ocupado por esta parcela se acumulará a los parques previstos en la ordenación. En cualquier caso, se definen sus características básicas para su posible desarrollo:

- Superficie total de la parcela 367,61 m².
- Uso global Docente.
- Superficie máxima edificable 734,42 m².
- Ocupación máxima en planta 367,71 m².
- Perfil máximo edificación PB + 1PA + BC.
- Altura máxima de alero horizontal 7,00 m.

PARCELA EQUIPAMIENTO SOCIAL EC-2

No se contempla la construcción de ninguna edificación, sino que el espacio ocupado por esta parcela se acumulará a los parques previstos en la ordenación. En cualquier caso, se definen sus características básicas para su posible desarrollo:

- Superficie total de la parcela 92,79 m².
- Uso global Equipamiento social.
- Superficie máxima edificable 92,79 m².
- Ocupación máxima en planta 92,79 m².
- Perfil máximo edificación PB.
- Altura máxima de alero horizontal 4,50 m.

Ordenación edificatoria: La definida por el Plan Parcial aprobado.

D. ZONIFICACION PORMENORIZADA

La propuesta de zonificación pormenorizada del Sector según el Plan Parcial aprobada es la siguiente:

- Sistema local red viaria, aceras y aparcamientos 1.410,75 m².
 - Sistema local espacios libres parques públicos y jardines 2.220,84 m².
 - Sistema local espacios libres áreas de juego 213,88 m².
 - Sistema local equipamiento escolar 367,64 m².
 - Sistema local servicios interés público y social 92,79 m².
 - Edificable bajo y sobre rasante 928,18 m².
 - Edificable sólo bajo rasante (garajes) 200,00 m².
 - Edificable sólo planta baja (garajes) 100,00 m².
 - Jardines privados no edificables 2.618,37 m².
-

Total 8.152,45 m2.

E. CESIONES

Como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Reparcelación se han formalizado las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

También el suelo destinado a uso y dominio público y los terrenos dotacionales legalmente establecidos.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se advierten otros Condicionantes Superpuestos que afecten al ámbito del Sector más que las afecciones en materia de ruidos derivados de la proximidad de las carreteras existentes (Áreas acústicas).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Se encuentra aprobado un Proyecto de Urbanización que abarca la totalidad del Sector. Contempla la materialización de las obras de los movimientos de tierras necesarios, la complementación de la resolución del sistema viario, la disposición del conjunto de las acometidas e infraestructuras de servicio incluyendo las conexiones con las infraestructuras exteriores al nuevo Sector, y la adopción de las preceptivas medidas de tratamiento ambiental.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de planeamiento y gestión, como los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización serán financiadas por los propietarios del Sector.



S-3 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
UEA1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

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

SEKTOREAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO 8.152,45 m².



AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR S-4a y SECTOR S-4b

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Sector S-4a, se corresponde con una parte del Sector S-4 de las Normas Subsidiarias vigentes, y comprende los terrenos que se destinarán a la construcción del nuevo Centro de Formación Profesional Miguel Altuna en sustitución del existente en la calle Ibargarai. El Sector S-4b, se corresponde con el resto del Sector S-4 de las Normas Subsidiarias vigentes ampliado por el lado Norte con la incorporación de una franja de terrenos situados al otro lado del antiguo camino de acceso al barrio de Agarre.

A través del Convenio firmado entre la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y el Ayuntamiento de Bergara con fecha 16 de julio de 2001, se permutan los terrenos del Sector S-4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, propiedad del Ayuntamiento, con el edificio y solar situado más al Norte de los dos que conforman el Centro escolar Miguel Altuna en la calle Ibargarai (Edificio "A" según el referido Convenio).

En la Cláusula OCTAVA del mismo Convenio, se establece que, la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi mantendrá la titularidad del segundo edificio (denominado Edificio "B") del mismo Centro escolar, edificio que se incorporará en su momento a los destinos urbanísticos que se establezcan para los terrenos contiguos del antiguo Real Seminario de Bergara, al que también pertenecen los terrenos ocupados por este Edificio "B".

En la misma Cláusula, el Ayuntamiento reconoce a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, un techo edificable residencial y de servicios de 2.000 m²(t) para el caso que pretenda hacerse con la titularidad del referido Edificio "B" y los terrenos vinculados.

En la Cláusula TERCERA del mismo Convenio, y dado que, para la construcción del nuevo Centro de Formación Profesional Miguel Altuna, no se precisa disponer de la totalidad de los terrenos del Sector S-4 de las Normas Subsidiarias, se establece una división de su ámbito, de forma que se destine el denominado Sector S-4a a la construcción del nuevo Centro Escolar, y el resto, denominado Sector S-4b, a la construcción de nuevas viviendas de Protección Oficial en un número que, en el Convenio, se fija en función de una densidad de 35 viv/Ha.

La Cláusula SEPTIMA del Convenio establece que la diferencia de valoración existente entre los inmuebles objeto de la permuta que se pretende, será abonada por el Ayuntamiento de Bergara, o bien compensando al Gobierno Vasco eximiendo del pago de las tasas por licencia de obras de construcción del nuevo Centro docente y por la licencia de construcción de las viviendas protegidas, o en caso contrario, - *“abonando al Gobierno Vasco, en el importe que proceda, los gastos relativos a las obras de urbanización de la parcela de uso docente”*.-

Al margen de lo señalado, el Plan General amplía el ámbito del nuevo Sector S-4b por el límite Norte en relación al delimitado en las Normas Subsidiarias, incorporando una franja de terrenos situados al otro lado del antiguo camino al barrio de Agarre.

La delimitación definitiva de ambos Sectores se recoge en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se delimitan dos Sectores, el denominado Sector S-4a destinado a albergar el nuevo Centro de Formación Profesional Miguel Altuna, y el Sector S-4b que se destinará al uso residencial.

El acceso a los nuevos Sectores se resuelve a través del vial existente en el Area A-5 recientemente urbanizado por sus propietarios. Desde este vial arrancará el nuevo viario a desarrollar en los nuevos Sectores y que se apoyará en la traza del antiguo camino de Agarre. Esta nueva calle servirá de acceso al Centro Escolar y a los nuevos edificios de viviendas previstos en el Sector S-4b. Se prolongará hacia el Este, como vial de coexistencia hasta enlazar con el nuevo puente previsto sobre la carretera Variante y futuro tranvía en el Area A-18 al que se da continuidad hasta la torre Gabiria.

El Sector S-4a se destinará a la construcción del nuevo Centro Escolar. El Sector S-4b, a la construcción de varios bloques de viviendas. En la presente Ficha Urbanística se fijan las condiciones de la futura ordenación y los parámetros que se deberán tener en cuenta para el desarrollo futuro de ambos Sectores.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total	Sector S-4a:	13.863,18 m2.
	Sector S-4b:	25.478,58 m2.
	<hr/>	
	Total:	39.341,76 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

Zonificación global: El uso característico para el Sector S-4a será el de Equipamiento Comunitario Público escolar. El del Sector S-4b será el residencial que se concreta en el uso de vivienda.

Aprovechamiento edificatorio: Se fijan los siguientes aprovechamientos edificatorios:

Sector S-4a: Se fija una ocupación máxima en planta por la edificación e instalaciones complementarias del 35% aplicada a la superficie total del Sector.

Sector S-4b: Total residencial 14.120 m²(t), distribuidos de la siguiente manera:

- Superficie techo edificable viviendas VPO Régimen General.... 10.760 m²(t)/m².
- Superficie techo edificable viviendas VPO Régimen Tasado 1.680 m²(t)/m².
- Superficie techo edificable viviendas libres 1.680 m²(t)/m².
- Techo edificable total 14.120 m²(t)/m².
- Edificabilidad urbanística resultante 0,5542 m²(t)/m².

Número viviendas: Total 128-144 nuevas viviendas distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General	96-112 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado	16 viv.
- Viviendas libres	16 viv.
<hr/>	
Máximo total de viviendas	144 viv.
Densidad resultante	56,52 viv/Ha.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Dado que el Sector S-4a se destina a un Equipamiento Comunitario público escolar y que el futuro propietario, la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, lo será en base al Convenio suscrito con el Ayuntamiento, actual titular de los terrenos, no se establece ninguna limitación en los aprovechamientos señalados.

Los propietarios del suelo del Sector S-4b tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación. La cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media se realizará libre de cargas en los términos establecidos en el Artículo 35 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

E. CONDICIONES DE GESTION

La actuación en el Sector S-4a se limita a la construcción del nuevo Centro escolar , y se realizará mediante actuación directa.

Para el desarrollo del Sector S-4b, se redactará un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en el Sector S-4b.

El sistema de actuación a aplicar lo determinará el Programa de Actuación Urbanizadora.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se advierten otros Condicionantes Superpuestos que afecten al ámbito del Sector más que las afecciones en materia de ruidos derivados de la proximidad de las carreteras existentes (Áreas acústicas).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En los planos específicos referidos de los Sectores, se insinúan las líneas generales para la ejecución de la urbanización, que se deberán concretar en el correspondiente Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los documentos de planeamiento para el desarrollo de ambos Sectores serán financiados por los propietarios del Sector 4b. Las obras de urbanización del Sector 4b serán también financiadas por los propietarios de los terrenos integrados en el mismo. Estas obras de urbanización incluirán también las de ejecución de las acometidas al Sector 4a, y las necesarias para desplazar o soterrar las líneas eléctricas que en la actualidad atraviesan ambos Sectores. Las obras de urbanización interior de la parcela escolar, que coincide con el ámbito del Sector 4ª, serán financiadas por los promotores del propio Centro Escolar.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, las que determine el Plan Parcial a redactar para el desarrollo del Sector S-4b.

Zonificación pormenorizada: la que establezca el Plan Parcial.

Condiciones de parcelación: Las que establezca el Plan Parcial.

Aprovechamiento edificatorio:

Sector S-4a: Se fija una ocupación máxima en planta por la edificación e instalaciones complementarias del 35% aplicada a la superficie total del Sector.

Sector S-4b: Total residencial 14.120 m²(t), distribuidos de la siguiente manera:

- Superficie techo edificable viviendas VPO Régimen General....	10.760 m ² (t)
- Superficie techo edificable viviendas VPO Régimen Tasado	1.680 m ² (t)
- Superficie techo edificable viviendas libres.....	1.680 m ² (t)
- Techo edificable total	14.120 m ² (t)
- Edificabilidad urbanística resultante	0,5542 m ² (t)/m ² .

Número viviendas: Total 128-144 nuevas viviendas distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General	96-112 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado	16 viv.
- Viviendas libres	16 viv.

Máximo total de viviendas	144 viv.
Densidad resultante	56,52 viv/Ha.

Condiciones de uso:

Sector S-4a: El uso propuesto es el de Equipamiento Comunitario público, concretado al uso escolar. Se permitirá la construcción de una vivienda destinada al guarda o conserje del nuevo Centro Escolar.

Se admitirán también otros usos dotacionales ligados a la actividad escolar, como el deportivo y cultural. Los aparcamientos de vehículos propios de la actividad del Centro, en un número mínimo de 80 plazas, se habilitarán dentro de la parcela cerrada escolar que resulte de la ordenación.

Sector S-4b: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de la vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Artículo 15 Punto G, y en la SECCION IV.2.1.- ORDENANZAS ESPECIFICAS EN EL SUELO RESIDENCIAL de las Ordenanzas.

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes vendrán determinados por el Plan Parcial a redactar.

Condiciones de edificación: Las que determine el Plan Parcial. Desde la presente Ficha Urbanística se establecen las siguientes limitaciones:

Sector S-4a: Altura máxima de la edificación 15 metros.

Sector S-4b: Usos en las distintas plantas: Planta sótano: Garajes y trasteros.
Planta baja: Viviendas y portales.
Plantas altas: Viviendas.
Plantas bajo cubierta: Trasteros y cuartos instalaciones.

Perfil de la edificación: Sótano, planta baja, 3 plantas altas, y espacio bajo cubierta.

Dotación mínima aparcamientos subterráneos: 1,5 Plazas/vivienda libre, y 1 plaza/vivienda de Protección Oficial en Régimen General y Régimen tasado.



S-4 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
 EGKARITZE UNITATE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
 LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

SEKTOREAREN AZALERA OSOA
 SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO

S-4a = 13.612,97 m².
 S-4b = 24.114 m².

S-4b

S-4a



S-4 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
 EGOKARITZE UNITATE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

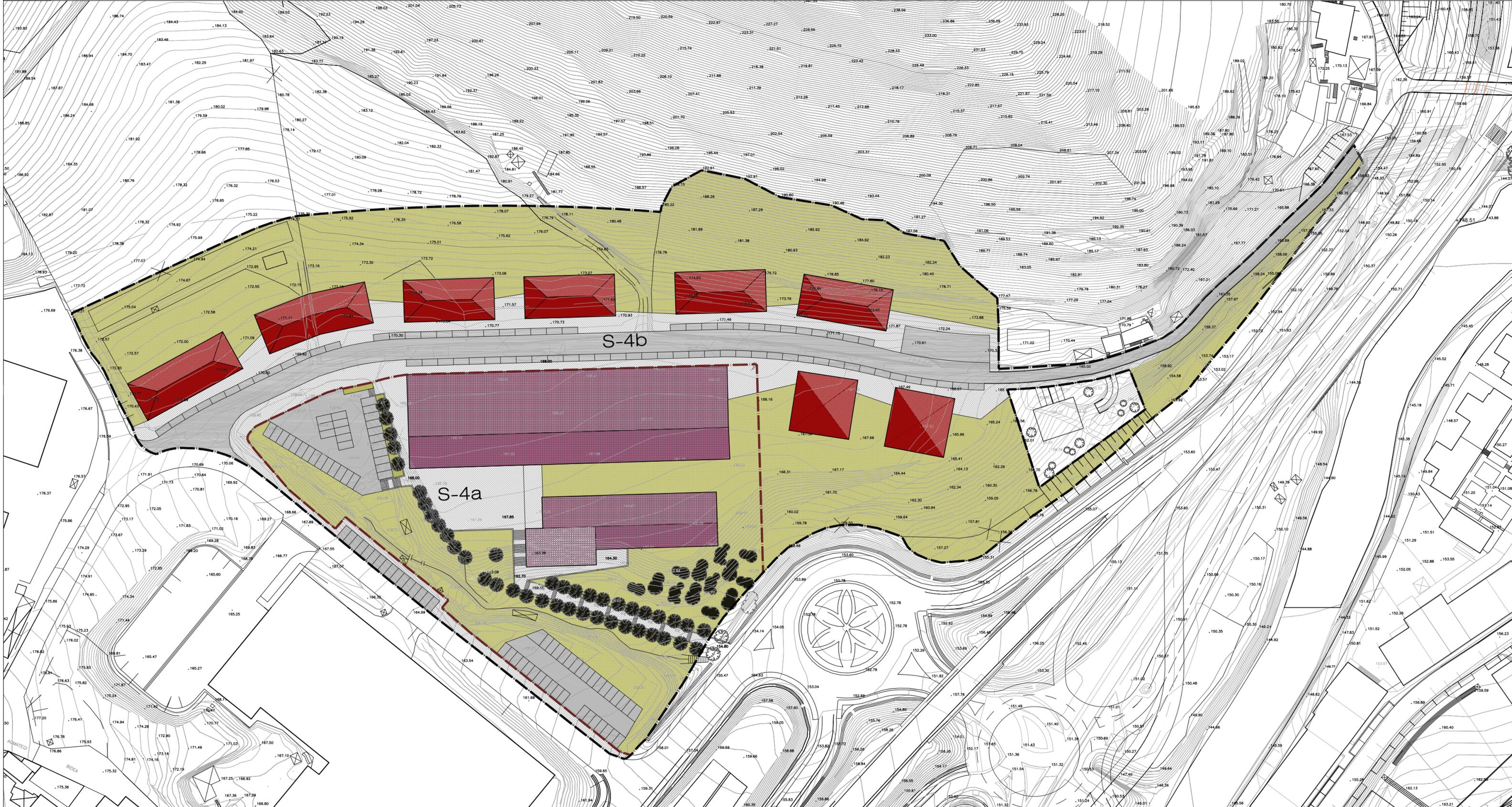
PLANTINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
 LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
 EGOKARITZE UNITATE MUGA
 LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN





S-4 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
 EGOKARITZE UNITATE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

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



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR S-5

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se trata de un nuevo Sector de actividades económicas a desarrollar en los terrenos del barrio de Mekolalde que se extienden entre las Areas urbanas consolidadas, también destinadas a actividades económicas, A-54 y A-43.

El Plan Territorial Parcial Mondragón-Bergara (Alto Deba-Deba Goiena) califica estos terrenos y los contiguos del Area consolidada A-43 como "*terrenos reservados para futuros desarrollos sobre los que el Plan no define una calificación específica*". Como se justifica en la Memoria del presente Plan General, el grado de colmatación de las Areas contiguas dedicadas a actividades económicas, la construcción de la estación depuradora E.D.A.R. de Mekolalde en las proximidades, la construcción de un nuevo puente de acceso a la misma desde la carretera comarcal GI-627 que desemboca justo en el centro de la franja de terrenos que configuran el Sector, así como la exigencia de implantación de nuevas infraestructuras que afectarán a los denominados "*espacios reservados*", como el tranvía del Alto Deba, llevan a la conclusión que la calificación futura de los terrenos ya está definida por los condicionantes existentes en la zona.

El P.T.P. propone reservar estos terrenos sin concretar el uso por tratarse del "*único espacio llano cuyas posibilidades a largo plazo habrá que estudiar*". Sin embargo, como se justifica en la Memoria del Plan General, se opta por concretar su destino para acoger nuevas actividades económicas, pero fijando condiciones especiales en su desarrollo con el objetivo de preservar la zona de actuaciones que desvirtúen el modelo de ordenación pretendido, añadiendo además un tratamiento diferenciado en el cauce del río Deba para potenciar las características medioambientales del entorno. También se concretan algunas condiciones para el diseño de los propios edificios para los que se proponen tratamientos acordes con las tecnologías que desarrollan y desarrollarán en su interior, y con imágenes externas con un nivel más cuidado que el de las edificaciones propiamente industriales.

El Acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en relación con el Plan General, en lo referente a materia de Aguas establece que, - "*El Sector 5 es inundable en gran parte de su área para avenidas correspondientes a un periodo de retorno de 100 años , en las que no es admisible el uso industrial*" -.

En reuniones previas al acuerdo adoptado se aclaró por parte del Ayuntamiento que, la información en la que se apoyaba lo acordado, databa de un estudio realizado por la

empresa Cinsa para el Gobierno Vasco en noviembre del año 2002. Con posterioridad a esta fecha, se ha desarrollado el Area A-43, situado aguas abajo en el curso del río Deba y contiguo al Sector S-5. La Resolución de 24/08/2007 del Director de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco por la que se autoriza la ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización del Area A-43, recoge textualmente que, - *“se demolerán todos los pabellones e infraestructuras existentes en la margen, incluso la totalidad del estribo derecho del puente de Mekolalde recuperando la margen a su estado natural, reperfilándolo, dándole formas redondeadas y revegetándola con especies autóctonas de la zona”*-. La actuación incluye el derribo del puente y su sustitución por una pasarela peatonal sin apoyos en el cauce. Con esta actuación se rebajaba muy considerablemente la cota de inundabilidad de los terrenos del Area A-43, lo que permitió realizar la urbanización y edificación ya ejecutadas. Con la misma actuación, se rebaja también la cota de inundabilidad de los terrenos situados aguas arriba como son los del Sector S-5.

Con los parámetros de inundabilidad que resultan del derribo del puente viejo de Narbailza se construyó también el nuevo puente enfrentado al caserío Gorostola que da acceso a la nueva E.D.A.R. construida en la zona, y dará en el futuro acceso a los ámbitos industriales ya existentes de las Areas A-43 y A-54, y al nuevo Sector S-5, tan pronto como se mejoren las conexiones al nuevo puente desde la carretera GI-627, y cuyo proyecto se encuentra actualmente en fase de redacción.

Por todo ello, desde la Agencia Vasca del Agua URA, escuchadas las aclaraciones realizadas por el Ayuntamiento, se posibilitó el desarrollo de actividades económicas del Sector S-5 siempre y cuando se justifique la no inundabilidad de los terrenos que ocupa.

El caserío Gorostola que, en el documento del Avance, quedaba ubicado dentro del ámbito del Sector, se excluye en la nueva delimitación atendiendo el escrito de sugerencias formulado por sus propietarios.

En el Proyecto de Urbanización que se redacte, se tendrá en cuenta la reposición de las canalizaciones generales de agua y gas que discurren en la actualidad por la explanación del antiguo ferrocarril que se utiliza como paseo peatonal y bidegorri.

La delimitación del Sector se recoge en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El acceso al nuevo Sector se realizará desde la carretera GI-627 a través del nuevo puente construido sobre el río Deba dentro del proyecto de la Estación de Residuos E.D.A.R. de Mekolalde también finalizada.

La estructura de la nueva ordenación del Sector será lineal, apoyada en el nuevo viario a crear paralelo al cauce del río Deba. El nuevo vial deberá enlazar hacia el Sur con el del Area A-54, y hacia el Norte con el del A-43.

El paseo de peatones y bidegorri actual se trasladará a la franja de terreno libre que resultará entre el margen derecho del río Deba y las nuevas edificaciones industriales. Discurrirá paralelo al nuevo vial, y enlazará también con el paseo y bidegorri de las Areas A-54 y A-43. El Plan Parcial a redactar determinará la conveniencia o no de modificar el vial de acceso previsto a la E.D.A.R. al objeto de mejorar la ordenación del Sector.

Se deberá prever la reserva de suelo para el paso del futuro Tranvía del Alto Deba en su prolongación hasta Maltzaga para enlazar con la línea de Eusko Tren.

En la ordenación definitiva del Sector, se atenderá la solicitud formulada por los propietarios del caserío Gorostola en el escrito de sugerencias presentado con motivo de la exposición pública del documento del Avance de la Revisión de las Normas Subsidiarias en el sentido de reservar un espacio no edificado con edificaciones industriales en el lado Oeste del edificio principal del caserío (lado hacia el río Deba), con un frente igual al ancho del caserío más diez metros a cada lado del mismo.

En la ordenación definitiva se deberán respetar las separaciones de la urbanización y edificación respecto del margen del río Deba que establece el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. y que se concretan en el Acuerdo de la C.O.P.U.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Sector S-5: 55.163,36 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

Zonificación global: El uso característico será el de actividades económicas que se concreta en el uso industrial con las concreciones que se señalan más adelante.

Régimen de Actuación y proceso urbanístico: Se desarrollará mediante un Plan Parcial, un Programa de Actuación Urbanizadora y un Proyecto de Urbanización. La gestión y desarrollo del Sector será de iniciativa privada.

Sistema de Actuación: Se establece como Sistema de Actuación el de Concertación.

Aprovechamiento edificatorio: Se fija un aprovechamiento edificatorio total ordenado de 25.980 m²(t). Lo que representa una edificabilidad de 0,518 m²(t)/m² sobre las parcelas de propiedad privada sin contabilizar la de la explanación del antiguo ferrocarril propiedad del Ayuntamiento de Bergara. Si se incluye dicha superficie, la edificabilidad resultante será 0,471 m²(t)/m².

Ordenación edificatoria: Será definida por el Plan Parcial a redactar para el desarrollo del Sector.

Red viaria y aparcamiento: La ordenación del Sector se apoyará en un vial de nueva creación paralelo al cauce del río Deba. Enlazará hacia el Sur con el del Area A-54, y hacia el Norte con el del Area A-43. la red viaria se completará con la acera por el lado de las nuevas parcelas industriales, y por el paseo peatonal y bidegorri paralelos al nuevo vial.

La dotación total de aparcamientos en el Sector deberá cumplir el estándar mínimo de 1 plaza/100 m²(t) de techo edificable, entre el aparcamiento público y el privado que se deberá prever en el interior de las parcelas, con un mínimo de un 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.

D. ZONIFICACION PORMENORIZADA

En la documentación gráfica se insinúa a modo de avance de la ordenación final, la propuesta de zonificación pormenorizada del Sector. Según dicha propuesta, la zonificación resultante arroja las siguientes cifras:

- Parcelas privadas industriales de uso industrial 27.617 m². (50,06% sobre el total), distribuidas de la siguiente manera:
 - Superficie Parcela 1 (industrial) 9.035 m².
 - Superficie parcela 2 (industrial) 9.725 m².
 - Superficie Parcela 3 (industrial) 8.857 m².

Esta parcelación que insinúa el Plan General se deberá concretar en el Plan Parcial. Dadas las características especiales de la zona y con el fin de evitar la atomización en pequeñas parcelas, se fija una parcela mínima destinada a actividades económicas de 4.000 m². y la exigencia de que, en cada parcela resultante, únicamente pueda desarrollarse una sola actividad.

- Parcelas privadas de equipamiento terciario 800 m². que representa el 1,45% del total.
- Parcelas de dominio público correspondiente a sistema viario, peatonal y aparcamientos, sistema de espacios libres y zonas verdes en el que se incluye la reserva para el Sistema General Ferroviario correspondiente al tranvía Aretxabaleta – Bergara – Maltzaga, y sistema de servicios de interés público y social correspondiente al parque deportivo y equipamiento socio-cultural, 26.746,31 m². (48,49% sobre el total).

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un Plan Parcial de Ordenación Urbana para concretar y definir la ordenación pormenorizada que se insinúa en el presente Plan General. El Plan Parcial definirá también las actividades que resultan posibles en el ámbito. Fijará las condiciones que se deberán cumplir para que el asentamiento de los edificios en el terreno evite la realización de excavaciones y taludes importantes en la zona Este, límite con el suelo no urbanizable (parte posterior de los edificios), y los tratamientos particulares de volumen y visión exterior que deberán tener los nuevos edificios. Las partes representativas de cada actividad (zona de oficinas) se deberán componer en la fachada hacia la nueva calle y el río Deba. No se autorizará el almacenaje de materia prima ni de productos terminados hacia la calle, debiendo realizarse siempre en recintos cerrados y ocultos a la vista exterior. Podrá exigirse que, el diseño de los nuevos edificios se realice por equipos pluridisciplinarios con intervención en los mismos de algún arquitecto superior.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en el Sector, y un Proyecto de Urbanización

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

F. CESIONES

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Se cederá gratuitamente, una vez debidamente urbanizado, el suelo destinado al uso y dominio público y los terrenos dotacionales legalmente establecidos.

G. 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:

- Proximidad de terrenos agrícolas y ganaderos de alto valor estratégico y de bosque de interés naturalístico de frondosas.
- Areas de protección de aguas superficiales: El retiro mínimo de la edificación respecto del cauce del río Deba será de 26,00 metros. El retiro mínimo de la urbanización de 11,00 metros.
- Areas inundables: Se realizará un estudio de inundabilidad de la zona que justifique el desarrollo industrial previsto y fije las cotas de urbanización y edificación.
- Areas acústicas con la adopción de medidas de protección desde el documento del Plan Parcial por la proximidad del caserío Gorostola.

H. CONDICIONES DE URBANIZACION

Se redactará un Proyecto de Urbanización que abarque la totalidad del Sector y contemple, la materialización de los movimientos de tierras necesarios para la configuración de las distintas parcelas, la resolución del sistema viario, la disposición del conjunto de las acometidas e infraestructuras de servicio con la resolución de las acometidas y afecciones infraestructurales exteriores al nuevo polígono, la reposición de las infraestructuras que atraviesan el Sector y que deberán ser reubicadas como consecuencia de la nueva ordenación, y la adopción de las preceptivas medidas de tratamiento ambiental.

En los movimientos de tierras para la configuración de las parcelas se evitará la realización de taludes importantes, debiendo posibilitarse en los mismos la terminación verde acorde con el entorno próximo.

También recogerá las obras a ejecutar necesarias para resolver el entronque de la carretera GI-627 con el nuevo puente construido frente al caserío Gorostola junto con la E.D.A.R. de Mekolalde.

Fijará 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 le sustituya.

Recogerá el tratamiento específico del borde del río Deba que deberá rematarse en todo su frente con tratamiento vegetal.

J. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de planeamiento y gestión, como los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización serán financiados por los propietarios del Sector.

Corresponderá a la Diputación Foral la expropiación de los terrenos precisos para la ejecución de obras necesarias para resolver el entronque de la carretera GI-627 con el nuevo puente construido frente al caserío Gorostola junto con la E.D.A.R. de Mekolalde. La ejecución de las obras de urbanización serán financiadas por los propietarios del Sector, junto con los propietarios del Area A-43 y Area A-54 en las proporciones que se establezcan.



S-5 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
EKGARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

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

SEKTOREAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO 55.163,36 m²



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR S-6

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Sector S-6 se corresponde con el denominado Sector S-8 en las Normas Subsidiarias vigentes. Comprende los terrenos ocupados, en la actualidad, por los nuevos edificios industriales construidos en los terrenos del antiguo caserío Barruti-Txiki, y los terrenos pertenecientes a los caseríos Bolu-Berri y Zubikua.

La delimitación del Sector aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La consolidación de las actividades industriales existentes y la consolidación como suelo con calificación industrial de los terrenos ocupados por las industrias y de los pertenecidos de los caseríos Zubikua y Bolu-Berri, incluidos dentro del ámbito del Sector.

Ambos caseríos son de reciente construcción y los terrenos anejos a los mismos se encuentran prácticamente cubiertos con invernaderos en los que se desarrolla el cultivo agrícola intensivo.

En los años transcurridos desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes, no se ha tramitado ningún documento de planeamiento de ordenación pormenorizada que haya modificado las condiciones del Sector. Se mantienen por ello las determinaciones recogidas en la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Sector S-6: 29.736,27 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

Zonificación global: El uso característico será el de actividades económicas que se concreta en el uso industrial.

Régimen de Actuación y proceso urbanístico: Se desarrollará mediante un Plan Parcial, un Programa de Actuación Urbanizadora y un Proyecto de Urbanización. La gestión y desarrollo del Sector será de iniciativa privada.

Sistema de Actuación: Se establece como Sistema de Actuación el de Concertación, que podrá ser modificado o ratificado por el Programa de Actuación Urbanizadora.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales. Para la posible ampliación de las edificaciones existentes o construcción de nuevos pabellones en las parcelas no edificadas, se fija una edificabilidad de 0,4 m²(t)/m². aplicada en las parcelas de propiedad privada. En la misma, se incluye la correspondiente a las edificaciones existentes.

Ordenación edificatoria: Será definida por el Plan Parcial a redactar para el desarrollo del Sector.

Red viaria y aparcamiento: La ordenación del Sector se apoyará en el vial actualmente existente de acceso a los edificios industriales existentes. El puente de Zubikua tendrá un tratamiento exclusivamente peatonal.

La dotación total de aparcamientos en el Sector deberá cumplir el estándar mínimo de 1 plaza/100 m²(t) de techo edificable, entre el aparcamiento público y el privado, con un mínimo de un 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.

D. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Condiciones de uso: El uso característico será el de actividades económicas que se concreta en el uso industrial en categorías 2 y 3.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

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

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas directamente 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 la actualidad existen dentro del ámbito del Sector cuatro viviendas, dos en el antiguo caserío Barruti-Txiki, y otras dos de reciente construcción, una en el caserío Zubikua y otra en el caserío Bolu-Berri. Será el Plan Parcial que deberá redactarse para el desarrollo del Sector el que determine la situación en que quedarán los dos edificios recientes destinados a vivienda y el antiguo caserío Barruti-Txiki. No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en el ámbito del Sector.

Condiciones de edificación: - El Plan Parcial a redactar determinará los edificios existentes en la actualidad que se consolidan en su situación de volumen y uso actual y los que expresamente se declaran fuera de ordenación.

Para la posible ampliación de las edificaciones existentes o construcción de nuevos pabellones en las parcelas no edificadas, se fijan las siguientes Condiciones de edificación a desarrollar en el correspondiente Plan Parcial:

- Se establece una edificabilidad máxima de uso global de 0,4 m²(t)/m². aplicable a cada una de las parcelas privadas, techo en el que se incluye el que corresponde a las edificaciones ya existentes.
- 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 10,00 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 nuevos edificios se desarrollarán en una única planta en toda su altura. Se admite únicamente la construcción de 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 con una superficie máxima en cada industria igual al 20% de la superficie de dicha planta. La superficie de las entreplantas no computa a efectos del cálculo del aprovechamiento lucrativo total.
- Todos los edificios respetarán una separación mínima de 25,00 metros respecto de la línea blanca de la carretera variante actual GI-627 y 18,00 metros respecto de la carretera de Elgeta GI-2632, según establece la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

- El retiro mínimo con respecto al cauce del río Deba en las actuaciones de sustitución, ampliación y nueva construcción será de 15,00 metros en los tramos en los que la línea de encauzamiento está ya definida, y de 22,00 metros en el resto.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se tramitará un Plan Parcial de Ordenación Urbana, un Programa de Actuación Urbanizadora, y un Proyecto de Urbanización

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

F. CESIONES

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Se cederá gratuitamente, una vez debidamente urbanizado, el suelo destinado al uso y dominio público y los terrenos dotacionales legalmente establecidos.

G. 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 Deba en las actuaciones de sustitución, ampliación y nueva construcción será de 15,00 metros en los tramos en los que la línea de encauzamiento está ya definida, y de 22,00 metros en el resto.
- Areas inundables: Se realizará un estudio de inundabilidad de la zona que fije las cotas de urbanización y edificación.
- Areas acústicas. En el caso que el Plan Parcial consolide los edificios de viviendas existentes, fijará las condiciones de protección contra el ruido que deberán respetar las actividades industriales que pretendan implantarse en la zona.

H. CONDICIONES DE URBANIZACION

Se redactará un proyecto de urbanización que abarque la totalidad del Sector y contemple la materialización de los movimientos de tierras necesarios, la resolución del sistema de acceso viario, la disposición del conjunto de las acometidas e infraestructuras de servicio, la reposición de las diferentes afecciones producidas y la adopción de las preceptivas medidas de tratamiento ambiental.

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. El puente de Zubikua tendrá un tratamiento peatonal.

De conformidad con la Resolución de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, no se permitirá la ejecución de nuevos accesos al Sector desde las carreteras de la red de la Diputación.

El nuevo vial principal interior respetará las siguientes dimensiones mínimas:

Ancho mínimo de calzada 8,00 ml.

Ancho mínimo acera en uno de los bordes de la calzada 2,00 ml.

El Plan Parcial definirá las distintas zonas de maniobra de vehículos, estableciendo un ancho mínimo 12,00 metros en las antepuertas de los nuevos pabellones, a fin de garantizar la maniobra correcta de los vehículos industriales.

J. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de planeamiento y gestión, como los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización serán financiadas por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito del Sector.



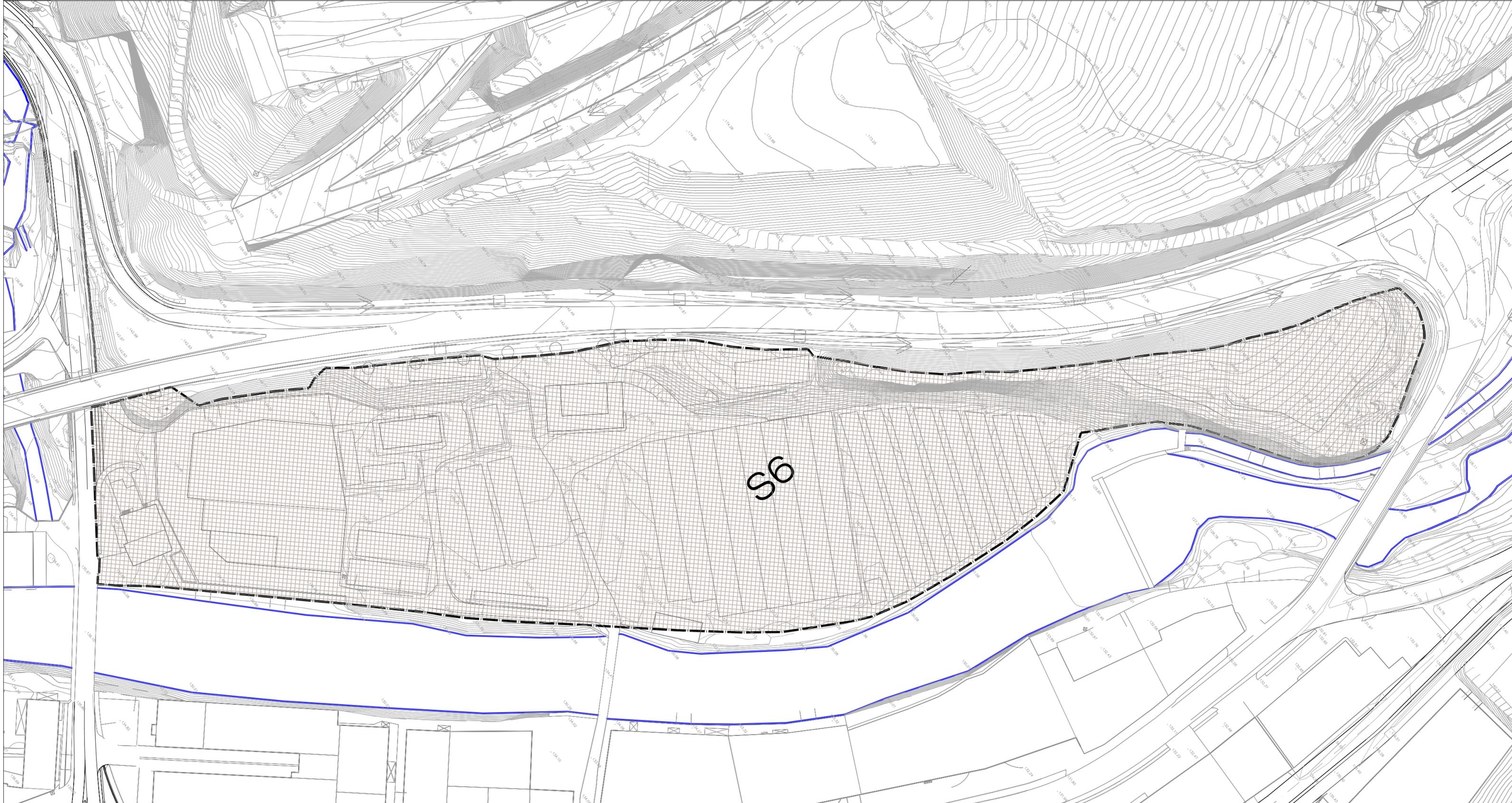
S-6 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

SEKTOREAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO 29.736,27 m².

EKGARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

EKGARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR S-7

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Sector S-7, se localiza en el barrio de Ubera. Hace unos pocos años, el Ayuntamiento tramitó una "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bergara en el barrio de Ubera A-49" que fue denegada por Resolución del Consejo de Diputados de la Diputación foral de Gipuzkoa en su reunión de 19 de diciembre de 2006. En dicha Modificación se clasificaban como suelo urbano los terrenos con clasificación actual de suelo no urbanizable, que configuran el actual núcleo de Ubera más una serie de terrenos contiguos y circundantes al mismo con una superficie total de 37.315,62 m².

En dicho documento, se consolidaban las implantaciones preexistentes, tanto residenciales como industriales, y se declaraban fuera de ordenación el caserío Bentakoa y una serie de construcciones anexas al caserío Errementerikoa.

En el mismo se preveía la construcción de catorce nuevas viviendas en edificaciones unifamiliares y la implantación de una actividad hostelera.

El acuerdo denegatorio se fundamentaba en los siguientes puntos:

- No se acredita la existencia de servicios de la totalidad de las parcelas que se consolidan e integran el núcleo rural. El desarrollo urbano se realiza sobre terrenos que no presentan urbanización ni están consolidados por la edificación.
- Los espacios libres que se aportan para dar respuesta al incremento de la población, son espacios residuales de pequeña entidad, localizados junto a los tres cauces fluviales que atraviesan el núcleo de Ubera.
- Además de las mencionadas se advierten en el documento otras deficiencias que hacen necesaria la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior.

Atendiendo a los motivos de la Resolución denegatoria de la Modificación Puntual, a la necesidad de legalizar los asentamientos industriales antiguos emplazados en terrenos clasificados en el planeamiento vigente como no urbanizables, y a la petición de los vecinos de ordenar nuevas viviendas en el barrio para su propia residencia, tal y como se está realizando en el resto de los barrios del municipio, el Plan General propone la ordenación del barrio de Ubera delimitando como suelo urbano los ámbitos que constituyen en la actualidad el núcleo urbano residencial consolidado (que se denomina en el Plan General Area A-49a), y el ocupado por la industria Rodamientos Eder, S.L. (que se denomina

Area A-49b), delimitando además un tercer ámbito como suelo urbanizable residencial que constituye el Sector S-7.

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, y en concreto para el Sector S-7, 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 tráfico 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”.

Por otro lado, el ACUERDO DE LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO referido al Plan General, en su Punto 4-Ilc), *Clasificación del suelo y limites a la edificabilidad urbanística*, establece:

“El Plan General deberá adecuar la edificabilidad del Sector S-7 de forma que se alcance la edificabilidad mínima exigida en la Ley 2/2006”.

El Artículo 77.4 de la Ley fija esta edificabilidad en 0,30 m²(t)/m² al tener el Sector una pendiente media ligeramente superior al 15%.

Por último, la RESOLUCION de 12 de marzo de 2009 de la Viceconsejería de Medio Ambiente por la que se formula el INFORME DEFINITIVO DE IMPACTO AMBIENTAL del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara señala que...

“Por las razones expuestas en el punto 2.4 de este informe, el Sector S-7 de suelo urbanizable residencial deberá suprimirse de las propuestas del Plan General”.

El referido punto 2.4 argumenta la propuesta en las siguientes consideraciones:

- El ámbito delimitado distorsiona el carácter rural del núcleo, alejándose de la configuración tradicional de los núcleos rurales y reproduce los barrios residenciales de baja densidad de las afueras de las ciudades.
- Su localización a una distancia considerable del núcleo de Bergara supone un modelo territorial disperso, implica un sobredimensionamiento de la demanda y necesidad de servicios, infraestructuras y modos de transporte poco eficientes desde el punto de vista ambiental.

Inciden por tanto tres posicionamientos sobre el mismo Sector S-7, el de la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, el de la C.O.P.U., y el del Informe Definitivo de Impacto Ambiental. En referencia a este último, el Artículo 23 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, sobre el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental dispone que, *-“el órgano competente para aprobar definitivamente el plan deberá tener en cuenta el informe definitivo de impacto ambiental”* -. El Punto 2 del mismo Artículo señala que, *-“la resolución administrativa por la que se apruebe definitivamente el plan (Plan General)... deberá motivar la decisión adoptada cuando la misma discrepe del contenido del informe definitivo de impacto ambiental”*-.

En el Texto Refundido de aprobación provisional del Plan General se recogió la exigencia de la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral esbozando un posible trazado de carretera variante en el barrio. En cuanto a la exigencia del acuerdo de la C.O.P.U. de adecuar la edificabilidad del Sector S-7 de forma que se alcance la edificabilidad mínima exigida en la Ley 2/2006, y de la propuesta recogida en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental de suprimir del Plan General el Sector, el Ayuntamiento de Bergara se ha posicionado a favor de mantener el Sector S-7 ajustando su edificabilidad a los parámetros que fija la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en base a los siguientes motivos:

- El modelo de ordenación que se propone para Bergara incluye, como se recoge en la Memoria del documento, la potenciación y desarrollo de los barrios periféricos del municipio. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, ya proponían actuaciones de consolidación y desarrollo controlado de los barrios de Osintxu y Angiozar con actuaciones solicitadas por los propios residentes de los barrios, actuaciones que se encuentran realizadas en la actualidad. Desde hace años, vecinos del barrio de Ubera vienen pidiendo al Ayuntamiento que, también en su barrio se promuevan actuaciones de consolidación y desarrollo que absorban la pequeña demanda existente en el mismo.

- Una de las argumentaciones en las que se basa el Informe de Impacto Ambiental como es, la localización del barrio alejado del núcleo de Bergara, resultaría igualmente aplicable a los barrios de Osintxu y Angiozar, ubicados a unas distancias similares a las de Ubera. La realidad derivada de las actuaciones realizadas parece demostrar que, siempre que den respuesta a una demanda social, no a promociones especulativas, y se controlen debidamente, resultan adecuadas para la potenciación de estos barrios. La demanda de los vecinos de Ubera proviene de hace ya bastantes años, lo que motivó que se tramitara desde el Ayuntamiento la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias antes comentada que no llegó a aprobarse definitivamente por parte de la Diputación Foral. El Plan General pretende dar una respuesta a esta demanda de los vecinos desde una visión global del municipio.
- En cuanto a la afección al paisaje rural que puede provocar el desarrollo del Sector, como se expone en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental, resulta claro que la distorsión al carácter rural que pueda provocar la nueva carretera variante que exige la Diputación Foral será mucho mayor que la que pueda ocasionar el desarrollo del Sector. El mismo Informe Medio Ambiental reconoce que la ordenación del Sector, - *"se plantea con cierta continuidad respecto del núcleo actual"* - .

Tal y como plantea el Plan General, el trazado de la carretera variante envuelve el suelo clasificado del Sector. Caso de suprimirlo, resultará un espacio vacío entre el núcleo urbano y el límite de la variante, sin un destino claro ya que, la utilización agrícola de los terrenos quedaría claramente limitada por la interrupción que producirá la nueva carretera.

La delimitación del nuevo Sector se recoge en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se delimita un nuevo Sector que se destinará al uso residencial y que pretende dar respuesta a la demanda de un grupo de vecinos del barrio de seguir viviendo en el mismo en lugar de trasladarse al núcleo urbano de Bergara. Se distinguen dos subámbitos en el Sector, uno ligado al núcleo urbano destinado a la promoción de un grupo de viviendas, y el otro en la zona alta libre que constituye un Sistema General Viario correspondiente a la nueva carretera variante vinculado al Sector.

En el subámbito inferior, se proyecta la construcción de un nuevo vial de coexistencia que arrancando desde la actual carretera GI-2632 enlazará con el camino de acceso a la iglesia, al cementerio y a los caseríos y montes de la zona.

Se ordenan en el total del ámbito del Sector diez parcelas, dos apoyadas en la carretera existente, futura calle, una destinada a la construcción de un edificio de seis viviendas de Protección Oficial en Régimen General y la otra a un edificio también de seis viviendas de Protección Oficial en Régimen Tasado. Las ocho parcelas restantes se apoyarán en la nueva calle y se destinarán a la construcción de ocho viviendas unifamiliares.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Sector S-7: 12.919 m². que se desglosa de la siguiente manera:

- Superficie Sistema General Viario adscrito al Sector 3.116 m².
- Resto superficie Sector 9.803 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

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

Zonificación pormenorizada: la zonificación pormenorizada vendrá definida en el Plan Parcial que se deberá redactar para el desarrollo del Sector.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 2.932 m²(t), distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General 660,00 m²(t)/m².
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado 660,00 m²(t)/m².
- Viviendas libres 1.632,00 m²(t)/m².
- Techo edificable total 2.952,00 m²(t)/m².
- Edificabilidad resultante 2.952 m²(t)/9.803 m² 0,3011 m²(t)/m².

Número viviendas: Total 20 nuevas viviendas distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General 6 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado 6 viv.
- Viviendas libres unifamiliares 8 viv.

Condiciones de edificación: El Plan Parcial fijará las condiciones de edificación en las distintas parcelas, respetando en cada caso los aprovechamientos máximos señalados.

Los perfiles de los nuevos edificios serán los siguientes:

Edificios vivienda unifamiliar: Planta sótano, planta baja, una planta alta y espacio bajo cubierta.

Edificios viviendas VPO Régimen General y Tasadas: Planta sótano, planta baja, y dos plantas altas. El espacio bajo cubierta se destinará a trasteros y cuartos de instalaciones, no al uso de vivienda.

Dominios del suelo: El Plan Parcial definirá los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del suelo del Sector S-7 tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación. La cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media se realizará libre de cargas en los términos establecidos en el Artículo 35 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un Plan Parcial para el desarrollo del Sector.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en el Sector. Se redactará un único Proyecto de Urbanización para todo el Sector.

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

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: Se realizará un estudio de inundabilidad del ámbito que justifique la ordenación y las cotas de la urbanización y edificación.
- Areas acústicas.
- Protección paisajística en el Area residencial.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En los planos específicos referidos al Sector, se insinúan las líneas generales para la ejecución de la urbanización, que se deberán concretar en el correspondiente Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los proyectos de planeamiento pormenorizado de desarrollo del Sector, así como todas las obras de urbanización, serán financiados por los propietarios de los terrenos del Sector. La cesión de los terrenos destinados al Sistema General Viario adscrito al Sector será gratuita, y se formalizará en el oportuno proyecto de equidistribución a favor del Ayuntamiento de Bergara.

Bergara, abril de 2009.

ARQUITECTOS: **Javier Yeregui**

Luis Pedro Blanco

Eneko Plazaola

Iñigo Imaz



S-7 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
EKHARTZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANTINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
PLANTINTZA SEKTORE MUGA ZAHARRA
LÍMITE VIEJO SECTOR

SEKTOREAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO

