

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-40b

MODIFICACIÓN EN LOS USOS PREVISTOS. CRITERIO PARA DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

A. ANTECEDENTES, DELIMITACIÓN

El Área A-40b del presente documento de la 2ª Modificación del Plan General mantiene la delimitación del mismo Área del Plan General vigente del año 2009 que coincide a su vez, con la delimitación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del año 1996 excepto en el límite en una parte de la zona Este con uso residencial en el Plan General.

La primera ordenación del Área proviene del denominado Plan Parcial del Polígono San Lorenzo que desarrollaba los Polígonos 40 y 41A de la División en Polígonos del Plan General entonces vigente (del año 1959) y que fue aprobado definitivamente por el Ministerio de la Vivienda, Dirección General de Urbanismo, con fecha 27 de enero de 1964. La única documentación que se dispuso de dicho Plan cuando se redactaron las Normas Subsidiarias fueron un plano de ordenación con la delimitación de las distintas parcelas con su superficie y el aprovechamiento asignado y unas Ordenanzas Reguladoras con el sello del Ministerio de la Vivienda, Gerencia de Urbanismo, fechadas en Madrid en el año 1967. El uso previsto en las parcelas era el uso industrial.

El Plan General del año 1959 recogía el trazado del ferrocarril Maltzaga-Vitoria Gazteiz que llegó a Bergara el año 1919 y atravesaba el municipio de Norte a Sur. Dicho trazado, que también recogía el mencionado Plan Parcial, constituía una barrera que separaba el suelo residencial del industrial del Polígono San Lorenzo. A finales del año 1967 cesó la explotación del ferrocarril y se levantaron las vías. Bergara tuvo entonces el acierto de mantener prácticamente en su totalidad la explanación sin invadirla con ninguna ocupación en todo el trazado urbano lo que permitió transformar el trazado del antiguo ferrocarril en una vía ciclista y peatonal. Con ello la anterior barrera de separación se convirtió en elemento integrador entre el suelo residencial y el industrial del Polígono San Lorenzo.

Este cambio provocó en los años posteriores que, actividades de tipo terciario y de servicios necesitadas de superficies amplias difíciles de conseguir en las plantas bajas de los edificios residenciales, tendieran a implantarse en el Polígono San Lorenzo. Lo mismo cabe decir de otro tipo de actividades como talleres de reparación de vehículos, locales de exposición, almacenes e incluso locales para actividades deportivas que necesitaban superficies considerables.

Las Normas Subsidiarias del año 1996 ya recogen la posibilidad de algunas de estas implantaciones en el punto Condiciones de uso de la Ficha Urbanística del Área:

“Condiciones de uso:

El uso característico será el industrial que se concreta en las actividades industriales que corresponden a la categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño medio que pudieran ocasionar molestias a las viviendas o locales de usos terciarios incluso con la adopción de medidas correctoras. Ello no obsta para que pueda también ser admisible dentro de su ámbito, alguna otra industria de la categoría 4ª, es decir, actividades industriales de tamaño medio y grande que deban emplazarse necesariamente en Áreas y Sectores industriales por ser incompatibles con otros usos terciarios, bien sea por sus procesos de producción o por el movimiento de vehículos que generan.

Dada la proximidad a las Área residenciales, serán también admisibles los usos industriales de categoría 1ª y 2ª.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

a).- Uso comercial: Podrán admitirse usos comerciales directamente ligados en cada industria con la actividad que se desarrolla en la misma. También usos comerciales que requieran condiciones especiales de aparcamiento de vehículos, como pueden ser los Hipermercados, y otras actividades comerciales que requieran espacios importantes de almacenaje, o carga y descarga de vehículos de reparto”.

La creación y legalización de otros ámbitos industriales en el municipio como la zona industrial de San Juan, la de Mekolalde, la de Osintxu y la parte Este del antiguo Polígono de Altos Hornos, además de la última expansión del ámbito de San Juan con el Sector Larramendi ha provocado que la mayor parte de las nuevas industrias que se han ido instalando en el municipio lo mismo que otras necesitadas de expansión ubicadas en el Polígono San Lorenzo se hayan implantado en estos nuevos ámbitos.

Ello ha motivado que en el Polígono San Lorenzo existan, en la actualidad, pabellones sin uso o con otras actividades terciarias y de servicios, no industriales, una vez hechas las necesarias obras de acondicionamiento. También que muchos de los pabellones industriales anteriormente ocupados con una única actividad se hayan ido dividiendo en locales más pequeños para albergar distintas actividades industriales de pequeños talleres y otras terciarias.

Todo ello lleva a concluir que el Polígono de Lorenzo creado y parcelado en su día por el Ministerio de la Vivienda para albergar las industrias del municipio y separado de las zonas residenciales, como ocurría en otros municipios, por barreras importantes como el ferrocarril, una vez desaparecido éste, se hayan ido integrando en el municipio buscando nuevos usos difíciles de satisfacer en el núcleo residencial. En el caso de Bergara, resulta clara esta integración en estos últimos 40 años favorecida también por la creación del paseo peatonal y bidegorri en sustitución del ferrocarril una vez desmontadas las vías y acondicionado para su nuevo uso. El hecho de que el transporte público del municipio incluya en su circuito urbano el paso por el polígono ha ayudado a esta integración. Los mismos autobuses de mediano y largo recorrido que pasan por el municipio tienen su parada del

lado Norte del núcleo urbano residencial en el Polígono San Lorenzo por su fácil acceso peatonal desde los barrios residenciales de Matxiategi, Madura, Leizariako San Lorenzo y Enai.

Ya el Plan General de 2009, en una operación de traslado de la empresa Tornillería Deba con una parcela de más de 14.000 m² y unos pabellones totalmente obsoletos a otro área industrial del municipio, recalificó los terrenos que ocupaba como suelo residencial para la construcción de un grupo de viviendas apoyadas en el primer tramo de la calle Ugarte convertida hoy en la calle urbana Enai kalea con sus zonas de estancias y juegos de niños. La mayor parte de estas viviendas se encuentran ya construidas o en fase de construcción.

Con esta idea integradora, por iniciativa del Ayuntamiento se están realizando obras de reurbanización del primer tramo de Amillaga kalea ampliando la viejas aceras para mejorar la peatonalidad del polígono.

Por todo ello, en ningún caso puede incluirse dicho polígono dentro de los que la **Disposición Adicional de la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales** considera “**de carácter periférico**” al núcleo de población.

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. SITUACIÓN ACTUAL

Teniendo en cuenta los antecedentes señalados y tomando como fuente de información el Catastro Urbano de Bergara se ha realizado un estudio pormenorizado de la situación parcelaria y la fragmentación en distintos locales de los edificios existentes y nuevos en estos últimos treinta años. También la transformación en los usos y la localización de los cambios habidos en el ámbito del Área.

Se ha advertido que en las parcelas más próximas a la trama residencial se han ido dividiendo algunas de las parcelas iniciales y los pabellones existentes en las mismas en diversos locales en los que la demanda social ha provocado que, a pesar del carácter industrial del Área, se hayan ido autorizando transformaciones para albergar actividades que precisaban superficies mayores que las que podían ofrecerse en los locales de los edificios residenciales como pueden ser, los de exposición y venta de coches, de muebles, además de otras actividades que podían causar molestias a las viviendas por los ruidos que generan, como son los talleres de reparación de vehículos, abundantes en el Área desde la implantación de la ITV. También actividades que precisan de movimientos mayores de vehículos para suministros o para almacenamiento de productos como los almacenes de pintura, escayolas, etc., actividades comerciales que requieren de mayor

superficie y espacio para aparcamiento de vehículos que llevó a la apertura de hipermercados como Eroski, Dia y Super-Amara autorizables cuando se implantaron atendiendo a lo que disponían las Normas Subsidiarias, y servicios no propios del núcleo residencial como los dos tanatorios existentes en el Área. También locales de ocio y hostelería y locales para la práctica deportiva con necesidad de espacios amplios.

Por el contrario en las parcelas más alejadas de la trama residencial se ha mantenido la parcelación y la actividad industrial aunque en muchos casos con distinta razón social.

C. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Por lo expuesto, y con el objeto de dar respuesta a la transformación que ha ido experimentando el primitivo Polígono Industrial de San Lorenzo durante los años transcurridos, parece apropiado realizar un estudio más pormenorizado del Área en cuanto a la parcelación y actividades posibles y disponer de una normativa de aplicación más ajustada que la que contempla el Plan General de 2009 actualmente vigente.

Como primer paso se propone subdividir el actual Área A-40b en cuatro Sub-Áreas y fijar, además de unas normativas generales de aplicación en todo el ámbito, otras más específicas para cada una de las Sub-Áreas delimitadas.

Para conocer con mayor detalle la situación de cada Sub-Área se ha realizado un estudio pormenorizado de la parcelación inicial y actual, de la división de los edificios existentes en distintos locales y una aproximación de las actividades que se desarrollan en los mismos. Como fuente de información de la división parcelaria y de los locales existentes en los edificios se ha tomado la que facilita el Catastro Urbano de Gipuzkoa.

Toda esta información se ha recogido en unos cuadros que se acompañan de un resumen final por cada Sub-Área.

SUB-ÁREA A-40b.1

Límites: Calle Amillaga en el lado Norte y el río Deba en el Sur. Incluye la calle Leizeaga.

a) **Superficie de las Parcelas y superficies construidas de los distintos Locales.**

CUADRO 1.1

Calle y número	Sup. Parcela	Sup. construida P.B	Sup. construida P.1ª	Sup. construida P.2ª	Sup. construida TOTAL
Amillaga 1	4.569,00	254,00 285,65 376,00 201,90 217,13 138,57 311,00 254,80 384,00 380,59 134,41	419,00 427,00 466,00 492,00 380,00 121,00 562,00		5.805,04
Leizeaga 1	2.441,00	315,67 598,65 359,40 384,97	65,76 ----- ----- 675,12		2.399,57
Leizeaga 1B	822,00	599,20			599,20
Leizeaga 3	2.460,00	2.434,94	83,20		2.418,14
Leizeaga 5	2.200,00	483,85 399,00 386,00 + 400,00	190,00 190,00 20,00		2.068,00
Leizeaga 7 (Eroski)	2.490,00	2.166,45 + 106,00	106,00		2.378,45
Leizeaga 9 (Eroski gasolinera)	1.723,00	592,00			592,00
Leizeaga 2	1.794,00	310,00	152,00	10,40	472,40
Leizeaga 4	1.060,00	732,80 + 58,75 423,00 + 8,00 423,00	58,75 119,62 227,2 + 119,62		2.170,74
Leizeaga 6	501,00	408,38	48,00		456,38
Leizeaga 8	1.004,00	826,00	150,00		976,00

Como resumen del cuadro anterior se señala:

- Ninguna parcela está incluida entre las **Parcelas Tipo A**, es decir, las que cuentan con superficies brutas mayores de 7.000 m².
- Únicamente la parcela Amillaga nº 1 se incluye entre las **Parcelas tipo B**, que son aquellas con superficie comprendida entre 3.000 y 7.000 m², pero los 5.805,04 m² construidos del edificio construido sobre la misma están repartidos entre 18 locales distintos de los que el de mayor superficie tiene 562,00 m².
- Las 10 parcelas restantes se incluyen entre las **Parcelas tipo C**, que son las que cuentan con superficies menores de 3.000 m².

Gran parte de las Parcelas han mantenido su lotización inicial pasando de las 9 iniciales a las 11 actuales. El siguiente cuadro recoge el número de **Parcelas** de la Sub-Área en función de su superficie.

CUADRO 1.2

Superficie de las PARCELAS	Número de PARCELAS
Más de 7.000 m ²	----
Entre 3.000 m ² y 7.000 m ²	1
Entre 2.000 m ² y 3.000 m ²	4
Entre 1.000 m ² y 2.000 m ²	4
Entre 800 m ² y 1.000 m ²	1
Entre 600 m ² y 800 m ²	----
Entre 500 m ² y 600 m ²	1
Menor de 500 m ²	----
Total	11

Aunque como se ha señalado, se ha mantenido en su mayor número la lotización de parcelas inicial, en las intervenciones de sustitución de los pabellones anteriores, los nuevos edificios han sido divididos en distintos locales para actividades distintas. El siguiente cuadro recoge la superficie de los **Locales** de la Sub-Área:

CUADRO 1.3

Superficie de los LOCALES	Número de LOCALES
Mayor de 2.000 m ²	2
Entre 1.000 m ² y 2.000 m ²	1
Entre 900 m ² y 1.000 m ²	1
Entre 800 m ² y 900 m ²	2
Entre 700 m ² y 800 m ²	----
Entre 600 m ² y 700 m ²	----
Entre 500 m ² y 600 m ²	3
Entre 400 m ² y 500 m ²	9
Entre 300 m ² y 400 m ²	9
Entre 200 m ² y 300 m ²	5
Menores de 200 m ²	6
Total	38

Como se ha indicado, los edificios están muy divididos en locales de superficies reducidas de forma que, de los 38 locales existentes en la actualidad, 29 cuentan con una superficie construida menor de 500 m² y sólo 2, tienen una superficie construida mayor de 2.000 m², uno de ellos, Eroski, S. Coop.

b) Usos de los distintos locales

El derribo en su día de la industria Textil Aranzabal y su sustitución por una nueva edificación en Amillaga nº 1 justo a la entrada Polígono (Área A-40b) desde el núcleo residencial incidió claramente en la transformación del uso anterior al existir una demanda de locales pequeños para usos diversos. Este edificio se encuentra en la actualidad dividido en 18 locales de los que sólo 1 tiene una superficie mayor de 500 m². Las actividades que se desarrollan en los mismos son las de almacén y distribución de pinturas, de taller de reparación de vehículos, local de ocio y deporte, comercial en Textil Hostelería hoy en día+ sin actividad, quedando como taller propiamente industrial la empresa K3 dedicada a la impresión gráfica.

Siguiendo adelante en la calle Leizeaga, todos los edificios están también muy fragmentados y con distintos usos como los de los dos talleres para reparación y mantenimiento de vehículos, el del local utilizado como almacén por parte del Ayuntamiento, el de una tienda de productos ecológicos, el del bazar chino Centro Hogar y al final de la calle, el del edificio del supermercado Eroski, S. Coop, que en la actualidad, resulta ser el de mayor superficie y que cuenta además con una gasolinera.

Como actividades propiamente industriales en la calle sólo pueden considerarse la industria Zuber dedicada a matricería y estampación en frío en el nº 8 de la calle Leizeaga y Comercial Urcelay dedicada al montaje y comercialización de sistemas de fijación La antigua industria Fundiciones Rekalde en Leizeaga nº 2 se encuentra en la actualidad sin actividad.

SUB-ÁREA A-40b.2

Límites: Calle Amillaga en el lado Sur y Oeste; calle Antxiturri en el lado Norte; y Ernai kalea en el lado Este; incluye la calle Santalaitz.

a) Superficie de parcela y superficies construidas de los distintos locales.

CUADRO 2.1

Calle y número	Sup. Parcela	Sup. construida P.B		Sup. construida P.1ª	Sup. construida P.2ª	Sup. construida TOTAL
Amillaga 2	4.016,00	962,00 90,00 1.428,00				2490,00
Amillaga 6	1.299,00	280,86		-----		280,86
Amillaga 8		317,67		178,34		496,01
Santalaitz 1		632,72		1.239,19		1.871,82
Amillaga 10	1.324,00	170,00 170,00 85,00 425,00		580,00	580,00	2.010,00
Amillaga 12	1.448,00	774,43		180,00		954,43
Santalaitz 5		405,56		-----		405,56
Amillaga 14	1.448,00	665,00		206,00		871,00
Santalaitz 5W		504,00		-----		504,00
Amillaga 16	2.899,00	1.024,00		280,00		1.304,00
Amillaga 18 (Super-Amara)	2.895,00	848,00 608,00		200,00		1.655,00
Amillaga 20	2.845,00	2.520,00				2.520,00
Amillaga 22	7.968,00	3.860,00 100,00 323,10		588,00 62,25	588,00	5.521,35
Santalaitz 3	1.536,00	319,03 940,89 15,36 23,68				698,96
Santalaitz 2	4.320,00	1.570,00		377,00		1.947,00
Santalaitz 2W	920,00	920,00				920,00
Santalaitz 4	4.622,00	4	393,56 383,78 383,78			1.166,12
Santalaitz 6		6	506,21 506,21 383,78 368,87			2.046,27
			140,60	140,60		
Antxiturri 2 (Supermercado Día)	1.135,00	1.108,00 126,70				1.234,70
Antxiturri 4	1.732,00	1.397,00		104,30 289,00		1.790,30
Antxiturri 6	2.569,00	1.468,00				1.468,00
Antxiturri 6A	560,00	158,92 400,16				559,08

- Una parcela, la Amillaga nº 22 donde se asienta Metagra, S.Coop., está incluida entre las **Parcelas Tipo A**, es decir, entre las que cuentan con superficies brutas mayores de 7.000 m².

Las parcelas Amillaga nº 2, Santalaitz 2 y Santalaitz 4-6 se incluyen entre las **Parcelas tipo B**, es decir, con superficie comprendida entre 3.000 y 7.000 m², pero en esta última de 4.622 m², la superficie total del edificio construido sobre la misma está repartida entre 8 locales distintos.

- Las 10 parcelas restantes se incluyen entre las **Parcelas tipo C**, que son las que cuentan con superficies menores de 3.000 m².

Algunas de las Parcelas han mantenido su lotización inicial pero otras han sido objeto de división. Así de las 11 iniciales se ha pasado a las 17 actuales.

El siguiente cuadro recoge el número de **Parcelas** de la Sub-Área en función de su superficie.

CUADRO 2.2

Superficie de las PARCELAS	Número de PARCELAS
Más de 7.000 m ²	1
Entre 3.000 m ² y 7.000 m ²	3
Entre 2.000 m ² y 3.000 m ²	4
Entre 1.000 m ² y 2.000 m ²	7
Entre 800 m ² y 1.000 m ²	1
Entre 600 m ² y 800 m ²	----
Entre 500 m ² y 600 m ²	1
Menor de 500 m ²	----
Total	17

Por otro lado, muchas de las parcelas están divididas en distintos locales en los que se desarrollan distintas actividades. El siguiente cuadro recoge el número de los **Locales** de la Sub-Área en función de su superficie:

CUADRO 2.3

Superficie de los LOCALES	Número de LOCALES
Mayor de 5.000 m ²	1
Entre 2.000 m ² y 2.500 m ²	2
Entre 1.500 m ² y 2.000 m ²	1
Entre 1.000 m ² y 1.500 m ²	5 (1 Día)
Entre 900 m ² y 1.000 m ²	2 (1 ITV)
Entre 800 m ² y 900 m ²	1 Super-Amara
Entre 700 m ² y 800 m ²	1
Entre 600 m ² y 700 m ²	2
Entre 500 m ² y 600 m ²	7
Entre 400 m ² y 500 m ²	3
Entre 300 m ² y 400 m ²	8
Entre 200 m ² y 300 m ²	2
Menores de 200 m ²	1
Total	36

Como resumen del cuadro anterior se señala que, de los 36 locales existentes destinados a distintas actividades o sin actividad en la actualidad, 21 cuentan con una superficie construida menor de 600 m²; 8, tienen superficies entre 800 y 1.500 m², y de ellos, uno corresponde al supermercado Dia, otro al Super-Amara y un tercero a ITV; 2, tienen una superficie construida mayor de 2.000 m², de los que uno corresponde a Soraluze S. Coop y el otro a un almacén de material de construcción; y uno, Amillaga 22, con 5.521,35 m² que corresponde a Metagra S. Coop.

b) Usos en los distintos locales

Al igual que en el Sub-Área A-40b.1, los antiguos pabellones y algunos más recientes están muy divididos en diversos locales. Las actividades que se desarrollan en los mismos son también variadas y no todas propiamente industriales. Además de la ITV en Santalaitz nº 2, existen dos supermercados, el de Super-Amara en Amillaga nº 18 y el de Dia en Antxiturri nº 2, otros comercios menores como una ferretería industrial, un amplio local destinado a discoteca con bar restaurante, otro amplio local destinado a actividades deportivas de crossfit y 4 talleres dedicados a la reparación y revisión de vehículos.

Como actividades propiamente industriales se mantienen, Metagra, S. Coop. que ocupa la mayor parcela de la Sub-Área sobre un antiguo pabellón, antes General Mecánica al que se añadió uno de almacenaje robotizado, además de Soraluze S.

Coop. en la calle Amillaga nº 2 cuya intención es desprenderse de la actual parcela para centralizar su actividad en los pabellones de Mekolalde y Osintxu donde se encuentra se sede principal. Un amplio pabellón, Knauf Bergara en Amillaga nº 20, se destina a almacén y distribución de material específico de construcción.

El resto de locales están ocupados por pequeños talleres y almacenes. Destacar los edificios industriales de las parcelas Antxiturri números 4 y 6 actualmente sin actividad por el traslado de la misma al municipio de Elgeta.

SUB-ÁREA A-40b.3

Límites: Calle Amillaga en el lado Sur y Este; y río Deba al Norte y Oeste.

a) Superficie de parcela y superficies construidas de los distintos locales.

CUADRO 3.1

Calle y número	Sup. Parcela	Sup. construida P.S.-S.S.-P.B		Sup. construida P.1ª	Sup. construida P.2ª-P.3ª		Sup. construida TOTAL
Amillaga 5	1.037,00	S.S.	326,83 326,83 213,85 182,34	182,34			1.952,08
		P.B.	326,83 326,83 393,06				
Amillaga 5C	2.131,00	S.S.	248,00 124,00 155,30 121,70 369,30 86,00				2.708,60
		P.B.	247,30 243,60 242,90 870,50				
Amillaga 7	6.976,00	1.697,28 350,75 1.218,40		48,00			3.314,43
Amillaga 9	5.351,00	1.774,00					1.774,00
Amillaga 11	6.176,00	3.793,00		274,30	179,30		4.246,60
Amillaga 13	7.083,00	1.347,73 84,00 1.520,00 55,00 54,43 87,78		44,94			3.193,91
Amillaga 15	7.293,00	440,00		239,00	P.2ª	P.3ª	3.857,00

Amillaga 19		239,00 616,00 616,00 616,00 613,00		239,00	239,00	
Amillaga 17	1.559,00	P.S. 193,00 P.B. 193,00				396,00
Amillaga 21	704,00	P.S. 70,00 P.B. 89,00 21,00 P.S. 47,00 P.B. 320	187,00 190 Vivienda	56,00 125 Vivienda		1.105,00
Amillaga 21-Z	484,00	P.S. 43,10 P.B. 236,24 247,66	137,22 346,68			1.010,90
Amillaga 21-Y	315,00	189,63				189,63
Amillaga 21-V	126,00	126,00				126,00
Amillaga 21-X	335,00	335,00	134,00			469,00
Amillaga 21-W	271,00	271,00	232,70	232,70		736,,40
Amillaga 23	319,00	145,00	145,00	145,00		435,00
Amillaga 25	450,00	450,00				450,00
Amillaga 27-W	378,00	250,00				250,00
Amillaga 27	493,00	325,00				325,00
Amillaga 29 (Tanatorio)	899,00	567,00				567,00
Amillaga 31	442,00	373,00				373,00
Amillaga 33	728,00	728,00	153,90			881,90
Amillaga 33-W	637,00	156,00				156,00
Amillaga 35	438,00	438,00	84,00			522,00
Amillaga 37	382,00	382,00	84,00			466,00
Amillaga 39 (Tanatorio)	322,00	322,00				322,00
Amillaga P. 901	215,00	215,00				215,00
Amillaga 41	1.870,00	1.259,00	193,00			1.452,00
Amillaga 43	1.209,00	961,87	E.P.: 46,00 958,35			1.966,22
Amillaga 45	1.000,00	882,00	882,00			1.764,00
Amillaga 45-B	1.231,00	811,34	811,34			1.622,68
Amillaga 47	613,00	540,00	540,00			1.080,00
Amillaga 49	507,00	415,00	415,00			830,00

Como resumen del cuadro anterior se señala:

- Dos parcelas, la Amillaga nº 13 donde se asienta Industrias Aperribay y la nº 15-19 en la que está instalada Ecenarro S. Coop., se incluyen entre las **Parcelas Tipo A**, es decir, que cuentan con superficies brutas mayores de 7.000 m².
- Otras tres, con superficies entre 5.000 y 7.000 m², podrían incluirse en el mismo grupo por las características de las empresas, como las de Eusko en Amillaga nº 7 (6.976 m²), Royde en Amillaga nº 9 (5.351 m²) y Hermanos Manso en el nº 11 (6.176 m²).
- No existen en la Sub-Área parcelas que se incluyan entre las **Parcelas tipo B**, es decir, con superficie comprendida entre 3.000 y 7.000 m², a excepción de las tres señaladas anteriormente.
- El resto de parcelas se incluyen entre las **Parcelas tipo C**, que son las que cuentan con superficies menores de 3.000 m², y que como se verá en el siguiente cuadro, muchas de las actuales tienen una superficie menor de 500 m², algunas desde su construcción primera y otras que provienen de intervenciones de sustitución de las edificaciones industriales anteriores que incluyeron la división de las Parcelas iniciales.

Algunas de las Parcelas han mantenido su lotización inicial pero otras han sido objeto de una profunda división. Así, de las 13 iniciales se ha pasado a las 32 actuales. Estas divisiones se han producido en Amillaga del número 21 al 49 donde de las 4 Parcelas iniciales, la 401, 402, 403 y 404 del plano parcelario de 1967 se ha pasado a las 24 actuales.

El siguiente cuadro recoge el número de **Parcelas** de la Sub-Área atendiendo a su superficie:

CUADRO 3.2

Superficie de las PARCELAS	Número de PARCELAS
Mayores de 7.000 m ²	2
Entre 5.000 m ² y 7.000 m ²	3
Entre 3.000 m ² y 5.000 m ²	----
Entre 2.000 m ² y 3.000 m ²	1
Entre 1.000 m ² y 2.000 m ²	6
Entre 800 m ² y 1.000 m ²	1
Entre 700 m ² y 800 m ²	2
Entre 600 m ² y 700 m ²	2
Entre 500 m ² y 600 m ²	1
Entre 400 m ² y 500 m ²	5

Entre 300 m ² y 400 m ²	6
Entre 200 m ² y 300 m ²	2
Menores de 200 m ²	1
Total	32

Algunas de las Parcelas están además divididas en distintos locales en los que se desarrollan distintas actividades. El siguiente cuadro recoge el número de **Locales** de la Sub-Área en función de su superficie construida:

CUADRO 3.3

Superficie de los LOCALES	Número de LOCALES
Mayor de 4.000 m ²	1
Entre 3.000 m ² y 4.000 m ²	3
Entre 2.000 m ² y 3.000 m ²	----
Entre 1.500 m ² y 2.000 m ²	4
Entre 1.000 m ² y 1.500 m ²	2
Entre 800 m ² y 1.000 m ²	3
Entre 700 m ² y 800 m ²	1
Entre 600 m ² y 700 m ²	----
Entre 500 m ² y 600 m ²	2
Entre 400 m ² y 500 m ²	5
Entre 300 m ² y 400 m ²	10
Entre 200 m ² y 300 m ²	9
Menores de 200 m ²	9
Total	49

Como resumen del cuadro anterior se señala que en el Sub-Área, se dan los dos tipos de parcelas y locales, los que han mantenido la actividad industrial con superficies de pabellones mayores de 1.000 m² y los locales de edificios sobre pequeñas parcelas con superficies menores en su mayoría de 500 m² y con 9 de ellos con superficie menor de 200 m². Estos locales más pequeños se concentran en los edificios de los números 5 y 5C de la calle Amillaga situados en la prolongación de la calle hasta el río Deba y la rotonda de enlace con la carretera GI-627, y en los edificios situados frente a la gasolinera y la rotonda de conexión con la carretera GI-2632 (a Elgeta por Ubera).

b) Usos en los distintos locales

Las actividades industriales se mantienen en las parcelas de mayor superficie que han mantenido la lotización de cuando se ordenó el Polígono, como ocurre con las industrias Eusko, Royde, Manso, Aperribay, Ecenarro, Galvanotecnica Atxarte, Azkoin, Tornillería Bergaresa, un pabellón sin uso en la actualidad y el Garaje Berria.

En los locales de menor superficie los usos son diversos como son, una academia de baile, un taller de montajes eléctricos, un taller de arreglo de ropa, una tienda de exposición y venta de muebles, un local de exposición y venta de coches, en la actualidad cerrado, y otras actividades de pequeños talleres de reparación, todos ellos en los números 5 y 5C de la calle Amillaga.

También en los locales de menor superficie frente a la gasolinera las actividades que se desarrollan son además de pequeños talleres, un almacén de vinos, un restaurante, dos tanatorios y las oficinas de la mutualidad Asepeyo. En los pabellones del resto de las parcelas las actividades son industriales se ha señalado anteriormente.

SUB-ÁREA A-40b.4

Límites: Calle Amillaga por el lado Oeste, calle Antxiturri por el Sur, y límite del Área por los lados Norte y Este; incluye la calle Ugarte.

a) Superficie de parcela y superficies construidas de los distintos locales.

CUADRO 4.1

Calle y número	Sup. Parcela	Sup. construida P.B	Sup. construida P.1ª	Sup. construida P.2ª	Sup. construida TOTAL
Antxiturri 1	4.293,00	192,53 201,60 369,64 420,00 780,00 307,59 201,92 81,25 108,05 428,25	45,00 120,00 100,00		3.355,83
Amillaga 24	4.058,00	2.862,00	210,00		3.072,00
Amillaga 26	3.520,00	1.333,00 595,00	89,00 89,00		2.106,00

Amillaga 28	2.865,00	2.075,82 152,92	152,92		2.381,66
Amillaga 30	4.010,00	2.436,00 565,75	2.089,00		5.090,75
Amillaga 32	1.675,00	1.046,48	119,48		1.165,96
Amillaga 34	526,00	400,00	400,00		800,00
Amillaga 36	1.635,00	560,00 280,00	80,00		920,00
Ugarte 6	2.267,00	1.110,90	303,60		1.414,50
Ugarte 8-10	1.470,00	1.174,00 296,00	183,20 57,97 (Viv.)		1.711,17
Ugarte 12-14-16	1.652,00	533,50 533,00 533,50			1.600,00
Ugarte 18	1.023,00	1.023,00	88,00		1.111,00
Ugarte 20	1.392,00	616,47	153,75		770,22
Ugarte 22	688,00	688,00	64,00		752,00
Ugarte 24	1.006,00	1.005,88	162,40		1.168,28
Ugarte 26	8.370,00	2.838,00 1.288,85 437,00 781,00	2.838,00 EP 292,00 EP 252,30		8.727,15

Como resumen del cuadro anterior se señala:

- Se ha mantenido básicamente la lotización de parcelas primitiva excepto en el caso de la Parcela inicial 203 de la que se segregó una porción que se agregó a la 202 para dar cabida a la industria Metagra, S. Coop. en el nº 30 de Amillaga kalea.
- La Parcela inicial 100 con una superficie de 8.370 m² ocupada por la industria Dikar, S. Coop. es la de mayor superficie de todo el Área y está en la actualidad prácticamente colmatada por las edificaciones de la industria. Se trata de la única **Parcela tipo A** con superficie mayor de 7.000 m².
- Cuatro parcelas en la Sub-Área con superficie comprendida entre 3.000 y 7.000 m², se incluyen entre las **Parcelas tipo B**, aunque el edificio construido sobre la de Antxiturri nº 1 está dividido en 10 locales.
- El resto de parcelas se incluyen entre las **Parcelas tipo C**, que son las que cuentan con superficies menores de 3.000 m².

El siguiente cuadro recoge el número de **Parcelas** de la Sub-Área atendiendo a su superficie:

CUADRO 4.2

Superficie de las PARCELAS	Número de PARCELAS
Mayores de 7.000 m ²	1
Entre 3.000 m ² y 5.000 m ²	4
Entre 2.000 m ² y 3.000 m ²	2
Entre 1.000 m ² y 2.000 m ²	7
Entre 600 m ² y 1.000 m ²	1
Entre 500 m ² y 600 m ²	1
Menores de 500 m ²	----
Total	16

Algunas de las Parcelas están además divididas en distintos locales en los que se desarrollan actividades diversas. El siguiente cuadro recoge el número de **Locales** de la Sub-Área en función de su superficie construida:

CUADRO 4.3

Superficie de los LOCALES	Número de LOCALES
Mayor de 8.000 m ²	1
Entre 3.000 m ² y 4.000 m ²	2
Entre 2.000 m ² y 3.000 m ²	1
Entre 1.500 m ² y 2.000 m ²	1
Entre 1.000 m ² y 1.500 m ²	4
Entre 800 m ² y 1.000 m ²	2
Entre 700 m ² y 800 m ²	3
Entre 500 m ² y 700 m ²	3
Entre 400 m ² y 500 m ²	2
Entre 300 m ² y 400 m ²	2
Entre 200 m ² y 300 m ²	2
Menores de 200 m ²	3
Total	26

Señalar que todos los locales de menor superficie se concentran en el edificio nº 1 de Antxiturri kalea. que se encuentra en la actualidad dividido en 10 locales cuando en la mayoría del resto de las parcelas existe un único edificio industrial para una sola actividad.

b) Usos en los distintos locales

Todas las actividades no industriales se concentran en el edificio nº 1 de Antxiturri kalea situado en la rotonda de conexión con la carretera GI-2632, enfrente al supermercado Dia, a la gasolinera y a actividades terciarias situadas en el lado opuesto de la rotonda.

El resto de actividades que se desarrollan en la Sub-Área son industriales.

Como resumen de todo lo expuesto resulta claro que, en los años transcurridos desde la creación del antiguo Polígono industrial de San Lorenzo, Área A 40b con la denominación del Plan General vigente, han variado sustancialmente las condiciones de parcelación y usos iniciales. Tanto las Normas Subsidiarias del año 1996 como el Plan General de 2009 fueron recogiendo algunas modificaciones de la normativa de aplicación en el Área para ajustarla a la realidad de lo que estaba ocurriendo. En esta 2ª Modificación del Plan General y partiendo de una información más precisa sobre la evolución que ha experimentado el Área en la parcelación actual, en la división de los edificios en distintos locales y en las actividades que se desarrollan en los mismos, se modifica la normativa de aplicación estableciendo unas condiciones de aplicación comunes para la totalidad del Área y otras específicas para las cuatro Sub-Áreas en las que se divide el ámbito total.

Resulta también claro que esta transformación se ha producido de forma más acentuada en las zonas más próximas al núcleo residencial lo que justifica la división y la delimitación de las cuatro Sub-Áreas que se proponen. En cuanto a su relación con el núcleo residencial, la Sub-Área A-40b.1 está enfrente en 68 metros a las viviendas de la calle Matxiategi y en 295 metros al centro escolar San Martín Agirre y a la zona deportiva de Agorrosin, instalaciones de las que le separa el río Deba. Con ello, el 45,43% del perímetro de la Sub-Área linda con el núcleo residencial.

En cuanto a la Sub-Área A-40b.2, linda con la calle residencial Ernai en una longitud de 345 metros que representan el 34,16% del perímetro de dicha Sub-Área.

Por otro lado, los establecimientos comerciales en activo en la actualidad en las Sub-Áreas A-40b.1 y A-40b.2 más continuas y colindantes al núcleo urbano residencial tienen una superficie según el desglose del **CUADRO 1.1** de 4.989,45 m², la primera y de 4.204,70 m² la segunda según el desglose del **CUADRO 2.1**, lo que representa un total de 9.194,15 m² entre ambas Sub-Áreas. En dichas superficies no se incluyen las de varios talleres de reparación de vehículos que no se consideran actividades comerciales.

De todo ello y referido a la **Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales**, se deduce:

1. Que el antiguo Polígono San Lorenzo, Área A-40b del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara no tiene el CARÁCTER PERIFÉRICO que señala la **Disposición Adicional** de la Ley.
2. Que las Sub-Áreas A-40b.1 y A-40b.2 cumplen las condiciones de integración en la trama urbana residencial del municipio que fija el **Artículo 6.3** de la misma Ley.

C. NORMATIVA URBANÍSTICA GLOBAL

Superficie total Área A-40b: 227.895,05 m².

Superficie Sub-Áreas:

S-A-40b.1: 31.933,05 m².

S-A-40b.2: 61.188,75 m².

S-A-40b.3: 76.221,75 m².

S-A-40b.4: 58.551,50 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el de actividades económicas que, como se concreta en las **Condiciones de uso**, podrán ser industriales en distintas categorías y terciarias en algunas zonas del Área y cumpliendo una serie de condiciones específicas.

Estructura urbana: Se mantiene la estructura viaria actualmente existente en el Área. La nueva concreción y ajuste en la normativa de parcelación y usos que recoge la presente Ficha Urbanística no precisará la ejecución de nuevas redes del sistema general viario y de comunicaciones en el Área ni en el entorno próximo, ni supondrá saturación o afectación al incremento de la capacidad de servicio de la red existente.

Aprovechamiento edificatorio: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen total y división en distintos locales actuales. Para las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva edificación, el Plan General vigente mantiene el parámetro de edificabilidad de 6 m³/m² que fijaban las Normas Subsidiarias anteriores al Plan para fijar el aprovechamiento máximo asignable a cada parcela. Con el fin de unificar criterios respecto del resto de las Áreas industriales del municipio que se regulan por el parámetro de techo edificable en m²(t)/m², se fija para el Área A-40b, el parámetro de ocupación máxima de suelo por la edificación de 0,75 m²(t)/m² a aplicar sobre las parcelas privadas para determinar el aprovechamiento máximo posible en cada una de ellas.

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

D. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

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

E. CONDICIONES DE GESTIÓN

Se precisará la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle para proceder a la subdivisión de las propiedades existentes en dos o más parcelas. Al encontrarse la totalidad del Área parcelada no se precisará la tramitación de ningún Proyecto de Gestión.

La totalidad de los terrenos exceptuando los de las parcelas privadas edificables del plano de parcelas del año 1967 al que se ha hecho referencia anterior, se destinan al dominio público. Conviene recordar que, la venta en su día de las parcelas del Área por parte del Ministerio de la Vivienda para su posterior edificación se realizó en la mayoría de los casos basada en el plano señalado.

También se quiere advertir que, en la actualidad, el Catastro Urbano de Gipuzkoa no tiene ajustado su parcelario al del referido plano.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Áreas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo con respecto del cauce del río Deba en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros (22,00 metros en los tramos en que la línea de encauzamiento no está definida), excepto en los tramos en los que la disposición urbanística se encuentra consolidada y que se concretan en las industrias existentes que no cumplen con dicha condición y situadas entre el puente de Agorrosin y el de acceso a la rotonda de On-

dartza, y las situadas entre los dos puentes que se corresponden con la carretera GI-2632. En estos tramos los retiros de la edificación serán los señalados en la Ley de Aguas, respetando siempre la zona de Servidumbre de Paso.

- Áreas inundables. De los últimos estudios de inundabilidad realizados por Ura, Agencia de Aguas de mayo de 2008 en la zona del Polígono San Lorentzo (Área A-40b) se desprende que resultan zonas inundables para los periodos 10-100 y 100-500 años provocados principalmente por la disposición y diseño del puente sobre el río Deba situado más al Norte del Área, y que corresponde a la carretera GI-2632. Será competencia de la Diputación Foral la reposición del referido puente con las dimensiones y diseño adecuados para resolver los problemas de inundabilidad de la zona.
- Suelos potencialmente contaminados (Área A-107, A-108, A-110, A-101, A-102, A-103, A-96, A-98, A-92, A-94, A-95, A-93, A-91, A-86, A-84, A-85, A-75, A-79, A-81, A-82, A-65, A-69, A-62, A-56, A-49, A-46, A-43, A-38, A-36, A-40, A-41, A-44, A-52, A-57, A-63, A-37, A-45, A-47, A-50, A-54, A-60, A-64, y A-78 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

La urbanización de la calle Ugarte viene condicionada en el Plan General vigente por la implantación del Tranvía Aretxabaleta-Bergara y la parada de final de recorrido, y la calle Antxiturri por la construcción del andén de la nueva parada de los autobuses de largo y medio recorrido. El proyecto definitivo del nuevo Tranvía, en el caso que se construya, recogerá la ordenación definitiva de las calles. En cuanto al posible emplazamiento de la futura estación de autobuses de largo recorrido en la calle Antxiturri, su construcción también queda supeditada a la implantación o no del Tranvía o a que se habilite otro espacio en el municipio para su construcción.

La Dirección de Carreteras de la Diputación deberá acometer en colaboración o no con la Agencia Vasca del Agua URA, las obras de reposición del puente sobre el río Deba situado más al Norte del Área en la carretera GI-2632 junto al enlace con la GI-627 para resolver los problemas de inundabilidad de la zona.

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 vigente.

H. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de urbanización, como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización del suelo público, incluidos los costes por indemnizaciones y derribos que pudieran surgir, serán financiados por los propietarios particulares y el Ayuntamiento de Bergara en las condiciones que se determinen, y por la Diputación Foral en las intervenciones que deban realizarse en el tramo de la carretera GI-2632 a su paso por el Área. En colaboración o no con la Agencia Vasca del Agua URA, se sustituirá el puente sobre el río Deba de la citada carretera junto al enlace con la GI-627.

Corresponderá al Gobierno Vasco o sociedad pública que lo sustituya la financiación de las obras de implantación del tranvía del Alto Deba.

J. NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Como se ha señalado anteriormente, se mantiene la estructura viaria actual del Área. Dado el desorden actual en la utilización de los espacios públicos y privados en algunas de las calles, se reordenarán dichos espacios tomando como documento de referencia para establecer los límites del suelo público y privado el plano de parcelas del año 1967 y los de secciones de aplicación en las distintas calles que acompañan al referido plano.

Condiciones de parcelación: La clasificación de las parcelas en función de su superficie se distribuye en los siguientes grupos:

- **Parcelas tipo A:** Con superficies brutas superiores a 7.000 metros cuadrados, con posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de la parcela.
- **Parcelas tipo B:** Con superficies comprendidas entre 3.000 y 7.000 metros cuadrados, un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.
- **Parcelas tipo C:** Con superficies comprendidas entre 1.000 y 3.000 metros cuadrados, con un único acceso y sin aparcamientos en el interior.
- **Parcelas tipo D:** Con superficies comprendidas entre 500 y 1.000 metros cuadrados, con un único acceso y sin aparcamientos en el interior.
- **Parcelas tipo E:** Con superficies menores de 500 metros cuadrados, con un único acceso y sin aparcamientos en el interior.

Se consolida la parcelación actualmente existente y que se recoge en los CUADROS 1.1, 2.1, 3.1 y 4.1 de la presente Ficha Urbanística. Para la división de las parcelas existentes en otras de menor superficie se considera como parcela bruta mínima indivisible la de 500 metros cuadrados de superficie.

Se consolida la división de los edificios en los distintos locales señalados en los mismos CUADROS. En cuanto a las posibles nuevas divisiones horizontales de los pabellones existentes o nuevos a construir, se exigirá una superficie útil mínima para cada local de 200 metros cuadrados.

Condiciones de uso: Se establecen las siguientes Condiciones Particulares para cada una de las cuatro Sub-Áreas.

SUB-ÁREA S-A-40b.1

a) **Uso industrial:** Se consolidan las actividades industriales existentes en la actualidad en la Sub-Área.

No existe en la actualidad ninguna actividad industrial que se incluya entre las Categorías 4ª y 5ª que se definen en el Artículo 15.J1 de las Ordenanzas del Plan General vigente. Las industrias existentes corresponden a las de Categoría 3ª con superficie de parcela ocupada por la edificación menor de 3.000 m².

Dadas las características de la Sub-Área en la que se mezclan usos industriales y terciarios, su proximidad a las áreas residenciales y teniendo en cuenta la parcelación actual con superficies de parcela bruta menores de 2.500 m², las nuevas actividades industriales que pueden implantarse serán las de industrias que no produzcan humos, gases, olores o polvos en suspensión, ni que requieran instalaciones y espacios de almacenamiento visibles desde la vía pública. Dadas las limitaciones para el tráfico de camiones por la calle Leizeaga, tampoco se podrán autorizar actividades que requieran superficies importantes para las maniobras, ni para la carga y descarga que se realizará en todos los casos sin ocupar la superficie pública. En cuanto a la posible producción de ruidos al exterior, las actividades industriales que pretendan implantarse con fachada a Matxiategi kalea deberán cumplir los siguientes índices de ruido:

Índices de ruido		
L _d	L _e	L _n
65	65	55

Al quedar enfrentados a unos edificios residenciales incluidos en una Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE_3) en el Plan de Acción para la Mejora del Ambiente Sonoro en Bergara – 2018 – 2022 – promovido por el Ayuntamiento de Bergara.

- b) **Uso comercial:** Como se ha expuesto anteriormente, 4.989,45 m² de locales están en la actualidad ocupados por actividades comerciales independientes de los usos comerciales directamente ligados a las actividades industriales que se desarrollan en la Sub-Área. Dichas actividades cuentan con autorización municipal por lo que se consolidan en su situación actual.

Se consolida también la actividad de recreo y hostelería del local Laino Skate y no se admitirá la apertura de nuevos locales destinados al ramo de la hostelería ni la ampliación del local existente.

Podrán admitirse en la Sub-Área los usos de comercio industrial independientes de las actividades que se ejerzan en la propia Área que precisen superficies de implantación superiores a 250 m² y, por lo tanto, de difícil acomodo en las áreas urbanas residenciales; se incluye dentro de dichos usos, los de concesionarios y talleres de vehículos de motor (automóviles, motos, vehículos agrícolas, etc.), los comercios de venta de maquinaria y herramienta, de bricolaje o de ferretería industrial y asimilados, las exposiciones de mobiliario de cocina o de oficinas, las de venta de material de construcción (cerámica, sanitarios, pavimentos, etc.), y los análogos a los anteriores.

También los usos deportivos o asimilables privados que requieran superficies superiores a 250 m², como gimnasios, centros de entrenamiento deportivo, etc.

Se admitirá en la Sub-Área la sustitución de una actividad comercial existente y autorizada por otra en el mismo local. Se establece además un máximo de 950 m² de nueva superficie para usos terciarios que podrán ser destinados en su totalidad o en parte a uso de hotel o residencia (no apartotel ni vivienda) con sus servicios complementarios de cafetería/restaurante ligados e inseparables de la actividad del hotel/residencia en la Parcela Leizeaga nº 2 como consecuencia del Convenio entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios de la parcela aprobado por el primero por acuerdo plenario del 27 de abril de 2020 y firmado entre las partes el 28 de abril del mismo año. Caso de construcción del hotel/residencia deberá disponer en la planta de sótano o en superficie pero en el interior de la parcela, un número mínimo de plazas de aparcamiento igual al número de habitaciones más seis.

Teniendo en cuenta el aumento de superficie comercial admitido, la superficie máxima con uso comercial en la Sub-Área S-A-40b.1 será de 5.939,45 m².

c) **Uso oficinas:** Se consolidan los usos de oficinas con autorización municipal actualmente existentes. Se admitirá la implantación del uso de oficina ligado o no a las actividades industriales existentes. Dado que en el ámbito de la Sub-Área existen actividades industriales legalizadas que puedan generar ruidos y molestias que fueron admitidas cuando fueron legalizadas, las nuevas oficinas que se implanten, deberán realizar e implementar las medidas correctoras necesarias para el ejercicio de su actividad.

d) **Usos dotacionales:** No se admiten.

e) **Uso de vivienda:** Se consolidan las viviendas ya existentes en el ámbito de la Sub-Área siempre que se trate de viviendas destinadas a guardas o conserjes de las propias industrias y aparezcan inscritas en el Registro de la Propiedad como unidades inseparables del edificio industrial.

No se admitirá la construcción de nuevas viviendas.

SUB-ÁREA S-A-40b.2

f) **Uso industrial:** Se consolidan la actividades industriales actualmente existentes en la Sub-Área.

La industria Metagra, S. Coop. se incluye dentro de las industrias de Categoría 4ª que se definen en el Artículo 15.J1 de las Ordenanzas del Plan General vigente como actividades industriales de tamaño medio y grande con superficie ocupada por la edificación mayor de 3.000 m². El resto de las industrias existentes corresponden a las de Categoría 3ª con superficie de parcela ocupada por la edificación menor de 3.000 m².

Dadas las características de la Sub-Área en la que se mezclan usos industriales y terciarios y su proximidad a las áreas residenciales, las nuevas actividades industriales que puedan implantarse serán industrias que no produzcan humos, gases, olores o polvos en suspensión, ni que requieran instalaciones y espacios de almacenamiento visibles desde la vía pública. Dada la acumulación de actividades actuales en la calle Santalaitz y las limitaciones para el tráfico de camiones por la misma, tampoco se podrán autorizar actividades que requieran la ocupación del suelo público para las operaciones de carga y descarga.

Además las nuevas actividades industriales a implantar en la Sub-Área cumplirán las siguientes condiciones:

- No se podrán realizar agrupaciones de parcelas de las que resulte una suma de edificación industrial mayor de 3.000 m².

- Las nuevas actividades industriales que puedan autorizarse en los pabellones existentes y futuros de las parcelas Amillaga nº 2, Santalaitz 2, Santalaitz 6, Antxiturri 6 y Antxiturri 6A deberán cumplir los siguientes índices de ruido:

Índices de ruido		
L _d	L _e	L _n
65	65	55

Al quedar enfrentados a unos edificios residenciales de la calle Ernai incluidos en una Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE_3) en el Plan de Acción para la Mejora del Ambiente Sonoro en Bergara – 2018 – 2022 – promovido por el Ayuntamiento de Bergara.

- g) **Uso comercial:** Como se ha expuesto anteriormente, 4.204,70 m² de locales están en la actualidad ocupados por actividades comerciales independientes de los usos comerciales directamente ligados a las actividades industriales que se desarrollan en la Sub-Área. Dichas actividades cuentan con autorización municipal por lo que se consolidan en su situación actual incluidas las de los dos supermercados, Super-Amara y Dia existentes en la Sub-Área.

Se consolida también la actividad de discoteca, sala de conciertos y hostelería del local Newguass con las limitaciones que recoge la autorización municipal. No se admitirá la apertura de nuevos locales destinados al ramo de la hostelería ni la ampliación de la existente.

Se admitirá en la Sub-Área la sustitución de una actividad comercial existente y autorizada por otra en el mismo local manteniendo la superficie del primero. Serán actividades que precisen superficies de implantación superiores a 200 m² y, por lo tanto, de difícil acomodo en las áreas urbanas residenciales; se incluye dentro de dichos usos, los de concesionarios y talleres de vehículos de motor (automóviles, motos, vehículos agrícolas, etc.), los comercios de venta de maquinaria y herramienta, de bricolaje o de ferretería industrial y asimilados, las exposiciones de mobiliario de cocina o de oficinas, las de venta de material de construcción (cerámica, sanitarios, pavimentos, etc.), y los análogos a los anteriores.

Se consolida la instalación de la Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.) en los terrenos destinados en el Plan Parcial anterior a Centros Administrativos incluida su ampliación que quedará limitada por el Ayuntamiento atendiendo a su correcto funcionamiento en las maniobras de acceso desde la vía pública, estacionamiento en el interior de la parcela y salida de los vehículos.

Se admitirá la implantación de la mercantil LIDL en la parcela nº 2 de Amillaga kalea que se justifica por lo señalado en las Estipulaciones PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA Y QUINTA del Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Bergara y Soralue S.Coop. el 25 de marzo de 2019 y de la modificación del mismo en lo referente a los plazos de actuación actualmente en trámite, Convenios que se adjuntan a la Ficha Urbanística. Los usos de la nueva implantación se limitarán a los comerciales relacionados directamente con la alimentación. Podrán ser admisibles las campañas especiales de promoción, pero no la implantación de módulos de tiendas destinados a otras actividades distintas de las propiamente alimentarias en el interior de la nave comercial.

Las limitaciones en las superficies del centro comercial serán las siguientes:

- Superficie de la sala de ventas: 1.700 m².
- Techo máximo edificable sobre rasante: 2.400 m²(t).

Se respeta con ello lo que determina el Artículo 3.3.b de la **Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales**, que para la implantación de grandes establecimientos comerciales en los municipios de categoría B (centralidad comarcal) como Bergara, establece las limitaciones de 1.800 m² de superficie de venta y de 2.500 m² de techo edificable en la que no se computará la superficie destinada a aparcamiento de vehículos como señala el Punto 4 del mismo Artículo.

Con ello, partiendo de la superficie comercial actual de 4.204,70 m²(t) y añadiendo los 2.400 m²(t) fijados para LIDL, resultará una superficie máxima admisible con uso comercial en la Sub-Área S-A-40b.2 de 6.604,70 m²(t).

Atendiendo a lo que establece el Artículo 6.3.c de la **Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales**, la suma de las edificabilidades urbanísticas de los establecimientos comerciales autorizados y que se autorizan en la presente 2ª Modificación del Plan General en las Sub-Áreas S-A-40b.1 y S-A-40b.2 es de 12.544,15 m²(t) (6.604,70 + 5.939,45) inferior por tanto a la máxima de 15.000 m²(t) en un municipio de centralidad comarcal como Bergara.

- h) **Uso oficinas:** Se consolidan los usos de oficinas que cuentan con autorización municipal actualmente existentes. Se admitirá la implantación del uso de oficina ligado o no a las actividades industriales existentes. Dado que en el ámbito de la Sub-Área existen actividades industriales legalizadas que puedan generar ruidos y molestias que fueron admitidas cuando fueron legalizadas, las nuevas oficinas que se implanten, deberán realizar e implementar las medidas correctoras necesarias para el ejercicio de su actividad.

i) **Usos dotacionales:** No se admiten.

j) **Uso de vivienda:** Se consolidan las viviendas ya existentes en el ámbito de la Sub-Área siempre que se trate de viviendas destinadas a guardas o conserjes de las propias industrias y aparezcan inscritas en el Registro de la Propiedad como unidades inseparables del edificio industrial.

No se admitirá la construcción de nuevas viviendas.

SUB-ÁREA S-A-40b.3

k) **Uso industrial:** Se consolidan la actividades industriales actualmente existentes en la Sub-Área.

Las industrias, Eusko en Amillaga 7, Royde en Amillaga 9 por la construcción actual y las posibilidades de crecimiento que tiene, Hermanos Manso en Amillaga 11, Industrias Aperribay en Amillaga 13 y Ecenarro S. Coop. en Amillaga 15, se incluyen dentro de las industrias de Categoría 4ª que se definen en el Artículo 15.J1 de las Ordenanzas del Plan General vigente como actividades industriales de tamaño medio y grande con superficie ocupada por la edificación mayor de 3.000 m².

Al tratarse de parcelas incluidas entre las clasificadas como Parcelas Tipo B en la presente Ficha Urbanística dispondrán de un único acceso y resolverán los aparcamientos en el interior de la parcela.

El resto de las industrias existentes corresponden a las de Categoría 3ª con superficie de parcela ocupada por la edificación menor de 3.000 m².

Dadas las características de la Sub-Área en la que se mezclan usos industriales y alguno terciario, las actividades industriales que puedan implantarse serán industrias que no produzcan humos, gases, olores o polvos en suspensión, ni las que requieran instalaciones y espacios de almacenamiento visibles desde la vía pública. Dado el intenso tráfico de vehículos por la calle Amillaga desde la que se accede a las industrias, no se autorizará la ocupación del suelo público para las operaciones de carga y descarga.

l) **Uso comercial:** En la actualidad existen en la Sub-Área unas pocas actividades comerciales que se ubican sobre todo en los números 5 y 5C de Amillaga kalea, en el número 19 (gasolinera) y en el 23 (restaurante Iraho). Existen además dos locales de servicios funerarios, Oroilore en Amillaga 27 y Euskalduna en el número 39 de la misma calle, actividades todas ellas que cuentan con autorización municipal y se consolidan en su situación actual.

Se admitirá en la Sub-Área la sustitución de una actividad comercial existente y autorizada por otra en el mismo local manteniendo la superficie del primero. Serán actividades que precisen superficies de implantación superiores a 250 m² y, por lo tanto, de difícil acomodo en las áreas urbanas residenciales.

Se autorizará la rehabilitación el edificio de la antigua "Harinera del Norte" (o de Arrese), que se incluye en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General, y que corresponde a los Bienes Inmuebles de Protección a Nivel Municipal. Se propone su rehabilitación integral respetando la volumetría y la imagen exterior mediante intervenciones de Conservación y Ornato que recuperen su imagen anterior, en aplicación del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre. Se admitirá en el edificio un uso de hotel-hostal con posibilidad de cafetería-restaurant en la planta baja ligados e inseparables de la actividad del hotel. En la actuación de rehabilitación se deberá disponer en la planta de sótano o en el interior de la parcela, de un número mínimo de plazas de aparcamiento igual al del número de habitaciones más diez.

m) **Uso oficinas:** Se consolidan los usos de oficinas con autorización municipal actualmente existentes. Se admitirá la implantación del uso de oficina ligado o no a las actividades industriales existentes. Dado que en el ámbito de la Sub-Área existen actividades industriales legalizadas que puedan generar ruidos y molestias que fueron admitidas cuando fueron legalizadas, las nuevas oficinas que se implanten, deberán realizar e implementar las medidas correctoras necesarias para el ejercicio de su actividad.

n) **Usos dotacionales:** No se admiten.

o) **Uso de vivienda:** Se consolidan las viviendas ya existentes en el ámbito de la Sub-Área siempre que se trate de viviendas destinadas a guardas o conserjes de las propias industrias y aparezcan inscritas en el Registro de la Propiedad como unidades inseparables del edificio industrial.

No se admitirá la construcción de nuevas viviendas.

SUB-ÁREA S-A-40b.4

a) **Uso industrial:** Se consolidan la actividades industriales actualmente existentes en la Sub-Área.

Las industrias, Aceros Bergara en Amillaga 24, Metagra, S. Coop. en Amillaga 30 y Dikar S. Coop. en Ugarte kalea 26, se incluyen dentro de las industrias de Categoría 4ª que se definen en el Artículo 15.J1 de las Ordenanzas del Plan General vigente como actividades industriales de tamaño medio y grande con superficie ocupada por la edificación mayor de 3.000 m².

Al tratarse de parcelas incluidas entre las clasificadas como Parcelas Tipo B incluida la Parcela nº 26 de Amillaga kalea, según la Ficha Urbanística del Plan General vigente, deben disponer de un único acceso y resolver los aparcamientos en el interior de la parcela.

Con motivo de las obras de urbanización de la calle Ugarte, se han mantenido algunos accesos que estas parcelas habilitaron sin autorización previa por parte del Ayuntamiento desde la citada calle. En la presente 2ª Modificación del Plan General se consolidan únicamente los accesos así considerados por el Ayuntamiento sin que pueda autorizarse la apertura de otros nuevos.

El resto de las industrias existentes corresponden a las de Categoría 3ª con superficie de parcela ocupada por la edificación menor de 3.000 m².

Dadas las características de la Sub-Área en la que se mezclan usos industriales y alguno terciario, las actividades industriales que puedan implantarse serán industrias que no produzcan humos, gases, olores o polvos en suspensión, ni las que requieran instalaciones y espacios de almacenamiento desordenado visibles desde la vía pública. Dado el intenso tráfico de vehículos por la calle Amillaga desde la que se accede a las industrias, no se autorizará la ocupación del suelo público para las operaciones de carga y descarga ni tampoco el de la calle Ugarte.

- b) **Uso comercial:** En la actualidad existen en la Sub-Área como actividades comerciales Servimasa destinada a la fabricación, venta y montaje de muebles de cocina y un servicio de venta y montaje de elementos auxiliares de vehículos en el nº 1 de Antxiturri kalea además de un local de venta y reparación de coches. También en el nº 32 y en el 36 de Amillaga kalea existen un local de mantenimiento y reparación de vehículos y el concesionario de la marca Citroen. Todas estas actividades disponen desde hace años de las correspondientes autorizaciones del Ayuntamiento y se consolidan en su actividad en la presente 2ª modificación del Plan General.

Se admitirá en la Sub-Área la sustitución de una actividad comercial existente y autorizada por otra en el mismo local manteniendo la superficie del primero. Serán actividades que precisen superficies de implantación superiores a 250 m² y, por lo tanto, de difícil acomodo en las áreas urbanas residenciales.

- c) **Uso oficinas:** Se consolidan los usos de oficinas con autorización municipal actualmente existentes. Se admitirá la implantación del uso de oficina ligado o no a las actividades industriales existentes. Dado que en el ámbito de la Sub-Área existen actividades industriales legalizadas que puedan generar ruidos y molestias que fueron admitidas

cuando fueron legalizadas, las nuevas oficinas que se implanten, deberán realizar e implementar las medidas correctoras necesarias para el ejercicio de su actividad.

d) **Usos dotacionales:** No se admiten.

e) **Uso de vivienda:** Se consolidan las viviendas ya existentes en el ámbito de la Sub-Área siempre que se trate de viviendas destinadas a guardas o conserjes de las propias industrias y aparezcan inscritas en el Registro de la Propiedad como unidades inseparables del edificio industrial.

No se admitirá la construcción de nuevas viviendas.

Condiciones de edificación para las cuatro Sub-Áreas: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. Para las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva edificación se establecen las siguientes condiciones:

a) **Criterios de ordenación en las parcelas:**

Las actividades industriales existentes y las nuevas que pudieran crearse darán frente, como norma general, a los viales existentes. Caso de que, tanto en las construcciones existentes, como en las nuevas que pudieran edificarse, se pretendiera la división en distintos locales con accesos desde nuevos viales interiores, el ancho mínimo de los mismos será de 10,00 metros, ya sea entre paramentos de fachadas dentro de una misma propiedad, o entre un paramento y el límite de la parcela. Si este vial sirve de acceso a edificaciones de dos parcelas contiguas independientes, el ancho mínimo del mismo será de 15,00 metros entre los paramentos verticales de las edificaciones. Estas condiciones no excluyen del cumplimiento del resto de las separaciones a linderos que se señalan a continuación.

b) **Edificación en las parcelas:**

- **Separaciones:** Todas las edificaciones estarán obligadas a respetar una separación mínima respecto de los límites laterales y del posterior de 3,00 metros en los volúmenes sobre rasante. Las separaciones laterales podrán reducirse e incluso suprimirse hasta adosar el nuevo edificio al contiguo si hay acuerdo entre los colindantes, pero únicamente por uno de los lados para garantizar que por el otro se mantiene el paso de 3 metros para el acceso con un pequeño vehículo al espacio libre posterior. Para su limpieza y mantenimiento. En todos los casos se garantizará el cumplimiento del vigente Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Edificios Industriales. No se podrá reducir la separación posterior. En el caso que en la parcela del número 2 de Leizeaga kalea se construya un hotel/residencia respetará una separación de 10 metros de cualquier otra edificación.

También respetarán una separación mínima de 15,00 metros desde el eje todas las edificaciones en las parcelas con frente a la calle Amillaga incluso en la prolongación de la misma hasta la carretera variante GI-627. La misma separación respetarán los edificios en la calle Antxiturri. En los nudos de conexión entre los distintos viales, la separación señalada se entenderá referida al brazo del nudo más próximo a la parcela objeto de edificación.

La separación mínima de la edificación respecto del eje de las calles Leizeaga, Ugarte y Santalaitz será de 10,00 metros. Todas las nuevas edificaciones en altura respetarán una separación mínima de 3,00 metros respecto del límite de propiedad de los terrenos ocupados por el antiguo ferrocarril, hoy propiedad del Ayuntamiento de Bergara, y que se destinan a la implantación del nuevo tranvía. También respetarán una separación mínima del cauce del río Deba de 5,00 metros, condición que también se aplicará en todas las actuaciones de rehabilitación o ampliación de las industrias existentes que no cumplen con dicha condición y situadas entre el puente de Agorrosin y el de acceso a la rotonda de Ondartza, y las situadas entre los dos puentes que se corresponden con la carretera GI-2632. En el resto, el retiro mínimo con respecto del cauce del río Deba será de 15,00 metros (22,00 metros en los tramos en que la línea de encauzamiento no está definida).

Previo cumplimiento en cada caso de las condiciones establecidas en la normativa hidrológica vigente y analizando en cada actuación de manera particular, se podrá permitir la construcción de una planta de sótano cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial, para ubicar servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en la nave, o para uso exclusivo de aparcamiento. Nunca se podrán destinar a usos que requieran la estancia prolongada de personas. La ocupación de la planta del sótano será la de la edificación sobre rasante. Sin embargo, en el frente de la parcela, dicha ocupación podrá extenderse hasta el límite de la parcela privada. Además, las separaciones del sótano respecto de los linderos laterales podrán reducirse en algunas partes concretas siempre que se justifique su necesidad por motivos funcionales y cuente con la autorización del propietario colindante o sea destinado el mismo, aunque sea parcialmente, al uso de aparcamiento público. En este último caso, no será precisa la autorización del propietario colindante. En ambos casos, en las partes de la planta de sótano que sobresalga de la edificación en altura, la cubierta del sótano estará prevista con una sobrecarga suficiente para permitir el paso de vehículos y se resolverá a la misma cota rasante que el terreno circundante para que sean posibles los movimientos de vehículos por el interior de la parcela y se posibilite también el acceso hasta la parte posterior de la nave para poder realizar las labores de limpieza y mantenimiento.

Como se recoge en el presente punto, en la parcela nº 2 de Amillaga kalea, será posible construir una planta de sótano destinada al uso de aparcamientos de vehículos. Las plazas que resulten, serán utilizadas por los usuarios de LIDL, y podrán ser destinadas también a uso público - en horario comercial -, para quienes no acudan a realizar sus compras en dicho establecimiento, respetando los mismos horarios y condiciones que las exigidas a los clientes del establecimiento comercial.

Para la construcción de sótanos en las parcelas incluidas en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados que recoge la presente Ficha Urbanística, se precisará cumplimentar previamente los trámites y trabajos de descontaminación de la misma.

Los límites de propiedad laterales y posteriores se materializarán con cerca tipo construida con elementos metálicos colocados sobre cierre de fábrica con una altura vista no mayor de 0,50 metros. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

- **Alturas:** La altura máxima que se fija para las nuevas edificaciones será de 12,00 metros medidos hasta la parte inferior de la cercha o elemento estructural que soporte la cubierta del edificio. Sobre esta altura únicamente serán admisibles elementos estructurales, de instalaciones y de cubrición del edificio, sin que puedan existir aprovechamientos destinados a locales de trabajo, oficinas, almacenes, vestuarios o servicios. Se consolidan los edificios existentes que cuenten con una mayor altura. La altura máxima señalada se aplicará también al edificio destinado a hotel/residencia que puede construirse en el número 2 de Leizeaga kalea.

Los nuevos edificios se desarrollarán en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Sí podrá admitirse la división horizontal en planta baja y una planta alta, siempre que, respetando la altura máxima señalada, en las dos plantas resultantes se desarrolle la misma actividad y la comunicación entre ambas se realice mediante rampas u otros elementos mecánicos, como montacargas, cintas transportadoras etc. que se ubicarán, en todos los casos, en el interior del edificio. Cuando se construya una planta de sótano, deberá quedar en todos los casos ligada registralmente a la planta superior.

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

Se admitirá también la construcción de entreplantas para oficinas, pequeños almacenes, 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 la planta.

Las mismas condiciones se deberán respetar en las ampliaciones o en la rehabilitación de los edificios existentes.

El posible edificio a construir en el número 2 de Leizeaga kalea destinado a hotel/residencia podrá tener un perfil de planta de sótano o semisótano, planta baja y dos plantas altas respetando en todos los casos la altura máxima al alero desde la calle Leizeaga de 12,00 metros.

- **Volumen máximo:** Existen en el Área distintos tipos de parcelas la mayor parte de ellas edificadas con la edificabilidad agotada. En el Plan General vigente, se mantiene el parámetro de edificabilidad de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ que fijaban las Normas Subsidiarias anteriores para fijar el aprovechamiento máximo asignable a cada parcela. Con el objeto de unificar criterios respecto del resto de las Áreas industriales del municipio que se regulan por el parámetro de techo edificable en $\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2$, se fija para el Área A-40b el parámetro de ocupación máxima de suelo por la edificación de $0,75 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ a aplicar sobre las parcelas privadas para determinar el aprovechamiento máximo posible en cada una de ellas.

Se consolidan en su situación actual las edificaciones existentes que superan la edificabilidad máxima de la parcela con el nuevo criterio a aplicar.

En la parcela situada en Aitziturri nº 2, ocupada actualmente por el supermercado Día, en el caso que se pretenda actuar en la misma, se tomará como superficie de referencia la anterior a la cedida para la construcción de la rotonda de Amillaga.

c) Dotación de plazas de aparcamiento:

Como condición general, en actividades de uso industrial, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos de edificación.

En parcelas destinadas al uso terciario y de oficinas, el número de plazas de aparcamiento será de tres por cada cien metros cuadrados de edificación.

En las dos parcelas, Leizeaga número 2 y en la de la antigua "Harinera del Norte" (o de Arrese), se habilitarán los aparcamientos señalados expresamente en la presente Ficha Urbanística en el caso que se destinen al uso de hotel/residencia.

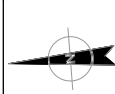


A-40b BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

SEKTOREAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO





A-40b 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 ÁMBITO

S-A-40b.1 AZPIEREMUK
S-A-40b.1 SUBÁREAS

