

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE
LAS PARCELAS "D, E, F y G"
DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
"LARRAMENDI"
-BERGARA-
INDUSTRIALDEKO
"D, E, F eta G" LURZATIEN XEHETASUN AZTERLANAREN
ALDAKETA PUNTUALA**

MARZO 2021 MARTXOA

MEMORIA PARA LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS D, E, F y G DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE LARRAMENDI, BERGARA

1.- Regulación actual del Estudio de Detalle, contenido y alcance de la modificación y justificación de la misma.

El Estudio de Detalle de las parcelas D, E, F y G del polígono industrial de Larramendi, Bergara fue aprobado mediante acuerdo plenario de fecha **27 de febrero de 2012** y publicado en el BOG nº **44 de fecha 5 de marzo de 2012**.

En la ficha urbanística correspondiente a las parcelas G1 a G4 se incluye en el apartado *“Condiciones de uso, Ocupación, Aprovechamiento y Subdivisión parcelaria de cada una de las parcelas G1 a G4”* la siguiente regulación:

“la zona de antepuertas de cada parcela, aunque es de propiedad privada, tendrá carácter de zona libre, no podrá ser cerrada, y tan solo se podrá utilizar para acceso, maniobras de carga y descarga y aparcamiento, quedando expresamente excluido en la misma el acopio de materiales”.

Se observa del Plano 2 del Estudio de Detalle *“Configuración de las parcelas. Ordenación de la edificación y los Espacios Libres*, una línea en color amarillo correspondiente a *“suelo no edificable de cada parcela destinada a entrepuertas libres delanteras, para acceso, maniobras y aparcamiento”*.

Las parcelas G1 a G4 presentan unas características físicas distintas a las D, E y F:

- .- por un lado un doble acceso, indistinto, desde dos viales públicos diferentes.
- .- por otro, su superficie es al menos el doble que el resto de parcelas referidas en el Estudio de Detalle.

Las circunstancias del mercado están exigiendo para estas parcelas (G) una distinta organización interna de la misma ya que por su mayor superficie y volumen de la actividad, los accesos precisan de un mayor control y vigilancia máxime cuando la colindancia de las citadas parcelas al sureste lo es a un vial al límite del polígono de una mayor vulnerabilidad desde el punto de vista de la seguridad y control.

Se trata de una modificación específica, limitada y puntual, con el único objetivo de permitir el cierre de la parcela, conforme a la normativa general del Plan General de Ordenación Urbana y manteniendo invariables el resto de limitaciones:

- .- espacio libre no edificable.*
- .- tan solo se podrá utilizar para acceso, maniobras de carga y descarga y aparcamiento.*
- .- quedando expresamente excluido en la misma el acopio de materiales.*

Desde el punto de vista técnico no afectaría a la maniobra y circulación de vehículos en el acceso de las parcelas por el vial situado al límite sureste del polígono que pudiera servir también como acceso principal de vehículos pesados, mientras que respecto del vial al noroeste -límitrofe también con las parcelas F 6 a F10- quedaría anchura suficiente para realizar las maniobras precisas.

2.- Propuesta de modificación:

Siendo esta la regulación y en atención a lo expuesto se propone la modificación del Estudio de Detalle en lo relativo a la ficha urbanística correspondiente a las parcelas G1 a G4 que se incluye en el apartado "*Condiciones de uso, Ocupación, Aprovechamiento y Subdivisión parcelaria de cada una de las parcelas G1 a G4*" con la siguiente nueva regulación:

"la zona de antepuertas de cada parcela, aunque es de propiedad privada, tendrá carácter de zona libre de edificación y tan solo se podrá utilizar para acceso, maniobras de carga y descarga y aparcamiento, quedando expresamente excluido en la misma el acopio de materiales. La parcela en su integridad podrá ser objeto de cierre en las condiciones reguladas en el artículo 96 del PGOU o precepto que lo sustituya,"

3.- Naturaleza jurídica del Estudio de Detalle y alcance y límites de su contenido.

De conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2. Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

En nuestro caso la regulación de la prohibición de los cierres de las parcelas G1 a G4 se encuentra en el vigente Estudio de Detalle y la misma constituye un aspecto y característica estética y compositiva de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada siendo que el propio Plan Parcial del ámbito remite a la regulación de los cierres de parcela al estudio de Detalle.

Así, la segunda modificación del Plan Parcial del polígono industrial de Larramendi (en el barrio San Juan) –BOG n° 41, de 28 de febrero de 2019- establece al referirse a las Obras de urbanización interior que, como parte del Estudio de Detalle, se elaborará un documento de las Obras de Urbanización del conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior una vez establecida la subdivisión de parcelas adoptada:

Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y los cierres exteriores para la totalidad de las parcelas.

Condiciones de gestión. Condiciones de gestión:

Para regular su subdivisión se requerirá la Parcela I la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela, con su correspondiente Estudio Complementario de Obras de Urbanización.

En el Estudio de Detalle, se establecerá la configuración de la subdivisión en subparcelas, el reparto de los aprovechamientos, los retiros interiores de la edificación, la disposición de los accesos, calles interiores y aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la disposición de los cerramientos exteriores.

En cuanto a la documentación de que consta un Estudio de Detalle el artículo 74 de la Ley 2/2006 establece:

- 1. Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*
- 2. Planos de información.*
- 3. Planos de ordenación.*

Entendemos que la presente Memoria justifica, en los términos legalmente exigidos, tanto el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo 73 Ley 2/2006 como la necesidad o conveniencia de la modificación.

Paralelamente habría de modificarse el Plano 2 del Estudio de Detalle *"Configuración de las parcelas. Ordenación de la edificación y los Espacios Libres*, limitando la franja en color amarillo correspondiente a *"suelo no edificable de cada parcela destinada a entrepuertas libres delanteras, para acceso, maniobras y aparcamiento"* al entorno de las parcelas D, E y F y estableciendo una franja de otro color para el entorno de las parcelas "G" con la leyenda: *"suelo no edificable de cada parcela destinada a entrepuertas, para acceso y aparcamiento"*.

4.- Procedimiento a seguir para la modificación del Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle son instrumentos de ordenación urbanística (art. 60.1 Ley 2/2006). El procedimiento para su aprobación se regula en el artículo 98 de la misma Ley;

1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.

2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del mismo.

3. Corresponderá al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

Si bien la Ley 2/2006 no regula expresamente el procedimiento para su modificación, aplicaremos en una interpretación garantista lo previsto en el artículo 104 *"Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos. La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones"*.

Señalar que conforme al artículo 6, apartado 2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística los Estudios de Detalles están excluidos de tramitación medioambiental y también establece en su artículo 33 "Otros instrumentos de ordenación urbanística", que la aprobación de los Estudios de Detalle respetará los trámites previstos en el artículo 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En cuanto a competencia, el órgano con dicha atribución para su aprobación inicial es la Alcaldía/Presidencia (artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local) y para la aprobación definitiva el competente es el Pleno - artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril-. En ningún caso esta atribución para la aprobación inicial y definitiva es delegable (artículos 21.3 y 22.4 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local).

- Anexo I.- Ficha urbanística a modificar.
- Anexo II.- Ficha urbanística modificada.
- Anexo III.- Plano nº 2 a modificar.
- Anexo IV.- Planos nº 2 modificado.

Bergara, marzo de 2021.

Por Ekain Abokatuak:



YITORIA - GASTEIZ
Herrería kalea, 28 - 01001
A-01037423

Fdo.: Luis Urkiza Ugarte

Por Salaberria Ingenieritza:



Fdo: Amaia Salaverria
Ingeniera de Caminos

ANEXO N° 1. Ficha urbanística a modificar
(en cursiva el texto a suprimir).

4.- **FICHA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS G1 A G4**

X DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se prevé el desarrollo de una manzana de edificación industrial constituida por 4 parcelas edificables independientes, con tipología de pabellones adosados y dos calles laterales de servicio, en las que se disponen sendas franjas de antepuertas no edificables, adscritas a las parcelas como suelo libre privado de las mismas. Todas las parcelas son de forma rectangular y de dimensiones idénticas *.

Cada parcela, presenta una superficie neta total de 3.291,20 m²* (34 m. de ancho por 96,80 m. de largo), sobre la que se prevé la construcción de un edificio rectangular de 2.720 m² construidos en planta baja (34 m. por 80 m. de largo) y la disposición de dos espacios libres de antepuertas de 571,20 m² por parcela* (34 m. de frente por 8,40 m. de profundidad en cada frente).

La ordenación del conjunto de las 4 parcelas está configurada de forma que la edificación de cada parcela presenta dos fachadas libres a las calles de servicio y uno o dos muros medianeros de encuentro con los edificios de las parcelas colindantes (ver plano n° 2). Las parcelas de esquina, G1 y G4, presentan una tercera fachada exterior hacia el suelo libre público de la calle central principal (parcela G1) o hacia el pasillo comunitario de encuentro con el talud de tierras trasero (parcela G4).

Cada parcela se configura, por tanto, como un solar edificable autónomo, que dispone de accesos viarios y acometidas infraestructurales propias ya construidas, susceptible por consiguiente de un desarrollo inmediato mediante la redacción y tramitación de su correspondiente Proyecto de Edificación con arreglo a la normativa específica del presente Estudio de Detalle.

Al conjunto de las 4 parcelas se les adscribe como elemento privado común de las mismas el espacio libre comunitario del pasillo de fondo de encuentro con el talud de tierras trasero y el terreno del propio talud, espacios éstos cuyo mantenimiento quedará adscrito, por tanto, como elemento privado comunitario del conjunto de las parcelas G1 a G4 (ver plano n° 2).

* Salvo la parcela G-4 que presenta una superficie neta total de 3.289 m² y una superficie libre de antepuertas de 569 m².

X **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA DE CADA UNA DE LAS PARCELAS G1 A G4**

USOS : Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del Plan Parcial de Larramendi.

La zona de antepuertas de cada parcela, aunque es de propiedad privada, tendrá carácter de zona libre, **no podrá ser cerrada**, y tan sólo se podrá utilizar para acceso, maniobras de carga y descarga y aparcamiento, quedando expresamente excluido en la misma el acopio de materiales.

SUPERFICIE : La superficie neta de cada parcela privada es de 3.291,20 m²*, correspondientes a un rectángulo de 34,00 m. x 96,80 m.

OCUPACIÓN : La superficie máxima edificable en planta baja en cada parcela es de 2.720,00 m², correspondiente a un rectángulo de 34,00 m. x 80,00 m.

TECHO EDIFICABLE : La superficie máxima de techo edificable en cada parcela es de 3.264 m².

SUBDIVISIÓN PARCELARIA : Cada parcela se configura como parcela indivisible.

X **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

RASANTE : La rasante de la cota 0, o rasante del suelo de la planta baja edificada de cada parcela, se dispondrá a la cota obligatoria señalada en el plano nº 2.

ALINEACIONES : Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán obligatoriamente a lo indicado en el plano nº 2.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA : Edificio rectangular en cada parcela, de 34 m. de ancho por 80 m. de largo, en disposición adosada con los restantes edificios del conjunto de la manzana edificatoria G1 a G4.

Fachadas principales a las franjas de antepuertas de las calles de servicio y, en el caso de las parcelas G1 y G4, una tercera fachada lateral exenta, todas ellas con tratamiento de acabado exterior, y tratamiento de muro medianero con acabado exterior provisional en los restantes límites de parcela con edificación adosada.

* Salvo la parcela G-4 que presenta una superficie neta total de 3.289 m².

PERFIL EDIFICATORIO : Una planta. Se podrá disponer una entreplanta en parte de la superficie edificada.

ALTURA DE EDIFICACIÓN : La altura de la edificación se medirá a partir de la cota o de cada parcela. Se dispondrá de forma que se respete un límite mínimo de 9,50 metros de altura libre interior entre el suelo y la estructura de cubierta y un límite máximo de 12,50 metros de altura para los elementos exteriores superiores de cubierta y fachada.

TRATAMIENTO CONSTRUCTIVO :

La resolución constructiva de cada edificio se resolverá de forma autónoma en cada parcela (estructura con cimentación excéntrica, muros medianeros propios, bajantes y redes de servicios por el interior de la parcela), salvo en el caso de acuerdo formal entre colindantes.

Así mismo, en los límites de colindancia entre parcelas adosadas, las diferencias entre las rasantes de sus respectivas cotas o se resolverán con la disposición por parte de ambas parcelas de un zuncho perimetral de atado de la cimentación y de encuentro entre las diferentes rasantes establecidas en el plano nº 2.

En los frentes de fachada a zonas libres, (antepuertas, suelo público y pasillos comunitarios), se dispondrán, así mismo, zunchos de encuentro con las rasantes exteriores. Se podrán disponer, no obstante, en estos casos elementos de cimentación e infraestructura exteriores a la línea fina de fachada, siempre que se garantice la consiguiente reposición posterior de la urbanización de la zona libre afectada.

TRATAMIENTO DE FACHADAS :

El tratamiento y la composición de las fachadas exteriores de la edificación (tres fachadas en las parcelas G1 y G4 y dos fachadas en las parcelas G2 y G3) será libre, exigiéndose únicamente la calidad de materiales y acabados y el remate superior obligatorio con un peto horizontal de altura unificada que absorba, en su caso, los faldones de las cubiertas inclinadas.

MUROS MEDIANEROS : En los muros medianeros perimetrales de la edificación adosada que se construya en primer lugar se exigirá unas calidades de tratamiento del acabado exterior de carácter provisional (chapa, raseo, etc...).

ACCESO RODADO : Los puntos de acceso rodado a la edificación de cada parcela se dispondrán de forma libre, siempre que se resuelva la disposición en antepuertas de la dotación mínima obligatoria de aparcamiento y se compense, en su caso, la eliminación de plazas públicas. La disposición señalada en el plano nº 2 es de carácter meramente indicativo.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :

Como parte constitutiva y complementaria del Proyecto de Edificación de cada parcela se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización de la misma:

- < Ordenación y tratamiento del espacio de antepuertas, definiendo las rasantes de encuentro con la calle, regulando el acceso y fijando la disposición de los aparcamientos.
- < Diseño de las redes interiores y el emplazamiento de los cuartos de contadores hasta la conexión con los puntos de acometida a las redes generales de servicio.
- < Reposición, en su caso, de los elementos de alumbrado público ubicados en las antepuertas de la parcela. Los báculos podrán ser ligeramente desplazados respecto a su ubicación actual para facilitar la disposición de los accesos y los aparcamientos.

Todas estas obras de urbanización en el interior de la parcela se completarán con la reposición de los elementos de las redes generales de servicio del sector afectados, en su caso, con la construcción de las acometidas.

X DOTACIONES

APARCAMIENTO : La previsión mínima de dotación de plazas de aparcamiento a disponer en el interior de cada parcela, en su zona libre de antepuertas, será de 22 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Edificación.

X CONDICIONES DE GESTIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN :

< Proyecto de Edificación para cada parcela, con la correspondiente definición de las obras de urbanización y resolución de acometidas en el espacio libre de antepuertas.

< Se recomienda que si un proyecto se desarrolla con posterioridad a los de las parcelas colindantes, se elaboren planos de tratamiento de fachadas que incorporen los alzados de las parcelas contiguas, y se procure de este modo establecer las mejores pautas de armonización para el conjunto edificatorio, dentro, no obstante, de un criterio general de libertad de diseño.

X SERVIDUMBRES :

< Cada parcela dispone de servidumbres para el paso de las infraestructuras generales de servicio y colocación de elementos comunitarios (báculos de farolas, etc...) a lo largo del frente no edificable de antepuertas, según plano nº 3.

ANEXO N° 2. Ficha urbanística modificada **(en cursiva el nuevo texto).**

4.- FICHA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS G1 A G4

X DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se prevé el desarrollo de una manzana de edificación industrial constituida por 4 parcelas edificables independientes, con tipología de pabellones adosados y dos calles laterales de servicio, en las que se disponen sendas franjas de antepuertas no edificables, adscritas a las parcelas como suelo libre privado de las mismas. Todas las parcelas son de forma rectangular y de dimensiones idénticas *.

Cada parcela, presenta una superficie neta total de 3.291,20 m²* (34 m. de ancho por 96,80 m. de largo), sobre la que se prevé la construcción de un edificio rectangular de 2.720 m² construidos en planta baja (34 m. por 80 m. de largo) y la disposición de dos espacios libres de antepuertas de 571,20 m² por parcela* (34 m. de frente por 8,40 m. de profundidad en cada frente).

La ordenación del conjunto de las 4 parcelas está configurada de forma que la edificación de cada parcela presenta dos fachadas libres a las calles de servicio y uno o dos muros medianeros de encuentro con los edificios de las parcelas colindantes (ver plano n° 2). Las parcelas de esquina, G1 y G4, presentan una tercera fachada exterior hacia el suelo libre público de la calle central principal (parcela G1) o hacia el pasillo comunitario de encuentro con el talud de tierras trasero (parcela G4).

Cada parcela se configura, por tanto, como un solar edificable autónomo, que dispone de accesos viarios y acometidas infraestructurales propias ya construidas, susceptible por consiguiente de un desarrollo inmediato mediante la redacción y tramitación de su correspondiente Proyecto de Edificación con arreglo a la normativa específica del presente Estudio de Detalle.

Al conjunto de las 4 parcelas se les adscribe como elemento privado común de las mismas el espacio libre comunitario del pasillo de fondo de encuentro con el talud de tierras trasero y el terreno del propio talud, espacios éstos cuyo mantenimiento quedará adscrito, por tanto, como elemento privado comunitario del conjunto de las parcelas G1 a G4 (ver plano n° 2).

* Salvo la parcela G-4 que presenta una superficie neta total de 3.289 m² y una superficie libre de antepuertas de 569 m².

X **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA DE CADA UNA DE LAS PARCELAS G1 A G4**

- USOS :** Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del Plan Parcial de Larramendi.
- La zona de antepuertas de cada parcela, aunque es de propiedad privada, tendrá carácter de zona libre ***de edificación*** y tan sólo se podrá utilizar para acceso, maniobras de carga y descarga y aparcamiento, quedando expresamente excluido en la misma el acopio de materiales. ***La parcela en su integridad podrá ser objeto de cierre en las condiciones reguladas en el artículo 96 del PGOU o precepto que lo sustituya.***
- SUPERFICIE :** La superficie neta de cada parcela privada es de 3.291,20 m^{2*}, correspondientes a un rectángulo de 34,00 m. x 96,80 m.
- OCUPACIÓN :** La superficie máxima edificable en planta baja en cada parcela es de 2.720,00 m², correspondiente a un rectángulo de 34,00 m. x 80,00 m.
- TECHO EDIFICABLE :** La superficie máxima de techo edificable en cada parcela es de 3.264 m².
- SUBDIVISIÓN PARCELARIA :** Cada parcela se configura como parcela indivisible.

X **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

- RASANTE :** La rasante de la cota 0, o rasante del suelo de la planta baja edificada de cada parcela, se dispondrá a la cota obligatoria señalada en el plano nº 2.
- ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán obligatoriamente a lo indicado en el plano nº 2.

* Salvo la parcela G-4 que presenta una superficie neta total de 3.289 m².

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA : Edificio rectangular en cada parcela, de 34 m. de ancho por 80 m. de largo, en disposición adosada con los restantes edificios del conjunto de la manzana edificatoria G1 a G4.

Fachadas principales a las franjas de antepuertas de las calles de servicio y, en el caso de las parcelas G1 y G4, una tercera fachada lateral exenta, todas ellas con tratamiento de acabado exterior, y tratamiento de muro medianero con acabado exterior provisional en los restantes límites de parcela con edificación adosada.

PERFIL EDIFICATORIO : Una planta. Se podrá disponer una entreplanta en parte de la superficie edificada.

ALTURA DE EDIFICACIÓN : La altura de la edificación se medirá a partir de la cota o de cada parcela. Se dispondrá de forma que se respete un límite mínimo de 9,50 metros de altura libre interior entre el suelo y la estructura de cubierta y un límite máximo de 12,50 metros de altura para los elementos exteriores superiores de cubierta y fachada.

TRATAMIENTO CONSTRUCTIVO :

La resolución constructiva de cada edificio se resolverá de forma autónoma en cada parcela (estructura con cimentación excéntrica, muros medianeros propios, bajantes y redes de servicios por el interior de la parcela), salvo en el caso de acuerdo formal entre colindantes.

Así mismo, en los límites de colindancia entre parcelas adosadas, las diferencias entre las rasantes de sus respectivas cotas o se resolverán con la disposición por parte de ambas parcelas de un zuncho perimetral de atado de la cimentación y de encuentro entre las diferentes rasantes establecidas en el plano nº 2.

En los frentes de fachada a zonas libres, (antepuertas, suelo público y pasillos comunitarios), se dispondrán, así mismo, zunchos de encuentro con las rasantes exteriores. Se podrán disponer, no obstante, en estos casos elementos de cimentación e infraestructura exteriores a la línea fina de fachada, siempre que se garantice la consiguiente reposición posterior de la urbanización de la zona libre afectada.

TRATAMIENTO DE FACHADAS :

El tratamiento y la composición de las fachadas exteriores de la edificación (tres fachadas en las parcelas G1 y G4 y dos fachadas en las parcelas G2 y G3) será libre, exigiéndose únicamente la calidad de materiales y acabados y el remate superior obligatorio con un peto horizontal de altura unificada que absorba, en su caso, los faldones de las cubiertas inclinadas.

MUROS MEDIANEROS :

En los muros medianeros perimetrales de la edificación adosada que se construya en primer lugar se exigirá unas calidades de tratamiento del acabado exterior de carácter provisional (chapa, raseo, etc...).

ACCESO RODADO :

Los puntos de acceso rodado a la edificación de cada parcela se dispondrán de forma libre, siempre que se resuelva la disposición en antepuertas de la dotación mínima obligatoria de aparcamiento y se compense, en su caso, la eliminación de plazas públicas. La disposición señalada en el plano nº 2 es de carácter meramente indicativo.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :

Como parte constitutiva y complementaria del Proyecto de Edificación de cada parcela se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización de la misma:

- < Ordenación y tratamiento del espacio de antepuertas, definiendo las rasantes de encuentro con la calle, regulando el acceso y fijando la disposición de los aparcamientos.
- < Diseño de las redes interiores y el emplazamiento de los cuartos de contadores hasta la conexión con los puntos de acometida a las redes generales de servicio.
- < Reposición, en su caso, de los elementos de alumbrado público ubicados en las antepuertas de la parcela. Los báculos podrán ser ligeramente desplazados respecto a su ubicación actual para facilitar la disposición de los accesos y los aparcamientos.

Todas estas obras de urbanización en el interior de la parcela se completarán con la reposición de los elementos de las redes generales de servicio del sector afectados, en su caso, con la construcción de las acometidas.

X DOTACIONES

APARCAMIENTO : La previsión mínima de dotación de plazas de aparcamiento a disponer en el interior de cada parcela, en su zona libre de antepuertas, será de 22 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Edificación.

X CONDICIONES DE GESTIÓN

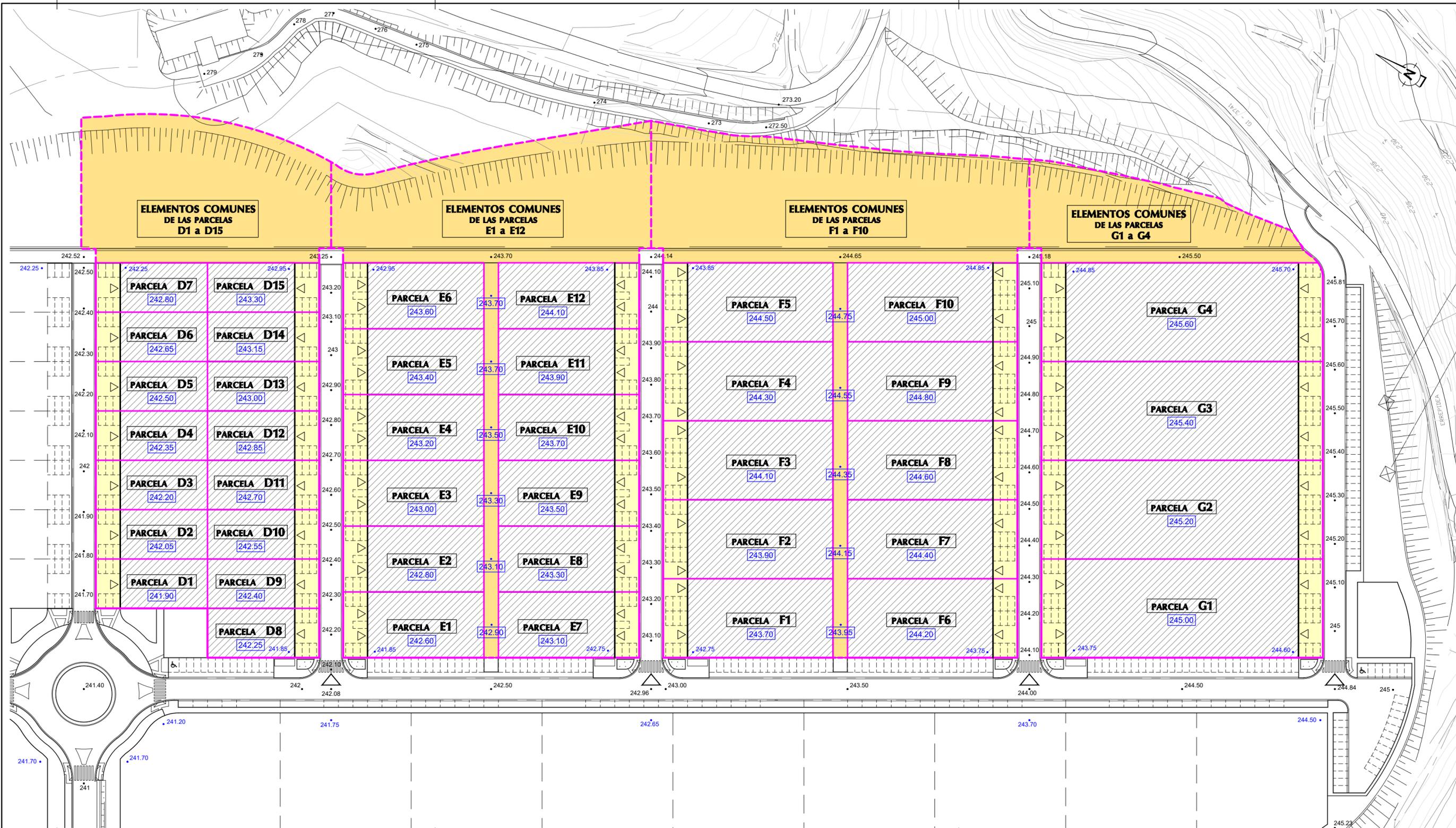
CONDICIONES DE GESTIÓN :

- < Proyecto de Edificación para cada parcela, con la correspondiente definición de las obras de urbanización y resolución de acometidas en el espacio libre de antepuertas.
- < Se recomienda que si un proyecto se desarrolla con posterioridad a los de las parcelas colindantes, se elaboren planos de tratamiento de fachadas que incorporen los alzados de las parcelas contiguas, y se procure de este modo establecer las mejores pautas de armonización para el conjunto edificatorio, dentro, no obstante, de un criterio general de libertad de diseño.

X SERVIDUMBRES : < Cada parcela dispone de servidumbres para el paso de las infraestructuras generales de servicio y colocación de elementos comunitarios (báculos de farolas, etc...) a lo largo del frente no edificable de antepuertas, según plano nº 3.

ANEXO N° 3.

Plano n° 2 "*Configuración de las parcelas. Ordenación de la edificación y los Espacios Libres*" a modificar.



- 243.00 RASANTES DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA
- 241.85 RASANTES DE LA EXPLANACION ACTUAL EN TIERRAS DEL INTERIOR DE LAS PARCELAS
- DELIMITACION DE CADA UNA DE LAS NUEVAS PARCELAS PRIVADAS.
- PARCELA D1** CODIGO DE IDENTIFICACION DE CADA PARCELA
- SUELO EDIFICABLE DE CADA PARCELA
- 242.60 RASANTES DE LA COTA 0.00 PARA LA EDIFICACION DE CADA PARCELA Y RASANTES DE LOS PASILLOS DE EVACUACION
- SUELO NO EDIFICABLE DE CADA PARCELA DESTINADA A ANTEPUERTAS LIBRES DELANTERAS, PARA ACCESO, MANIOBRAS Y APARCAMIENTO *
- * LA DISPOSICION DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO Y LOS ACCESOS ES OBLIGATORIA EN LAS PARCELAS D1 a D15 E INDICATIVA EN LAS RESTANTES PARCELAS
- DELIMITACION DE LAS AREAS DE SUELO PRIVADO NO EDIFICABLE DESTINADAS A PASILLOS DE EVACUACION Y ZONAS VERDES DE TALUD DE TIERRAS CONFIGURADAS COMO ELEMENTOS COMUNES ADSCRITOS A LAS PARCELAS PRIVADAS CON SERVIDUMBRE DE ACCESO PUBLICO.

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS

CODIGO DE IDENTIFICACION	SUP. NETA TOTAL DE LA PARCELA	SUP. EDIFICABLE EN P.B.	SUP. TECHO EDIFICABLE	DOTACION MINIMA DE APARCAMIENTO POR PARCELA
D1 a D15	652'80 m ² (17'00x38'40)	510'00 m ² (17'40x30)	612 m ² t.e.	6 PLAZAS
E1 a E12	1.097'06 m ² (22'66x48.40)	906'66 m ² (22'66x40)	1.088 m ² t.e.	7 PLAZAS
F1 a F10	1.588'48 m ² (27'20x58.40)	1.360'00 m ² (27'20x50)	1.632 m ² t.e.	9 PLAZAS
G1 a G4	3.291'20 m ² (34'00x96.80)*	2.720'00 m ² (34'00x80)	3.264 m ² t.e.	22 PLAZAS

* SALVO LA PARCELA G4, QUE PRESENTA UNA SUPERFICIE NETA TOTAL DE 3289 m²

Sprilur

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS "D, E, F y G" DEL POLIGONO INDUSTRIAL "LARRAMENDI" - BERGARA -

INDUSTRI POLIGONOAREN "D, E, F eta G" PARTZELEN ZEHETASUN-AZTERKETAREN ALDAKETA PUNTUALA

MARZO 2021 MARTXOA

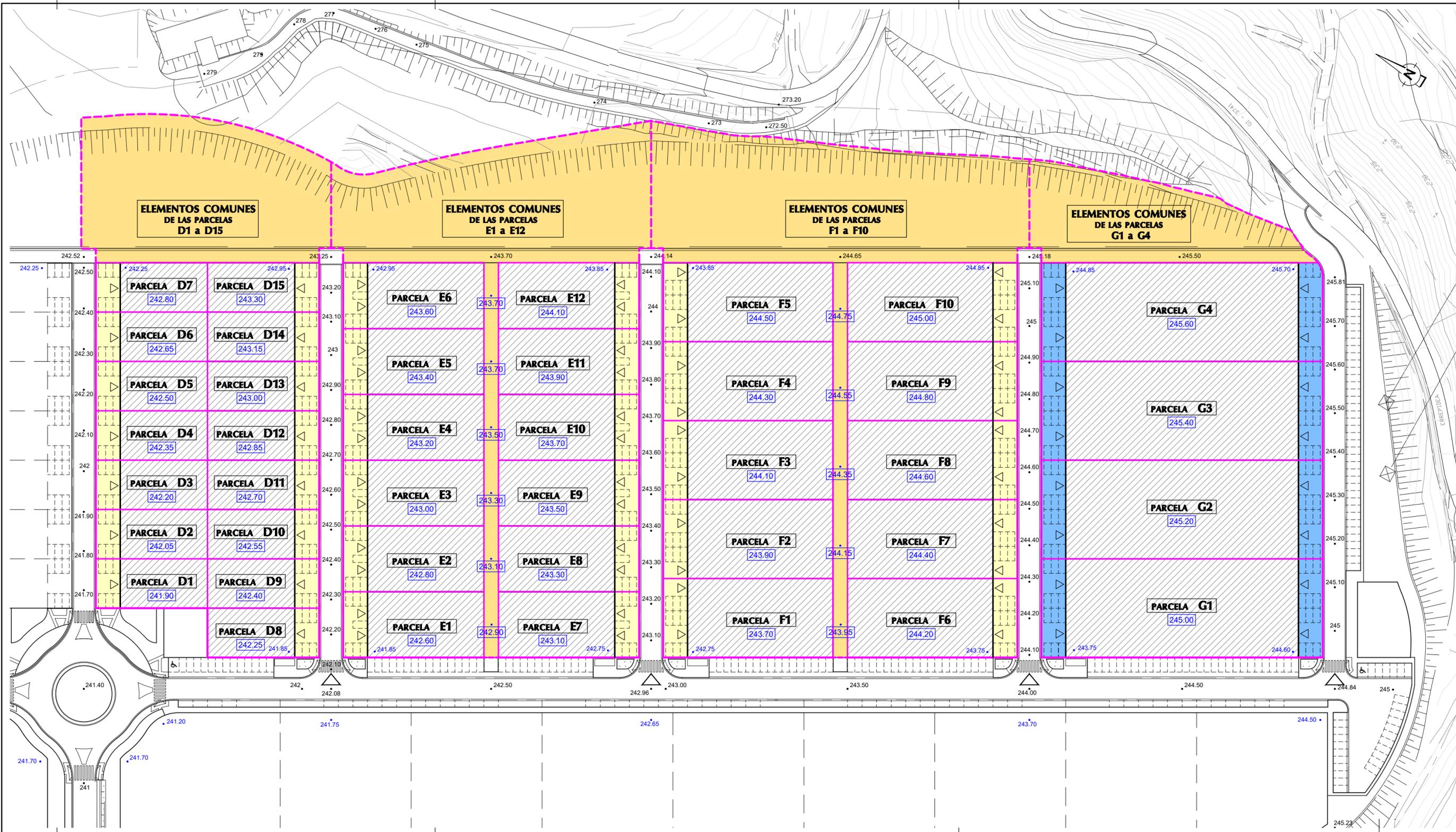
2

CONFIGURACION DE LAS PARCELAS, ORDENACION DE LA EDIFICACION Y LOS ESPACIOS LIBRES

ESCALA 1/1.000 ESKALA

ANEXO N° 4.

Plano n° 2 "*Configuración de las parcelas. Ordenación de la edificación y los Espacios Libres*" modificado.



- 243.00 RASANTES DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA
- 241.85 RASANTES DE LA EXPLANACION ACTUAL EN TIERRAS DEL INTERIOR DE LAS PARCELAS
- DELIMITACION DE CADA UNA DE LAS NUEVAS PARCELAS PRIVADAS.
- PARCELA D1** CODIGO DE IDENTIFICACION DE CADA PARCELA
- SUELO EDIFICABLE DE CADA PARCELA
- 242.60 RASANTES DE LA COTA 0.00 PARA LA EDIFICACION DE CADA PARCELA Y RASANTES DE LOS PASILLOS DE EVACUACION
- SUELO NO EDIFICABLE DE CADA PARCELA DESTINADA A ANTEPUERTAS LIBRES DELANTERAS, PARA ACCESO, MANIOBRAS Y APARCAMIENTO *
- * LA DISPOSICION DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO Y LOS ACCESOS ES OBLIGATORIA EN LAS PARCELAS D1 a D15 E INDICATIVA EN LAS RESTANTES PARCELAS
- SUELO NO EDIFICABLE DE CADA PARCELA DESTINADA A ANTEPUERTAS, PARA ACCESO Y APARCAMIENTO
- DELIMITACION DE LAS AREAS DE SUELO PRIVADO NO EDIFICABLE DESTINADAS A PASILLOS DE EVACUACION Y ZONAS VERDES DE TALUD DE TIERRAS CONFIGURADAS COMO ELEMENTOS COMUNES ADSCRITOS A LAS PARCELAS PRIVADAS CON SERVIDUMBRE DE ACCESO PUBLICO.

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS

CODIGO DE IDENTIFICACION	SUP. NETA TOTAL DE LA PARCELA	SUP. EDIFICABLE EN P.B.	SUP. TECHO EDIFICABLE	DOTACION MINIMA DE
				APARCAMIENTO POR PARCELA
D1 a D15	652'80 m ² (17'00x38'40)	510'00 m ² (17'40x30)	612 m ² t.e.	6 PLAZAS
E1 a E12	1.097'06 m ² (22'66x48.40)	906'66 m ² (22'66x40)	1.088 m ² t.e.	7 PLAZAS
F1 a F10	1.588'48 m ² (27'20x58.40)	1.360'00 m ² (27'20x50)	1.632 m ² t.e.	9 PLAZAS
G1 a G4	3.291'20 m ² (34'00x96.80)*	2.720'00 m ² (34'00x80)	3.264 m ² t.e.	22 PLAZAS

* SALVO LA PARCELA G4, QUE PRESENTA UNA SUPERFICIE NETA TOTAL DE 3289 m²



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS "D, E, F y G" DEL POLIGONO INDUSTRIAL "LARRAMENDI" - BERGARA -

INDUSTRI POLIGONOAREN "D, E, F eta G" PARTZELEN ZEHETASUN-AZTERKETAREN ALDAKETA PUNTUALA

MARZO 2021 MARTXOA

2

CONFIGURACION DE LAS PARCELAS, ORDENACION DE LA EDIFICACION Y LOS ESPACIOS LIBRES

ESCALA 1/1.000 ESKALA

AMAIA SALAVERRIA I.C.C.P.





LUIS URKIZA UGARTE