

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-40a

AMPLIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y MODIFICACIÓN ORDENACIÓN

A. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El Área A-40a comprende los terrenos que antes de la aprobación del Plan General estaban ocupados por las industrias Tornillería Deba, S.A.L. y Matricería Agorrosin, S.L. dentro del Área A-40 de las Normas Subsidiarias vigentes. El Plan General delimitó este nuevo Área de Intervención Urbanística que se denominó A-40a y al que se le asignó una calificación residencial.

Una vez aprobado el Plan General de Ordenación Urbana, la industria de Tornillería Deba se trasladó a barrio de Mekolalde (Área A-43a del Plan General). Una vez aprobados los documentos de desarrollo en el Área A-40a, se inició la construcción en las Parcelas Resultantes del Proyecto de Reparcelación estando en la actualidad construidos los bloques de las Parcelas PR-1, PR-2, PR-3, PR-4.1 y PR-6 con un total de 219 viviendas con la urbanización general de toda la Unidad de Ejecución U.E. 40a-1 ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento de Bergara, al igual que la vinculada a los edificios ya construidos.

En la presente Modificación se mantiene la delimitación del Área del Plan Vigente y la división en dos Unidades de Ejecución. Ambas delimitaciones se representan en la documentación gráfica del documento.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN MODIFICADA

Cuando se encontraban construidos los edificios completos de las Parcelas PR-1, PR-2, PR-3 y PR-6, y ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento de Bergara la urbanización general de toda la Unidad de Ejecución U.E. 40a-1 además de la vinculada a las parcelas construidas, la mercantil Urartetxe, S.L., propietaria de todas las Parcelas no edificadas de la Unidad, salvo de la Parcela PR-7, presentó un escrito en el Ayuntamiento en el que exponía la conveniencia de realizar unas modificaciones en las determinaciones aprobadas para la Unidad de Ejecución, y en concreto para las edificaciones previstas en las Parcelas PR-4 y PR-5 y para el espacio libre del frente de la Parcela PR-4.

Como consecuencia de las conversaciones mantenidas entre el Ayuntamiento y la mercantil, y de los acuerdos adoptados, se decidió por ambas partes, formalizar un Convenio de Colaboración en el que se recogieran las peticiones de la mercantil y las contraprestaciones que por ello debía aportar al Ayuntamiento. El referido Convenio fue aprobado

por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 18 de mayo de 2015 y firmado por las partes el 29 de mayo de 2015. Fue modificado posteriormente en alguna de las Estipulaciones y aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 22 de marzo de 2016. En ambos Convenios se fijaron los criterios que se debían aplicar en la redacción de la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana referida a la Unidad de Ejecución U.E. 43a-1 del Área A-43a, y que posibilitó el que se construyera el bloque en la Parcela PR-4.1 en las condiciones en las que ha quedado finalizado recientemente.

En dichos Convenios, el Ayuntamiento se comprometía a modificar el Plan General en el Área A-40a incrementando el aprovechamiento fijado por el Plan General vigente para viviendas libres. Se recogían para ello, las determinaciones modificadas referidas a la cuantificación de los usos del suelo y de los aprovechamientos que se debían recoger en la Ficha Urbanística del Área del nuevo documento. Señalaban también ambos Convenios que, el incremento en aprovechamiento en vivienda libre pretendido exigía el incremento proporcional de techo edificable en vivienda protegida que la mercantil Urartetxe S.L. se comprometía a ceder en su totalidad gratuitamente al Ayuntamiento de Bergara en concepto de cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico. También recogían que, en caso que no resultara posible la localización de estos aprovechamientos de vivienda VPO dentro del ámbito del Área A-40a, la Modificación del Plan General determinaría el lugar del municipio en el que ubicar los nuevos edificios.

Los Convenios aprobados recogían también que la mercantil "Urtartetxe S.L." debía transmitir al Ayuntamiento de Bergara la titularidad de una serie de fincas para incorporarlas en la 2ª Modificación del Plan General y cumplir con ello con las exigencias legales referidas a Sistemas Generales de Espacios Libres y Dotaciones para locales públicos.

También recogían el compromiso de la mercantil de ceder gratuitamente al Ayuntamiento un local de aproximadamente 500 m² para Centro de Día en el edificio a construir en la Parcela PR-4.1 como dotación pública.

Como se ha señalado, la 2ª Modificación del Plan Especial fue definitivamente aprobada, el edificio previsto en la Parcela PR-4.1 construido y ejecutada la urbanización vinculada a la Parcela, cedido al Ayuntamiento el local de planta semisótano de dicho bloque destinado a Centro del Día y cedidas también al Ayuntamiento por parte de la mercantil, las fincas a las que se hace referencia en un párrafo anterior.

La 2ª Modificación del Plan General no se llegó a tramitar y dado que, con la aprobación de la 2ª Modificación del Plan Especial, se modificó la ordenación y aprovechamientos de las parcelas PR-4.2 y PR-55 respecto de las de la Ficha Urbanística del Plan General, se ha aprobado con fecha 25 de marzo de 2019 y suscrito entre las partes, un nuevo Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Bergara y la Mercantil "Urtartetxe, S.L." en el que, para proseguir con el desarrollo de la Unidad U.E. 40a-1, se vuelve a conveniar el tramitar

una 3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad U.E. 40a-1 y la 2ª Modificación del Plan General que no se llegó a tramitar.

La ordenación aprobada en la 2ª Modificación del Plan Especial ha sido el punto de partida como fija la Estipulación PRIMERA del Convenio de 2019, para la 3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, cuyo objeto es, el de modificar la forma y volumen de los edificios a construir en las Parcelas PR-4.2 y PR-5, trasvasando parte del aprovechamiento asignado por el Plan General para la Parcela PR-5 a la Parcela PR-4.2.

En la nueva ordenación que propone el Plan Especial para las Parcelas edificables PR-4.2 y PR-5, se reduce la longitud de la parte del edificio sobre rasante de la Parcela PR-5 manteniendo la alineación anterior hacia Ernal kalea y se amplía el volumen sobre rasante del previsto en la Parcela PR-4.2 que mantendrá las alineaciones y altura del edificio construido en la Parcela contigua PR-4.1.

La ordenación de volúmenes que recoge la 3ª Modificación del Plan Especial de la Unidad U.E. 40a-1 del Área A-40a modifica la del Plan del Plan General vigente aunque mantiene la ordenación estructural, y constituye el punto de partida de la presente Modificación del Plan General.

Siguiendo con lo recogido en el Convenio Urbanístico firmado entre las partes, la presente Ficha Urbanística hace también referencia al nuevo aprovechamiento previsto en la Unidad de Ejecución U.E. 17-1 del Área A-17 como Unidad discontinua de la Unidad U.E. 40a.1, donde se localiza el techo edificable en vivienda Protegida que la mercantil "Uratetxe S.L." se comprometió a ceder en su totalidad gratuitamente al Ayuntamiento de Bergara en concepto de cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico que se deriva del incremento en aprovechamiento en vivienda libre en el Área A-40a.

Hace referencia igualmente a la parcela de terreno cedida por la mercantil "Uratetxe, S.L." al Ayuntamiento, entre otros terrenos, y que a través de la presente 2ª Modificación del Plan General se destina a Sistema General de Espacios Verdes con una superficie de 2.005 m² para cumplir con las exigencias legales derivadas del incremento en el número de viviendas en el Área A-40a y en la U.E. 17-1 del Área A-17.

C. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

Superficie total Área A-40a : 26.245,82 m². Se mantiene la división en las dos Unidades de Ejecución del Plan General vigente.

U.E. 40a-1	25.001,36 m ² .
U.E. 40a-2	1.244,28 m ² .

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Uso característico: Residencial que se concreta en el uso de vivienda. El cuadro comparativo de la cuantificación de los usos del suelo según el Plan General vigente la 2ª Modificación del Plan será la siguiente:

	P.G. vigente	Modificación P.G.
Viales, aceras, paseos peatonales	6.668,90 m ²	6.828,94 m ²
Sistema local espacios libres	3.075,42 m ²	3.761,15 m ²
Vial coexistencia	323,68 m ²	268,80 m ²
Bidegorri	876,65 m ²	876,65 m ²
Sistema General Ferroviario	2.506,12 m ²	2.303,23 m ²
Sistema General Espacios Libres y Zonas Verdes	-----	2.005,00 m ² (1)
Ocupación suelo solo bajo rasante	4.719,30 m ²	4.781,85. m ²
Ocupación suelo edificación sobre rasante	5.964,17 m ²	6.084,34 m ²
Terrazas privadas en planta baja	2.112,58 m ²	2.217,69 m ²
Aparcamiento para bicicletas	----	15 ud.

(1) Parcela de terreno destinada a Sistema General de Espacios Libres en la zona de Mekolalde.

Número viviendas: Total 386 previstas en la Modificación Plan General para el total del Área que se distribuyen de la siguiente manera:

	P.G. vigente y Modificación PEOU	Viv. Ejecutadas y Modificación P.G.
Viviendas Protección Oficial en Régimen General	84 viv.	84 + 20 viv. (2)
Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado	62 viv.	57 + 5 viv. (2)
Viviendas libres	209 viv.	245 v.

(2) Las 20 viviendas de Protección Oficial en Régimen General se localizarán en la Unidad de Ejecución U.E. 17.1 del Área A-17. Las 5 en Régimen Tasado se cubrirán con el remanente de viviendas Tasadas del Plan General vigente.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 34.784 m²(t) + 770 m²(t) destinado a usos terciarios + 2.411 m²(t) destinados a portales, anejos a las viviendas y trasteros, distribuidos de la siguiente manera:

	P.G. vigente	P.G. Modificado
Viviendas Protección Oficial en Régimen General	6.140,00 m ² (t)	6.140,00 m ² (t) ⁽³⁾
Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado	4.688,00 m ² (t)	4.688,00 m ² (t)
Viviendas libres	21.251,00 m ² (t)	25.041,00 m ² (t)
Terciario y dotacional	471,00 m ² (t)	1.045,00 m ² (t) ⁽⁴⁾
Portales, trasteros y anejos a las viviendas	2.309,00 m ² (t)	2.441,00 m ² (t)
Total techo edificable	34.859,00 m ² (t)	39.355,00 m ² (t) ⁽⁵⁾

(3) Aprovechamientos a los que se deberán añadir los 2.000 m²(t) de Vivienda de Protección Oficial en Régimen General a ubicar en la nueva Unidad de Ejecución U.E. 17.1 del Área A-17 y 500 m²(t) de Vivienda de Protección Oficial en Régimen Tasado se cubrirán con el remanente de viviendas Tasadas del Plan General vigente.

(4) Se incluyen los 400 m²(t) dotacionales correspondientes al Centro de Día en la Parcela P4.1.

D. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

Tal y como recoge la Estipulación CUARTA del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Bergara y la mercantil Urartetxe, S.L., la mercantil, transmitirá al Ayuntamiento de Bergara en concepto de cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad de 2.500 m²(t) de vivienda VPO en Régimen General y Tasada que resulta del incremento de edificabilidad de vivienda libre que propone la presente 2ª Modificación del Plan General para la Unidad U.E. 40a-1 del Área A-40a. Dado que no resulta posible la localización de los solares destinados a la construcción de las citadas viviendas dentro del ámbito de la actual Unidad, se realizará en la Unidad de Ejecución U.E. 17.1 del Área A-17 de nueva creación en el presente documento de la 2ª Modificación del Plan General la correspondiente a los 2.000 m²(t) de vivienda VPO en Régimen General en la parcela ya urbanizada situada en el inicio de la calle Artzamendi. Los restantes 500 m²(t) de Vivienda de Protección Oficial en Régimen Tasado se cubrirán con el remanente de viviendas de Protección Oficial de régimen Tasado del Plan General vigente.

La cesión correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E. 40a-2 del Área A-40a se materializará en el acto de concesión de la licencia de edificación del nuevo edificio mediante abono en metálico siguiendo las condiciones que señala el referido Artículo único de la Ley 11/2008.

E. CONDICIONES DE GESTIÓN

Se mantiene la división del Área que establece el Plan General vigente en dos Unidades de gestión independientes con la denominación de Unidad de Ejecución U.E. 40a-1 y Unidad de Ejecución U.E. 40a-2. En esta última Unidad, se podrá redactar un Estudio de Detalle para el ajuste de las alineaciones y rasantes definitivas del nuevo edificio.

Se aprobó un Proyecto de Urbanización único para todo el Área. Las obras de urbanización vinculadas a cada una de las parcelas no edificadas, se recogerán en los proyectos de edificación de las parcelas.

Se mantiene el sistema de actuación de Concertación en ambas Unidades.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Suelos potencialmente contaminados en dos parcelas:
 - Parcela 16443 (Matricería Agorrosin).
Código 20074-00080.
 - Parcela 16450 (antigua Tornillería Deba). Tramitado el expediente.
Código 20074-00080.

G. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

La urbanización general del Área se encuentra ejecutada en su totalidad excepto la parte del frente del pabellón nº 8 de la calle Antxiturri que queda pendiente de rematar.

La ya ejecutada está recepcionada por el Ayuntamiento de Bergara.

H. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN

Los proyectos de planeamiento de desarrollo del Área, así como todas las obras de urbanización ejecutadas en el ámbito, han sido financiados por los propietarios de los terrenos incluidos dentro de Unidad U.E. 40a-1. Los propietarios de la Unidad U.E. 40a-2 únicamente financiarán las obras de la urbanización general de los terrenos destinados al dominio público dentro de su Unidad.

La financiación de las obras de implantación del futuro tranvía corresponderá al Gobierno Vasco o sociedad pública promotora del proyecto.

J. NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA POR UNIDADES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 40a-1

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano U.E. 40a-1-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano U.E. 40a-1-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano U.E. 40a-1-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales 6.364,67 m².
- Sistema local espacios libres 3.761,15 m².
- Vial coexistencia 268,80 m².
- Bidegorri 876,65 m².
- Sistema General Ferroviario 2.303,23 m².
- Ocupación suelo sólo bajo rasante 4.709,51 m².
- Ocupación suelo edificación sobre rasante 5.821,84 m².
- Terraza privada en planta baja 1.772,34 m².
- Aparcamiento para bicicletas 15 ud.

Condiciones de parcelación: La parcelación detallada se recoge en la documentación gráfica correspondiente a la Unidad. Las superficies de las distintas Parcelas es la siguiente:

Parcela 1	.....	2.243 m ² .
Parcela 2	.....	1.503 m ² .
Parcela 3	.....	1.845 m ² .
Parcela 4.1	.....	1.379 m ² .
Parcela 4.2	.....	1.720 m ² .
Parcela 5	.....	772 m ² .
Parcela 6	.....	1.240 m ² .
Parcela 7	.....	2.050 m ² .

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 34.784 m²(t)+2.441 m²(t) destinado a usos de anejos a las viviendas y portales+1.045 m²(t) destinados a locales comerciales y dotacionales.

- Viviendas Protección Oficial en régimen general 6.140,00 m²(t).
- Viviendas Protección Oficial en régimen tasado 4.688,00 m²(t).

- Viviendas libres 23.956,00 m²(t).
- Anejos a viviendas + portales + trasteros 2.441,00 m²(t).
- Comercial y dotacional 1.045,00 m²(t).

(1) Se incluyen los 400 m²(t) dotacionales correspondientes al Centro de Día en la Parcela P4.1.

Número viviendas: Total 376 distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en régimen general 84 viv.
- Viviendas Protección Oficial en régimen tasado 57 viv.
- Viviendas libres 235 viv.

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: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogerán grafiados en la Ficha Urbanística del documento definitivo.

Condiciones de edificación: Se adjuntan fichas en las que se recogen las condiciones de la edificación de las distintas Parcelas. Los usos por plantas de los distintos edificios, alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica.

PARCELA 1

Ya edificada. Cuenta con licencia de 1ª utilización.

Las características del edificio son las siguientes:

- Superficie parcela 2.243 m².
- Número plantas PS/SS/PB/4PA/AR.
- Usos en las distintas plantas
 - Planta sótano: Garajes y trasteros.
 - Planta semisótano: Garajes, trasteros, comercial, portales y anejos a las viviendas.
 - Planta baja: Viviendas.
 - Plantas altas: Viviendas.
- Superficies edificables plantas:
 - Planta sótano: 2.243 m².
 - Planta semisótano garajes 1.422 m².
 - Planta semisótano comercial 220 m².
 - Planta semisótano anejos viviendas y portales 376 m².
 - Planta baja y plantas altas viviendas 4.751 m².
- Número viviendas construidas: 46 viv.
- Dotación aparcamientos subterráneos construidos: 1,5 Plazas/vivienda.
Dado que las plantas de sótano y semisótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado se cumplimenta para todas las parcelas con planta de sótano y semisótano común.

PARCELA 2

Ya edificada. Cuenta con licencia de 1ª utilización.

Las características del edificio son las siguientes:

- Superficie parcela 1.503 m².
- Número plantas PS/SS/PB/4PA/AR.
- Usos en las distintas plantas
 - Planta sótano: Garajes y trasteros.
 - Planta semisótano: Garajes, trasteros, portales y anejos a las viviendas.
 - Planta baja: Viviendas libres.
 - Plantas altas: Viviendas libres.
- Superficies edificables plantas:
 - Planta sótano: 1.300 m².
 - Planta semisótano garajes 977 m².
 - Planta semisótano comercial 0,00 m².
 - Planta semisótano anejos viviendas y portales 323 m².
 - Planta baja y plantas altas viviendas 3.568 m².
- Número viviendas libres construidas 36 viv.
- Dotación aparcamientos subterráneos construidos: 1,5 Plazas/vivienda.
Dado que las plantas de sótano y semisótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado se cumplimenta para todas las parcelas con planta de sótano y semisótano común.

PARCELA 3

Ya edificada. Cuenta con licencia de 1ª utilización.

Las características del edificio son las siguientes:

- Superficie parcela 1.845 m².
- Número plantas PS/SS/PB/4PA/AR.
- Usos en las distintas plantas
 - Planta sótano: Garajes y trasteros.
 - Planta semisótano: Garajes, trasteros, comercial, dotacional, portales y anejos a las viviendas.
 - Planta baja: Viviendas libres.
 - Plantas altas: Viviendas libres.
- Superficies edificables plantas:
 - Planta sótano: 1.736 m².
 - Planta semisótano garajes 1.284 m².
 - Planta semisótano comercial y dotacional 125 m².
 - Planta semisótano anejos viviendas y portales 327 m².
 - Planta baja y plantas altas viviendas 3.568 m².
- Número viviendas libres construidas 36 viv.
- Dotación aparcamientos subterráneos construidos: 1,5 Plazas/vivienda.
Dado que las plantas de sótano y semisótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado se cumplimenta para todas las parcelas con planta de sótano y semisótano común.

PARCELA 4.1

Ya edificada. Cuenta con licencia de 1ª utilización.

Las características del edificio son las siguientes:

- Superficie parcela 1.379 m².
- Número plantas PS/SS/ES/6PA.
- Usos en las distintas plantas
 - Planta sótano: Garajes y trasteros.
 - Planta semisótano: Garajes, trasteros, dotacional, portales y anejos a las viviendas.
 - Planta baja: Viviendas libres.
 - Plantas altas: Viviendas libres.
- Superficies edificables plantas:
 - Planta sótano: 1.300 m².
 - Planta sótano (complejo inmobiliario) 511 m².
 - Planta semisótano garajes 977 m².
 - Planta semisótano dotacional 400 m².
 - Planta semisótano anejos portales 348 m².
 - Planta baja y plantas altas viviendas 4.477 m².
- Número viviendas libres construidas 44 viv.
- Dotación aparcamientos subterráneos construidos: 1,5 Plazas/vivienda.
Dado que las plantas de sótano y semisótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado se cumplimenta para todas las parcelas con planta de sótano y semisótano común.

PARCELA 4.2

Descripción: Proviene de una subdivisión de la Parcela P4. Su superficie es de 1.728 m². Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical.

El nuevo edificio mantendrá las alineaciones Este y Oeste del edificio construido en la parcela contigua P4.1, la misma tipología de edificación, las mismas alturas de forjados y del alero de cubierta. Mantendrá también los mismos materiales de fachada del edificio contiguo.

Las características del nuevo edificio a construir en la parcela serán las siguientes:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta sótano: Garajes y trasteros.
 Planta semisótano: Garajes, trasteros, comercial, portales y anejos a las viviendas.
 Planta baja: Viviendas libres.
 Plantas altas (1 a 6): Viviendas libres.
 Planta bajo cubierta: Anejos a las viviendas.

El Proyecto de Reparcelación establecerá las servidumbres entre las parcelas colindantes necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a los garajes y a la distribución de las redes de instalaciones. Asimismo se establecerán las servidumbres de los espacios de dominio privado pero uso público que se generan en las plazas públicas que gravitan sobre las plantas de garaje (Complejo inmobiliario).

PERFIL DE LA EDIFICACIÓN: Sótano, semisótano, planta baja, 6 plantas altas.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS: Planta sótano 1.437 m².
 Planta sótano superficie superpuesta .. 356 m².
 Planta semisótano garajes..... 1.210 m².
 Planta semisótano comercial 180 m².
 Planta semisótano portales y anejos 242 m².
 Planta baja y plantas altas vivienda 4.413 m².

NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS: 44 Viviendas libres.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 4.413 m². No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

DOTACIÓN MÍNIMA APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS: 1,5 Plazas/vivienda. Dado que las plantas de sótano y semisótano de las distintas parcelas están comunicadas de

forma que resulta un espacio único, el estándar señalado deberá cumplimentarse para todas las parcelas con planta de sótano y semisótano común.

PARCELA 5

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 772 m². Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros.
	Planta semisótano: Garajes, trasteros, comercial, portales y anejos a las viviendas.
	Planta baja: Viviendas libres.
	Plantas altas: Viviendas libres.

El Proyecto de Reparcelación establecerá las servidumbres entre las parcelas colindantes necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a los garajes y a la distribución de las redes de instalaciones. Asimismo se establecerán las servidumbres de los espacios de dominio privado pero uso público que se generan en las plazas públicas que gravitan sobre las plantas de garaje (Complejo inmobiliario).

PERFIL DE LA EDIFICACIÓN:	Sótano, semisótano, planta baja, 4 plantas altas y planta ático.
---------------------------	--

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano	772 m ² .
	Planta semisótano garajes.....	193 m ² .
	Planta semisótano comercial	121 m ² .
	Planta semisótano portales y anejos	460 m ² .
	Planta baja y plantas altas vivienda	3.179 m ² .

NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS:	29 Viviendas libres.
--------------------------	----------------------

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 3.179 m². No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

DOTACIÓN MÍNIMA APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS: 1,5 Plazas/vivienda. Dado que las plantas de sótano y semisótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado deberá cumplimentarse para todas las parcelas con planta de sótano y semisótano común.

PARCELA 6

Ya edificada. Cuenta con licencia de 1ª utilización.

Las características del edificio son las siguientes:

- Superficie parcela 1.240 m².
- Número plantas PS/SS/ES/4PA/AR.
- Usos en las distintas plantas
 - Planta sótano: Garajes y trasteros.
 - Planta semisótano: Garajes, trasteros, portales y anejos a las viviendas.
 - Planta baja: Viviendas Protección Oficial en régimen Tasado.
 - Plantas altas: Viviendas Protección Oficial en régimen Tasado.
- Superficies edificables plantas:
 - Planta sótano: 1.240 m².
 - Planta semisótano garajes 998 m².
 - Planta semisótano anejos portales 149 m².
 - Planta baja y plantas altas viviendas 4.688 m².
- Número viviendas Protección Oficial en régimen Tasado 57 viv.
- Dotación aparcamientos subterráneos construidos: 1,00 Plazas/vivienda.
Dado que las plantas de sótano y semisótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado se cumplimenta para todas las parcelas con planta de sótano y semisótano común.

PARCELA 7

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 2.050 m². Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta sótano: Garajes y trasteros.
 Planta semisótano: Garajes y trasteros
 Planta baja: Viviendas VPO en régimen General y portales.
 Plantas altas: Viviendas VPO en régimen General.

PERFIL DE LA EDIFICACIÓN: 2 Plantas sótano, planta baja, 4 plantas altas y planta ático.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS: Planta sótano -2 1.755,00 m².
 Planta sótano -1 1.755,00 m².
 Planta baja y altas viviendas VPO
 en régimen General y portales 6.140,00 m².

NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS: 68-84 Viviendas Protección Oficial en Régimen General. El número de viviendas podrá oscilar entre 68 y 84 en función de la superficie útil de las mismas.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 6.140 m². No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

DOTACIÓN MÍNIMA APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS: 1 Plaza/vivienda. Dado que las plantas de sótano y semisótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado deberá cumplimentarse para todas las parcelas con planta de sótano y semisótano común.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 40a-2 (NO SE MODIFICA)

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano U.E. 40a-2-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano U.E. 40a-2-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano U.E. 40a-2-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales	464,27 m ² .
- Ocupación suelo edificación solo bajo rasante	72,34 m ² .
- Ocupación suelo edificación sobre rasante	262,50 m ² .
- Terrazas privadas en planta baja	445,35 m ² .

Condiciones de parcelación: La parcelación detallada se recoge en la documentación gráfica correspondiente a la Unidad. Se delimita una única Parcela con una superficie de 1.244 m².

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial incluidos portales 1.085 m²(t), distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas libres y portales	1.085,00 m ² (t).
-------------------------------------	------------------------------

Número viviendas: Total 10 viviendas libres.

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: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano U.E. 40a-2-f.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en la que se recogen las condiciones de la edificación en la Parcela. Los usos por plantas del edificio previsto, las alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica.

PARCELA 8

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.244 m². Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta sótano: Garajes y trasteros.
 Planta semisótano: Garajes y anejos a las viviendas.
 Planta baja: Viviendas y portal.
 Plantas altas: Viviendas.

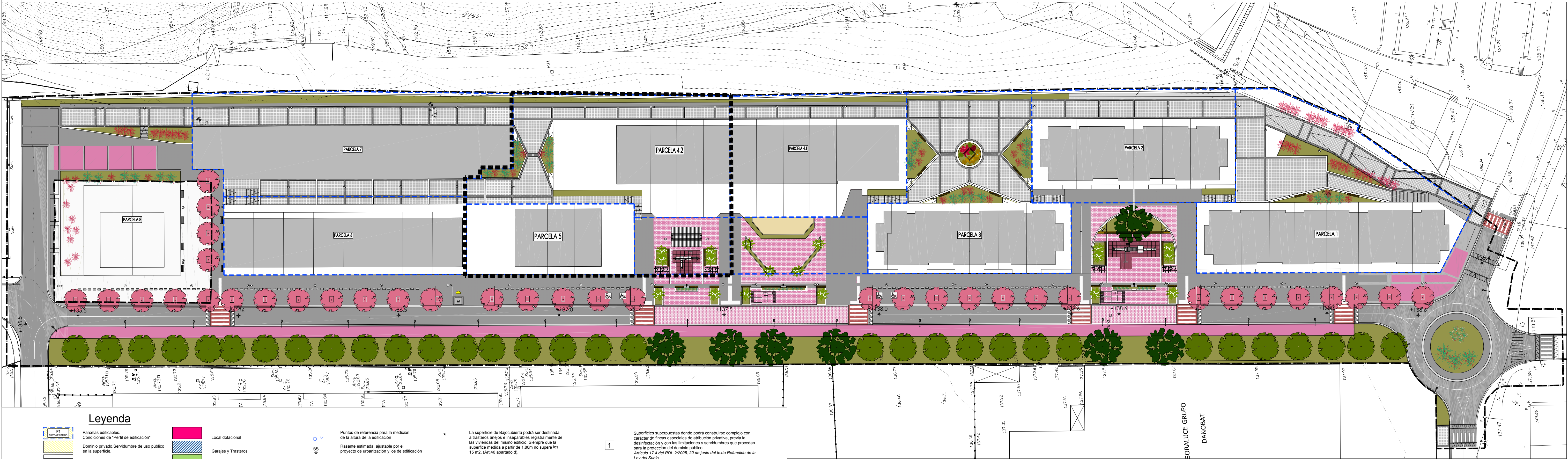
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN: 2 Plantas sótano, planta baja, y 4 plantas altas.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS: Planta sótano -2 707 m².
 Planta sótano -1 707 m².
 Planta baja y plantas altas vivienda
 y portal 1.085 m².

NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS: 10 Viviendas libres.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 1.085 m². No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

DOTACIÓN MÍNIMA APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS: 1,5 Plazas/vivienda a resolver en la propia Parcela.



Legenda

- Parcelas edificables.
Condiciones de "Perfil de edificación"
- Dominio privado. Servidumbre de uso público en la superficie.
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Vuelos autorizados
- Vivienda
- Usos comerciales

- Local dotacional
- Garajes y Trasteros
- Anejos
- Trasteros anejos a vivienda
- Terraza (dominio y uso privado)
- Rampas de acceso a garaje

- Puntos de referencia para la medición de la altura de la edificación
- Rasante estimada, ajustable por el proyecto de urbanización y los de edificación
- Sección del Terreno. Estado Actual
- Sección del Terreno. Estado Futuro
- < 5m
- < 8m

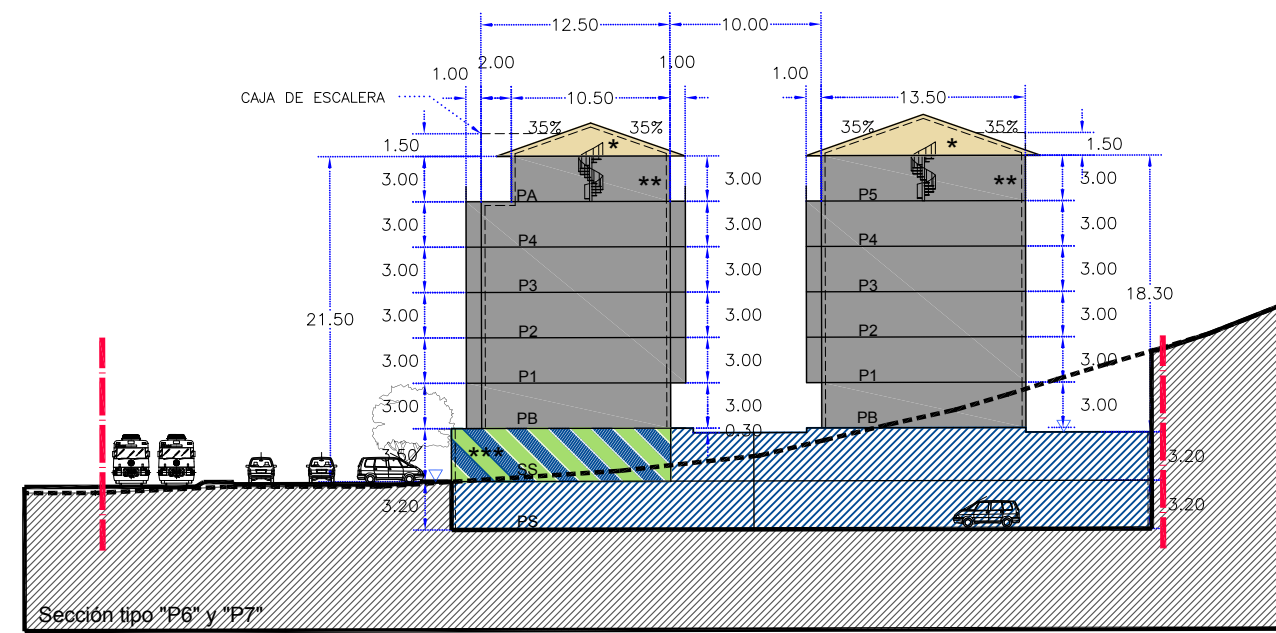
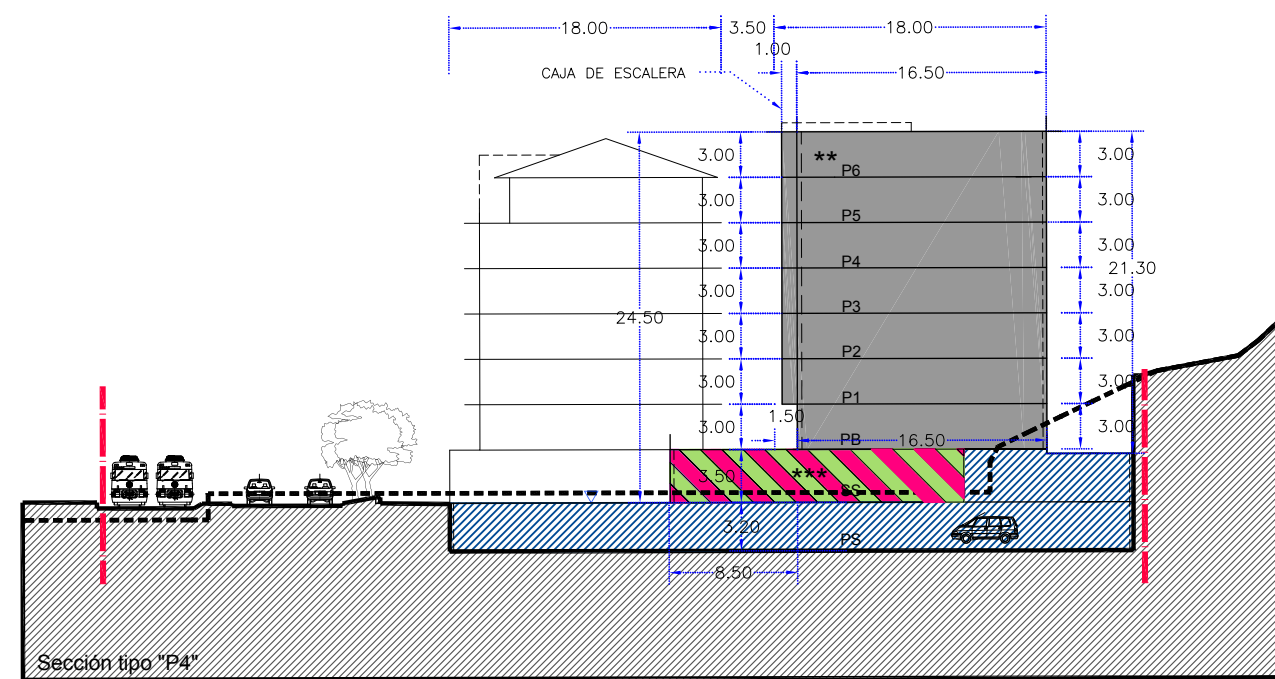
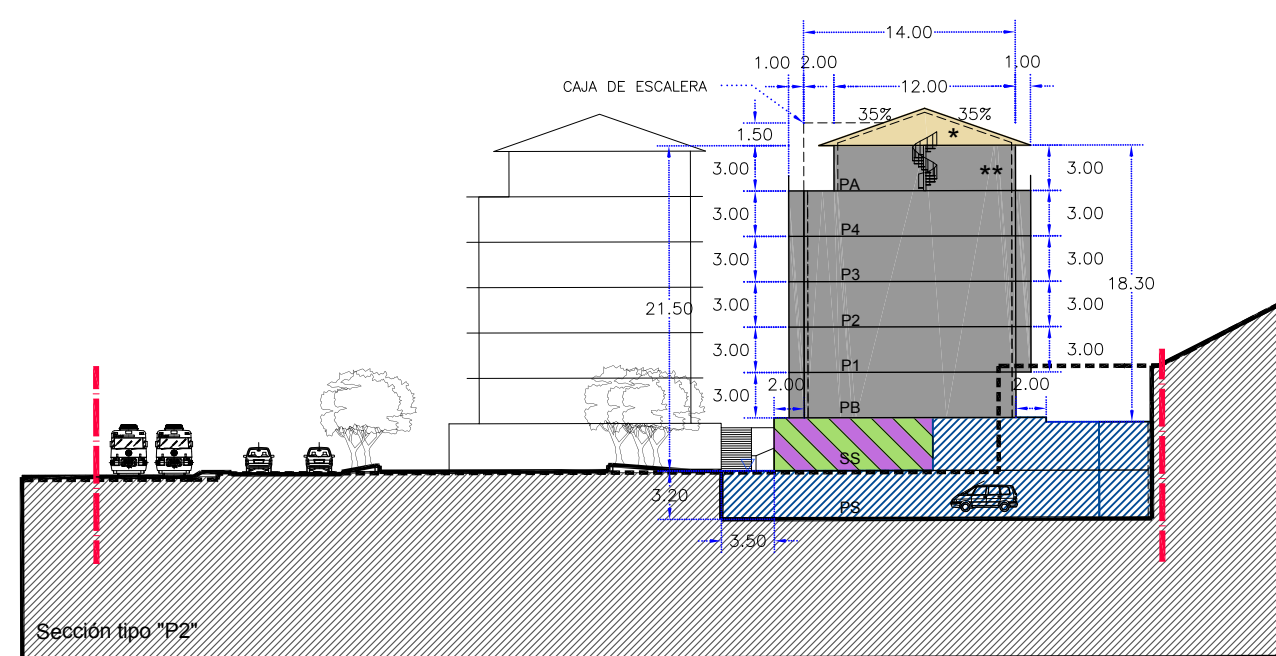
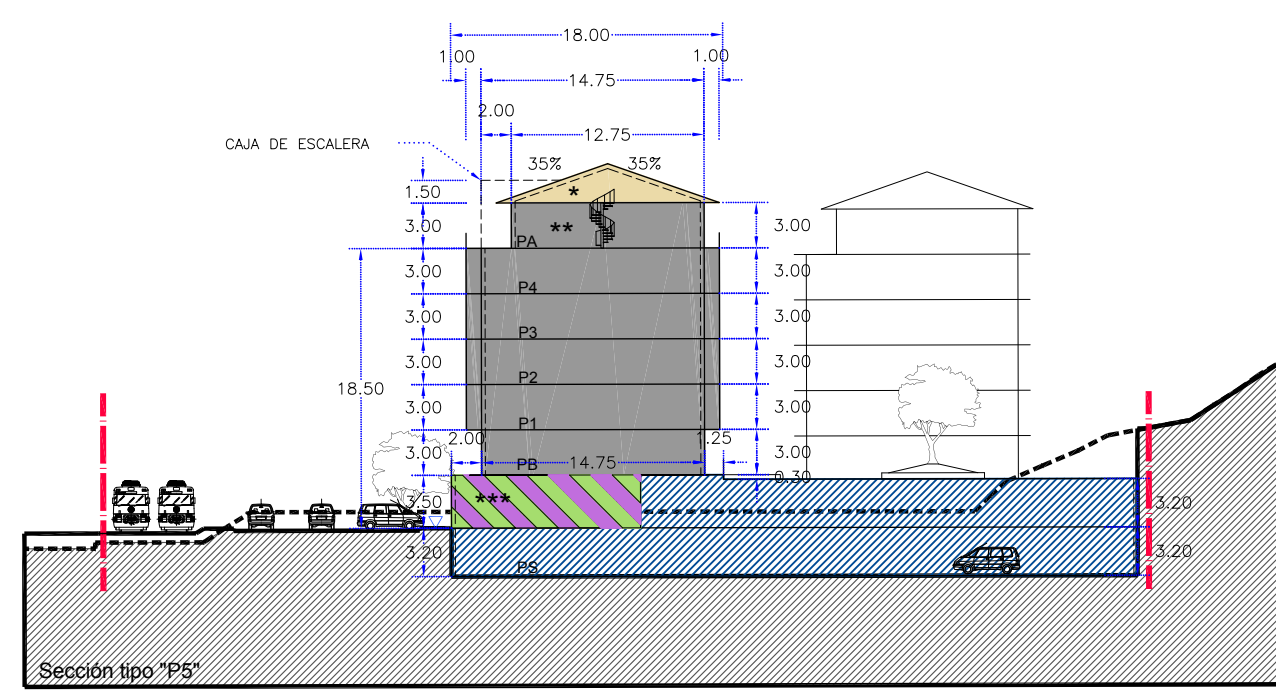
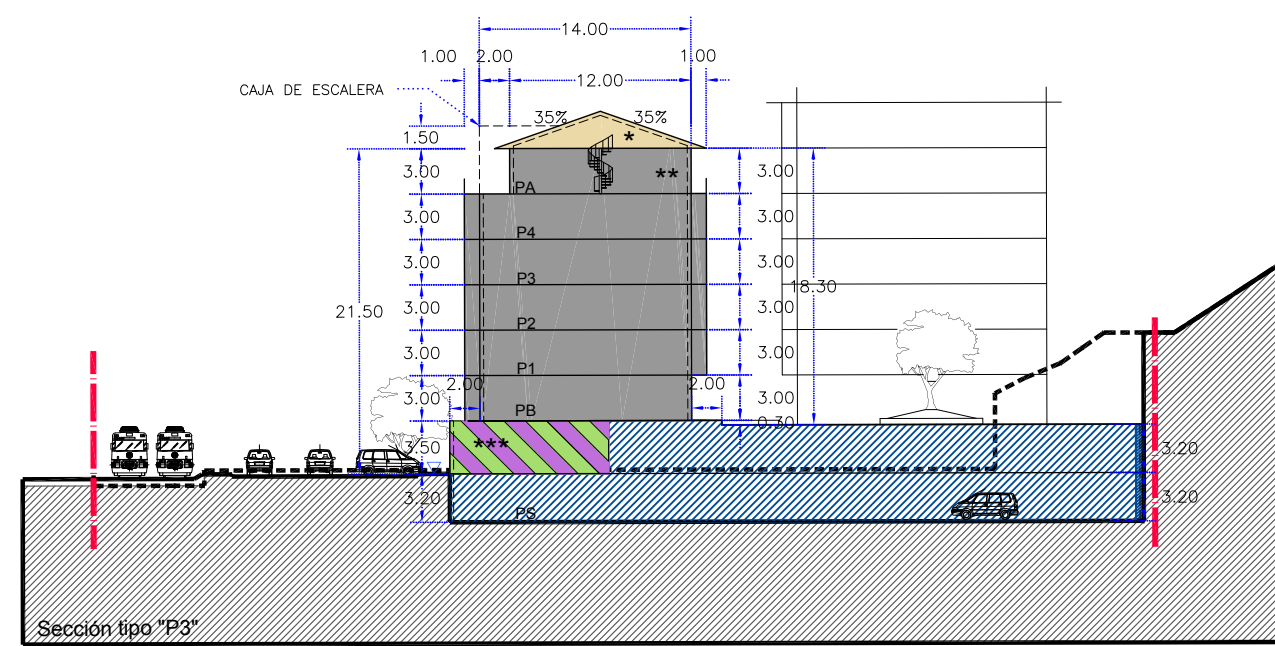
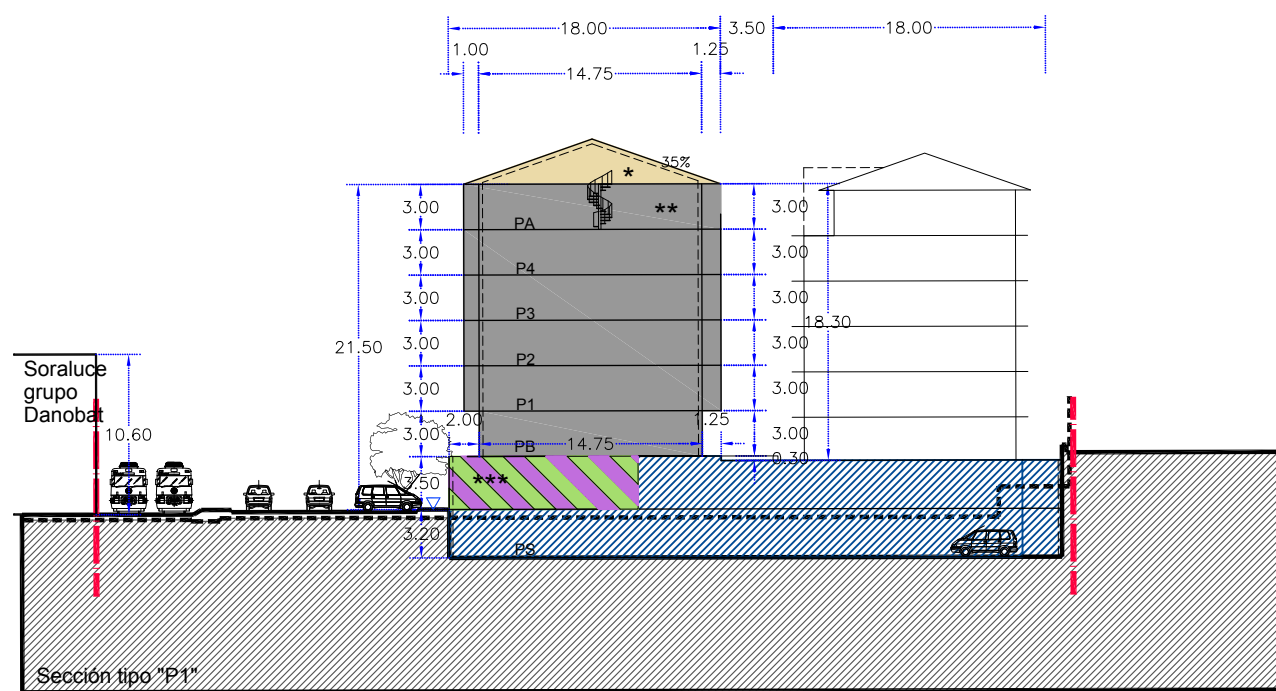
- * La superficie de Bajocubierta podrá ser destinada a trasteros anejos e inseparables registralmente de las viviendas del mismo edificio. Siempre que la superficie medida a partir de 1,80m no supere los 15 m². (Art.40 apartado d).
- ** El acceso a esta planta Bajocubierta se realizará a través de una escalera
- *** Las edificabilidades de anejos, portales, garajes, trasteros y comercial de la planta semisótano podrán ser trasvasables entre las diferentes parcelas, siempre que la suma de cada una de las cinco parcelas P1, P2, P3, P4, P5 y P6 coincida, y siempre que se respete la edificabilidad de los usos residenciales y la dotación mínima de garajes.

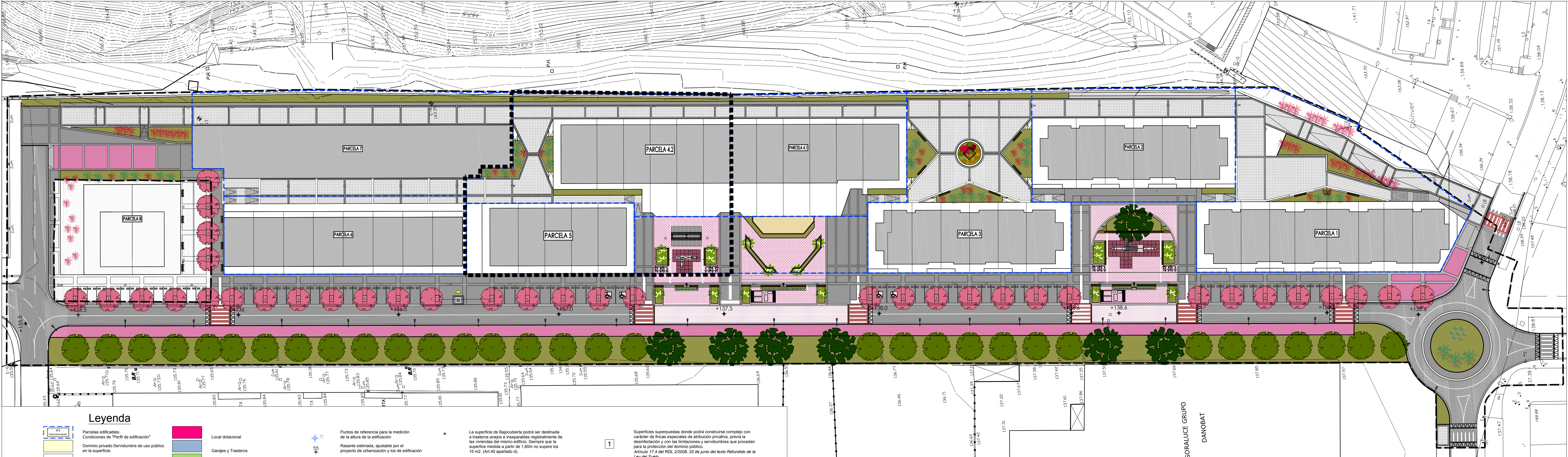
NOTA:
LAS PLANTAS Y SECCIONES SON DE CARACTER ORIENTATIVOS, SALVO LO ESPECIFICADO EN ESTA LEYENDA.

EDIFICABILIDADES VIGENTES DE LA A-40a

PARCELA	SUP m2	Nº PLANTAS	RESIDENCIAL			ANEJOS Y PORTALES (1)	COMER- CIAL (1)	GARA- JES (1)	GARA- JES
			PB/4PA/AR			SS	SS	SS	PS
			Tipo	nº	m2(t)	m2(t) ⁽²⁾	m2(t)	m2(t)	m2(t)
P1	2.243	PS/SS/ES/4PA/AR	VL	46	4.751	376	220	1.422	2.243
P2	1.503	PS/SS/ES/4PA/AR	VL	36	3.568	323	0	977	1.300
P3 ⁽⁵⁾	1.845	PS/SS/PB/4PA/AR	VL	36	3.568	327	125	1.284	1.736
P4.1 ⁽⁵⁾	1.379	PS/SS/ES/6PA	VL	44	4.477	348	0	547	1.145 ⁽⁶⁾
P4.2	1.728	PS/SS/ES/6PA	VL	28	3.045	242	180	1.210	1.437 ⁽⁶⁾
P5	772	PS/SS/PB/5PA	VL	9	797	460	120	193	722
P8	1.244	2PS/PB/4PA	VL	10	1.085	-	-	-	2.070=1.404
Total VL	10.714	-	-	209	21.291	2.076	645	5.633	10.047
P6	1.240	PS/SS/ES/4PA/AR	VT	57	4.688	149	-	998	1.240
Total Tasadas	1.240	-	-	57	4.688	149	-	998	1.240
P7	2.050	PS/SS/ES/5PA	VPO	84	6.140	216	-	1.755	1.755
Total VPO	2.050	-	-	84	6.140	216	-	1.755	1.755
TOTAL	14.004	-	-	350	32.119	2.441	645	8.386	13.042

- (1) Las edificabilidades de anejos, portales, garajes, trasteros y comercial de la plantasemisótano podrán ser trasvasables entre diferentes parcelas, siempre que el sumatorio de cada una de las cinco parcelas P1, P2, P3, P4, P5 y P6 coincida, siempre que se respete la edificabilidad y la dotación mínima de garajes.
- (2) La superficie de bajocubierta podrá ser destinada a trasteros anejos vinculados a las viviendas, siempre que la superficie medida a partir de 1,80m no supere los 15m² (Art.40 apartado D de las Ordenanzas del P.G.O.U.). El acceso a este planta bajocubierta se realizará a través de una escalera de caracol de 1,70m. de Ø.
- (3) 344 m²(t) residencial en planta semisótano.
- (4) 850,75 m²(t) residencial en planta baja.
- (5) 75,00 m²(t) y 400 m²(t) dotaciones en planta semisótano de parcelas P3 y P4, respectivamente.
- (6) De los 867,00 m²(t) de aparcamiento en planta sótano de dominio privado bajo superficie superpuesta de dominio público de espacio libre 511 m²(t) se ubican bajo la plaza de la P4.1 y 356 m²(t) de la P4.2





Legenda

- Parcelas edificables.
Condiciones de "Perfil de edificación"
- Domínio privado. Servidumbre de uso público en la superficie.
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Vuelos autorizados
- Vivienda
- Usos comerciales
- Local dotacional
- Garajes y Trasteros
- Anejos
- Trasteros anejos a vivienda
- Terraza (dominio y uso privado)
- Rampas de acceso a garaje

- Puntos de referencia para la medición de la altura de la edificación
- Rasante estimado, ajustable por el proyecto de urbanización y los de edificación
- Sección del Terreno. Estado Actual
- Sección del Terreno. Estado Futuro
- < 5m
- < 8m

- * La superficie de Bajocubierta podrá ser destinada a trasteros anejos e inseparables registralmente de las viviendas del mismo edificio. Siempre que la superficie medida a partir de 1,80m no supere los 15 m². (Art.40 apartado d).
- ** El acceso a esta planta Bajocubierta se realizará a través de una escalera
- *** Las edificabilidades de anejos, portales, garajes, trasteros y comercial de la planta semisótano podrán ser trasvables entre las diferentes parcelas, siempre que la suma de cada una de las cinco parcelas P1, P2, P3, P4, P5 y P6 coincida, y siempre que se respete la edificabilidad de los usos residenciales y la dotación mínima de garajes.

1

Superficies superpuestas donde podrá construirse complejo con carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desinfección y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.
Artículo 17.4 del RDL 2/2008, 20 de junio del texto Refundido de la Ley del Suelo.

NOTA:
LAS PLANTAS Y SECCIONES SON DE CARACTER ORIENTATIVOS, SALVO LO ESPECIFICADO EN ESTA LEYENDA.

EDIFICABILIDADES PROPUESTAS DE LA A-40a							
PARCELA	SUP m2	Nº PLANTAS	RESIDENCIAL			ANEJOS Y PORTALES (1)	COMER- CIAL (1)
			PB/4PA/AR			SS	SS
			Tipo	nº	m2(t)	m2(t) ⁽²⁾	m2(t)
P1	2.243	PS/SS/ES/4PA/AR	VL	46	4.751	376	220
P2	1.503	PS/SS/ES/4PA/AR	VL	36	3.568	323	0
P3 ⁽⁵⁾	1.845	PS/SS/PB/4PA/AR	VL	36	3.568	327	125
P4.1 ⁽⁵⁾	1.379	PS/SS/ES/6PA	VL	44	4.477	348	0
P4.2	1.728	PS/SS/ES/6PA	VL	44	4.413	242	180
P5	772	PS/SS/PB/5PA	VL	29	3.179	460	120
P8	1.244	2PS/PB/4PA	VL	10	1.085	-	-
Total VL	10.714	-	-	245	25.041	2.076	645
P6	1.240	PS/SS/ES/4PA/AR	VT	57	4.688 ⁽³⁾	149	-
Total Tasadas	1.240	-	-	57	4.688 ⁽³⁾	149	-
P7	2.050	PS/SS/ES/5PA	VPO	84	6.140 ⁽⁴⁾	216	-
Total VPO	2.050	-	-	84	6.140 ⁽⁴⁾	216	-
TOTAL	14.004	-	-	386	35.869	2.441	645

- (1) Las edificabilidades de anejos, portales, garajes, trasteros y comercial de la plantasemisótano podrán ser trasvables entre diferentes parcelas, siempre que el sumatorio de cada una de las cinco parcelas P1, P2, P3, P4, P5 y P6 coincida, siempre que se respete la edificabilidad y la dotación mínima de garajes.
- (2) La superficie de bajocubierta podrá ser destinada a trasteros anejos vinculados a las viviendas, siempre que la superficie medida a partir de 1,80m no supere los 15m² (Art.40 apartado D de las Ordenanzas del P.G.O.U.). El acceso a este planta bajocubierta se realizará a través de una escalera de caracol de 1,70cm. de Ø.
- (3) 344 m²(t) residencial en planta semisótano.
- (4) 850,75 m²(t) residencial en planta baja.
- (5) 75,00 m²(t) y 400 m²(t) dotaciones en planta semisótano de parcelas P3 y P4, respectivamente.
- (6) De los 867,00 m²(t) de aparcamiento en planta sótano de dominio privado bajo superficie superpuesta de dominio público de espacio libre 511 m²(t) se ubican bajo la plaza de la P4.1 y 356 m²(t) de la P4.2

Zonificación pormenorizada de la totalidad del área A-40a	
	(m ²)
Viales, aceras, paseos peatonales	6.828,94
Sistema local espacios libres	3.761,15
Vial coexistencia	268,80
Bidegorri	876,65
Sistema general ferroviario	2.303,23
Ocupación suelo sólo bajo rasante	4.781,85
Ocupación suelo edificación sobre rasante	6.084,34
Terraza privada en planta baja	2.217,69
Aparcamiento para bicicletas	15 ud.

