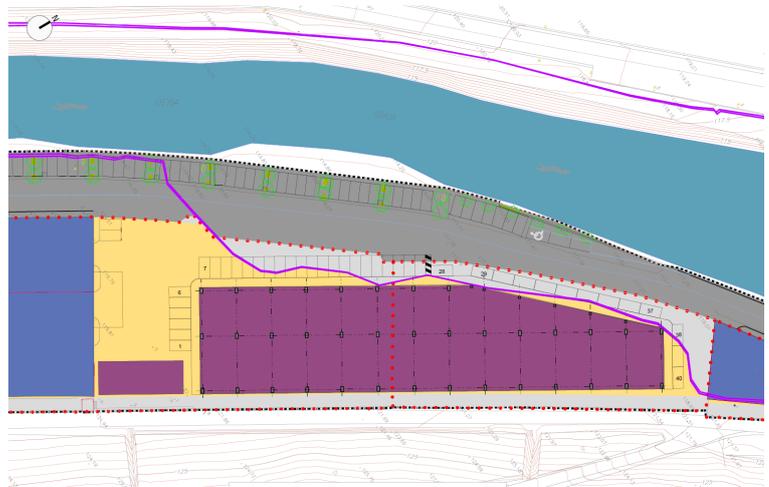




KREAN, S.COOP.



Estudio de Detalle

Parcelas 2 y 3 del Área 44 (Bergara)

Xehetasun Azterketa

Promotor • Sustatzailea

Soraluce S.Coop.

Fase • Fasea

aprobación inicial • hasierako onespena

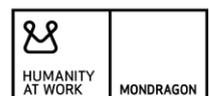
Fecha • Data

marzo 2022 martxo

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo urbanista

Larraitz Sasiain, arquitecta



aurkibidea • índice

1. ANTECEDENTES	1
1.1. Estrategías de ampliación de Soraluze en Bergara	1
1.2. Visión de futuro para el Área 44 de Osintxu	2
1.3. Reordenación urbanística del Área 44 de Osintxu	4
2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	5
2.1. Justificación y objetivos	5
2.2. Justificación de su adecuación al marco legal vigente	6
3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL	7
3.1. Delimitación y características físicas del ámbito	7
3.2. Edificación existente	8
3.3. Redes e infraestructuras	8
3.4. Reportaje fotográfico	9
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA	11
4.1. Plan Especial de Reforma Interior (PERI) (2004)	11
4.2. PGOU Bergara: A-44 (2009)	12
4.3. Edificabilidad consumida y pendiente de materializar	15
5. PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES	16
6. ORDENACIÓN PROPUESTA	19
6.1. Objeto y características del nuevo edificio previsto	19
6.2. Reajustes en la ordenación vigente	20
6.3. Ocupación y edificabilidad remanente	22
6.4. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente	22
7. CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	24
7.1. Entrada en vigor del presente documento	24
7.2. Condiciones de ejecución urbanística	24
7.3. Estudio económico-financiero	24
7.4. Ejecución de la edificación	24
8. PLANOS	25
9. ANEXO 1: ACTUALIZACIÓN DE LOS CUADROS DE CARACTERÍSTICAS	27
10. ANEXO 2: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO	30
11. ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO	34

1. ANTECEDENTES

1.1. Estrategias de ampliación de Soraluce en Bergara

Soraluce S.Coop. es una empresa perteneciente a Danobatgroup con sede en el barrio Osintxu de Bergara. Es líder mundial en el diseño y fabricación de fresadoras, fresadoras-mandrinadoras, centros de fresado-torneado y centros de torneado vertical de avanzada tecnología.

Soraluce ha sufrido una intensa transformación en sus más de 50 años de historia, y en estos momentos está acometiendo un gran esfuerzo inversor y de creación de empleo estable y de calidad para hacer evolucionar su oferta hacia una propuesta comercial de máquinas diferenciadas y avanzadas tecnológicamente, junto a proyectos singulares y soluciones llave en mano con alto grado de automatización y productos personalizados para cubrir las necesidades de sus clientes y diferenciarse así de competidores provenientes de otros países con menores costes.

Desde su constitución en 1962 su sede y sus centros productivos han estado radicados en Bergara. Actualmente, su actividad se distribuye entre varias plantas productivas localizadas en tres emplazamientos: Osintxu, Mekolalde y el polígono San Lorenzo de Bergara.

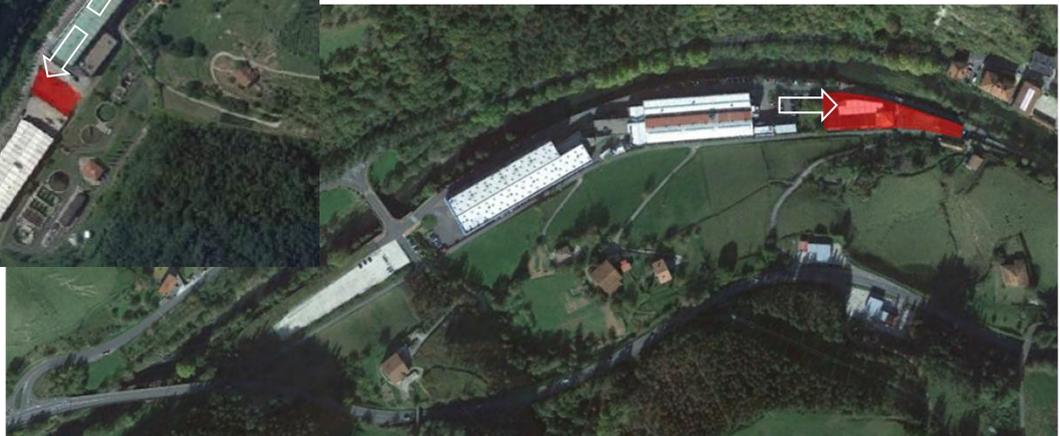
La planta del polígono San Lorenzo tiene como origen la absorción de la empresa Santalaiz en 1972 y próximamente va a ser demolida para la construcción de un supermercado por la empresa LIDL, como resultado del contrato de venta firmado entre Soraluce y LIDL y del Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Bergara y Soraluce S.Coop. El ingreso de dicha venta se va a reinvertir en la construcción de una nueva planta en el área 44 de Osintxu denominada Planta 6 que está previsto se ejecute en 2022. La construcción de la Planta 6 en el área 44 va a consumir la única zona de reserva actualmente existente para nueva edificación y la mayor parte de la edificabilidad pendiente de materializar en el área.

Soraluce está previendo un importante crecimiento para los próximos años, basado en la elevada cartera de pedidos acumulada durante los últimos meses. Esta ambiciosa proyección de futuro ha hecho que durante 2021 se haya realizado un importante esfuerzo, con la asistencia técnica de LKS Krean, para dotarse de una capacidad de crecimiento acorde a las necesidades estimadas, profundizando en un primer estudio de alternativas de ampliación realizado en 2012 en el que se analizaron 7 alternativas (3 principales y 4 secundarias).

El trabajo realizado en 2021 se ha centrado en dos frentes diferentes: por un lado en el entorno de la planta de Mekolalde, en el que existen opciones para crecimientos a corto plazo y para dotarse de reservas para el futuro y, por el otro, en la zona norte del área 44 de Osintxu (U.E. 44.2), en la que se pueden afrontar crecimientos a corto plazo.



Ejes de crecimiento de Soraluce S.Coop. en Bergara. Mekolalde (izquierda) y Osintxu (abajo)



1.2. Visión de futuro para el Área 44 de Osintxu

Como se ha indicado anteriormente, la construcción de la Planta 6 va a consumir la única zona de reserva para nueva edificación industrial prevista en la parcela 3 del Área 44 de Osintxu. Al margen de ésta, únicamente quedaría por edificar la zona en la que el PGOU de Bergara prevé la construcción del comedor y algunos ajustes puntuales en la edificación.

Durante el proceso de planificación y ejecución urbanística del Área 44 de Osintxu, se diseñó una solución que consolidaba las actividades existentes en una unidad de ejecución específica (U.E. 44.2) que englobaba las parcelas 1 (Begu) y 2 (Urcelay), quedando Soraluce como propietaria única del resto del ámbito (U.E. 44.1 = parcela 3). De esta manera, Soraluce S.Coop. abordó en solitario la construcción del nuevo puente sobre el río Deba y la urbanización pública de la mayor parte del ámbito.

En los últimos años las dos parcelas preexistentes se encuentran vacías y en venta. En principio, ambas parcelas tienen la gran ventaja de estar contiguas a las instalaciones actuales de Soraluce. Por el contrario, tienen importantes desventajas: tamaño pequeño, forma irregular, elevado riesgo de inundabilidad, grave afección por la línea de flujo preferente, suelos potencialmente contaminados, dificultad de aprovechar la edificación existente, etc.

Durante 2021 se ha realizado un intenso trabajo, coordinado con el Ayuntamiento de Bergara y contrastado con la Agencia Vasca del Agua (URA), para definir un escenario final viable para este ámbito. Este esfuerzo se enmarca también en un proceso de mejora urbana del núcleo de Osintxu (Osintxu bizi) en que el Soraluce S.Coop. está plenamente implicada como ejemplo de su compromiso social con su entorno.

Los objetivos perseguidos son: a) Ampliación de la planta industrial de Soraluce en continuidad con sus instalaciones actuales con unos edificios e instalaciones modernos y funcionales, sobre un suelo industrial actualmente en desuso; b) Mejorar la imagen del entorno, actualmente bastante degradada y c) Mejorar la urbanización pública de esta zona, favoreciendo la integración urbana con el núcleo de Osintxu.

Fruto de este esfuerzo colaborativo, se ha diseñado un escenario de futuro para este ámbito que se resume de forma esquemática en la imagen siguiente:



Actualmente las negociaciones de compra están muy avanzadas: Soraluce ha adquirido la parte de la parcela 1 correspondiente a la actividad industrial de la antigua Begu y está negociando para la compra de la parcela 2 (Urcelay) y el Ayuntamiento esta gestionando la compra del edificio de garajes.

Esta estrategia para la ampliación de Soraluce hacia la zona norte del Área 44 de Osintxu se completa con otras líneas de actuación centradas fundamentalmente en la modernización y mejora de la imagen de sus edificios e instalaciones y la mejora de la integración del eje Osintxu-Mekolalde.

Recogemos a continuación algunas imágenes que reflejan este planteamiento.



1.3. Reordenación urbanística del Área 44 de Osintxu

La materialización de los objetivos previstos y de las actuaciones anteriormente indicadas pasa por una reordenación urbanística del Área 44 de Osintxu, a través de la figura del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) que, entre otros aspectos, abordaría las siguientes acciones:

1. Fusionar las tres parcelas industriales actuales en una parcela industrial única propiedad de Soraluze S.Coop.
2. Fusionar la edificabilidad de las 3 parcelas, estableciendo mecanismos para posibilitar el consumo de la edificabilidad remanente en función de las necesidades que puedan ir surgiendo.
3. Ampliar la ocupación en planta, dentro de la edificabilidad máxima existente y reordenar las alineaciones máximas de la edificación atendiendo a las limitaciones derivadas de los aspectos hidráulicos: línea de flujo preferente, retiros establecidos por URA en la planta 6, etc.
4. Reajustar la delimitación de la parcela 3 para hacerla colindante con la parcela 2, eliminando la franja pública prevista entre ambas.
5. Reajustar la delimitación de la parcela 1 ajustándola a la superficie adquirida por Soraluze S.Coop., separando la parte del edificio de garajes cuya adquisición está prevista por el Ayuntamiento.
6. Reordenar el espacio público con los edificios que se demuelen para generar nuevos aparcamientos públicos al aire libre.
7. Redefinir el perfil edificatorio de forma coherente con la situación actual y las necesidades futuras y reajustar la altura máxima por debajo de la establecida en el PGOU de Bergara.
8. Actualizar la normativa urbanística del PERI de 2004 a la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco y a su legislación asociada.
9. Establecer las directrices de gestión y organización de la ejecución de forma ajustada a la Ley 2/2006, eliminando las Unidades de Ejecución y considerando el ámbito como una Actuación Aislada y estableciendo los mecanismos necesarios para garantizar la finalización de la urbanización pública del ámbito.
10. Establecer los mecanismos necesarios para adecuar la estructura de la propiedad a la nueva ordenación.

Soraluze S.Coop. ha asumido ante el Ayuntamiento de Bergara el compromiso de redactar a su costa el PEOU y someterlo a la tramitación urbanística y medioambiental correspondiente, en el momento en que acceda a la propiedad de la totalidad de los suelos privados del ámbito (con excepción del edificio de garajes).

Al margen de las negociaciones y gestiones pendientes para adquirir la parcela de Urcelay, la redacción del PEOU tiene una cierta complejidad y su tramitación es un proceso largo debido a su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Su aprobación definitiva se produciría, en el mejor de los casos, en la segunda mitad de 2023, lo que no resulta compatible con la urgencia de Soraluze para ejecutar las ampliaciones previstas.

De esta manera, se plantea la tramitación del presente Estudio de Detalle, que tiene una función totalmente instrumental, para permitir la ejecución con licencia del nuevo edificio que se quiere construir a caballo entre las parcelas de Soraluze S.Coop. y de Urcelay, tal como se explica en el apartado siguiente.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

2.1. Justificación y objetivos

Tal como se ha indicado anteriormente, Soraluze S.Coop. está negociando la compra de la parcela 2 (Urcelay), lo que permitiría completar la adquisición de la totalidad de las parcelas industriales del área 44, una vez adquirida la parcela de Begu en el extremo norte.

La parcela 2 (Urcelay) no tiene capacidad por sí misma para dar respuesta a las necesidades de Soraluze S.Coop., por las siguientes razones: a) la edificación existente no reúne los requisitos exigidos por la actividad de Soraluze, por lo que es necesario proceder a su demolición; b) no es posible volver a construir con las mismas alineaciones, debido a que la línea de flujo preferente del río Deba se adentra en dicha parcela, por lo que la Agencia Vasca del Agua (URA) no autorizaría una edificación invadiendo la zona de flujo preferente del río a pesar de que el planeamiento vigente consolida estas alineaciones, y c) las necesidades de nuevo espacio edificado de Soraluze son muy superiores a la capacidad de dicha parcela.

Esto obliga a la realización de una nueva edificación a caballo entre las parcelas 2 (Urcelay) y 3 (Soraluze), lo que requiere ajustes en la ordenación urbanística actualmente vigente.

Por otro lado, la construcción del nuevo edificio previsto es muy urgente, ya que está vinculada a la compra de una nueva máquina de gran tamaño para el mecanizado de cabezales y el edificio tiene que estar terminado para la fecha de entrega de dicha máquina. Todo ello lleva a la necesidad de iniciar las obras de construcción del nuevo edificio en enero de 2023. La construcción de este nuevo edificio se acompañaría con la construcción del comedor previsto en la parcela 1 y con la realización de las obras de urbanización complementaria necesarias.

En ese contexto, la construcción del nuevo edificio previsto a caballo entre las parcelas 2 y 3 no puede esperar a la aprobación definitiva del Plan Especial previsto, por lo que se plantea el presente Estudio de Detalle como instrumento-puente hasta la aprobación del PEOU. Este Estudio de Detalle tiene una función totalmente instrumental, para permitir la ejecución con licencia del nuevo edificio previsto.

De esta manera, los objetivos del presente Estudio de Detalle serían los siguientes:

- Adquirir la parcela 2 (Urcelay) por parte de Soraluze S.Coop., con las garantías necesarias de que se puede construir el nuevo edificio previsto, fundamentalmente: visto bueno del Ayuntamiento de Bergara a través de la aprobación inicial del documento e informe favorable de la Agencia Vasca del Agua.
- Reajustar el marco urbanístico (alineaciones y rasante y volumetría) para poder tener licencia de obras para iniciar la construcción del nuevo edificio previsto a principios de 2023.

Para alcanzar estos objetivos, el presente Estudio de Detalle introduce los siguientes ajustes en la ordenación urbanística vigente:

- Reajustar la delimitación de la parcela 3 (Soraluze) para hacerla colindante con la parcela 2 (Urcelay), posibilitando una edificación continua y eliminando la franja de suelo público prevista en la ordenación vigente entre ambas parcelas.
- Ajustar las alineaciones máximas de la edificación a la línea de flujo preferente establecida en la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).
- Remodelación morfológica de la volumetría de la nueva edificación prevista en función de las necesidades planteadas.
- Establecer el marco general de la nueva edificación a realizar, dentro de la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento vigente para ambas parcelas, tras analizar la edificabilidad materializada y pendiente de construcción.

- Reordenar el viario público y los aparcamientos en la zona afectada por la intervención prevista.

El presente Estudio de Detalle es promovido por la empresa Soraluze S.Coop., en calidad de propietario de la parcela 3, y en previsión de materializar la compra de la parcela 2, actualmente en proceso de negociación. Es redactado por LKS Krean a petición de Soraluze S.Coop.

2.2. Justificación de su adecuación al marco legal vigente

El artículo 8 de las Ordenanzas Regulatoras del PERI del área 44, actualmente vigente, establece que: *“Si por necesidades de la construcción, se hiciera necesario modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan Especial de Reforma Interior, se efectuará a través de un Estudio de Detalle sin necesidad de proceder a la modificación del mismo”*.

El objeto y alcance de los Estudios de Detalle está regulado en el artículo 73 de la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco. El PGOU de Bergara no introduce ningún tipo de regulación específica en relación a esta figura.

El objeto del presente Estudio de Detalle se ajusta a lo indicado en el artículo 73.1, ya que tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada. Teniendo en cuenta que su redacción no está prevista en el planteamiento, el propio Estudio de Detalle incluye la justificación de su necesidad o conveniencia.

Igualmente, las determinaciones del presente Estudio de Detalle cumplen con lo establecido en el artículo 73.2, en todos sus puntos:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada. Que en el caso presente se concreta en rectificar las alineaciones máximas de la edificación ajustándolas a la línea de flujo preferente y posibilitando la construcción de un edificio en medianera entre las parcelas 2 y 3.

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. Lo que se concreta en el caso presente en la remodelación morfológica de la volumetría de edificación prevista, que implica incrementar la ocupación en planta, siempre dentro de la edificabilidad máxima establecida. Esta reordenación volumétrica conlleva un reajuste del espacio público, sustituyendo la superficie prevista entre las parcelas 2 y 3, por una superficie equivalente en el frente del viario público.

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. En este caso, se complementa la ordenación del viario público derivada de los reajustes en la ordenación y se establece la regulación de la ejecución de dicha urbanización.

El contenido del presente Estudio de Detalle cumple con lo regulado en el artículo 74 de la ley de referencia.

3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer las alineaciones y rasantes de la edificación que se pretende ejecutar a caballo entre las parcelas 3 (Soraluce S.Coop.) y 2 (Urcelay) del área urbanística A-44 de Bergara en el barrio de Osintxu.

El área A-44 comprende una franja alargada de terrenos situados en la margen derecha del río Deba, delimitados al oeste por el río Deba y al este por la explanación del antiguo ferrocarril ahora convertida en bidegorri.

La parcela 3 es propiedad de la empresa Soraluce S.Coop. y acoge la sede de dicha empresa y la parte principal de sus instalaciones productivas que se completan con la nave que tiene la empresa en Mekolalde. Tiene una superficie de 24.508 m² según el PGOU de Bergara y engloba la mayor parte de la superficie de uso industrial del ámbito. Tiene forma alargada y está dividida en dos zonas separadas por una franja de espacio público por la que discurre una regata y un tramo de vial y aparcamientos que permite el acceso a los caseíos existentes en la zona.

En Catastro tiene la referencia catastral 4878010 – Finca 110892 H y se le indica una superficie de 24.552 m².

La parcela 2 acogió en su día a la empresa Urcelay, habiendo tenido después otras actividades industriales y estando actualmente vacante. Soraluce S.Coop. está negociando su compra para ampliar su actividad productiva en continuidad con sus instalaciones actuales. Tiene una superficie de 2.187 m² y tiene forma sensiblemente rectangular.

En Catastro tiene la referencia catastral 4878033 – Finca 110837 S y se le indica una superficie de 2.182 m².

En los planos de Catastro ambas parcelas aparecen dibujadas de forma contigua, una junto a la otra, si bien en el planeamiento vigente las separa una fina franja de suelo público.



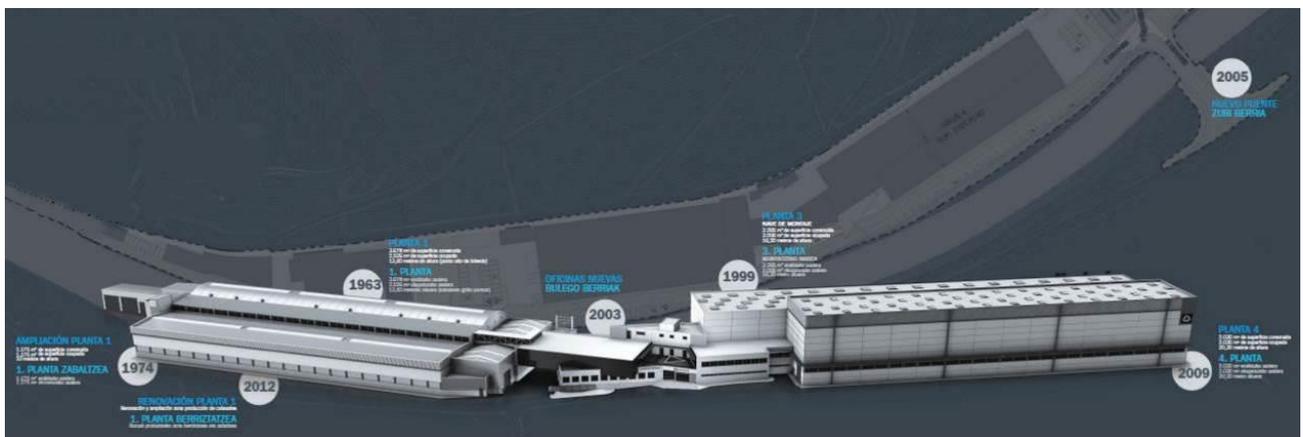
Catastro urbano de Gipuzkoa: izda: parcela 3 (Soraluce) y dcha: parcela 2 (Urcelay)

3.2. Edificación existente

Como se ha indicado antes, la parcela 3 (Soraluze S.Coop.) está dividida en dos unidades separada por una franja de suelo público por la que discurre una regata. La parte norte está edificada en su mayor parte. La parte sur está libre de edificación, a la espera de la construcción de un nuevo edificio con la denominación de Planta 6.

El plano PI.03 "Estado actual. Edificios existentes" refleja los edificios actualmente construidos en la parcela 3 (Soraluze) y sus principales características. El plano PI.04 "Edificación proyectada. Planta 6" refleja el edificio que se está proyectando en el sur del ámbito y que se ejecutará durante 2022.

La ilustración de esta página, recogida en el libro "La satisfacción de un sueño hecho realidad" (2012), refleja este proceso cuyos hitos más relevantes en este periodo son los siguientes: construcción de la Planta 3 (1999); nuevas oficinas centrales a modo de charnela entre los dos grupos de naves industriales (2003); nuevo puente sobre el río Deba (2005); Planta 4 (2009) y remodelación de la Planta 1 (2012).



Proceso de desarrollo de infraestructuras en Osintxu (1963-2012), especialmente intenso a partir de la decisión en 1997 de continuar en este emplazamiento

La parcela 2 (Urcelay) se encuentra también edificada en su mayor parte y cuenta con un edificio de viviendas. Sin embargo, la edificación existente no responde a las necesidades de Soraluze S.Coop. A los efectos del presente Estudio de Detalle vamos a partir de la base de que la edificación actualmente existente va a ser demolida en su totalidad, adecuándose la nueva edificación a las limitaciones urbanísticas e hidráulicas.

3.3. Redes e infraestructuras

La parcela 3 (Soraluze) forma parte de la U.E. 44.1, ámbito que fue urbanizado en ejecución del Proyecto de Urbanización aprobado para el área 44. La parcela dispone de todas las redes necesarias para el desarrollo de su actividad.

La parcela 2 (Urcelay) forma parte de la U.E. 44.2, ámbito que tiene la urbanización pública pendiente de ejecución. La parcela dispone de las redes necesarias, si bien su incorporación a la planta de Soraluze y a urbanización pendiente de ejecución pueden conllevar algunos ajustes en las redes existentes.

3.4. Reportaje fotográfico





4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito urbanístico A-44 constituye un área de suelo urbano industrial en la que se localizan las instalaciones de Soraluce S.Coop. junto con otras empresas que se sitúan en la zona norte.

Cuenta con ordenación urbanística pormenorizada establecida por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del área 44, promovido por Soraluce S.Coop. y aprobado definitivamente el 13 de agosto de 2004 (BOG 24.08.2004). En desarrollo del PERI se aprueba el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación de la U.E.1. Posteriormente, el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (PGOU), aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2009 (BOG 27.07.2009), complementa la ordenación del PERI, introduciendo algunas modificaciones en la misma.

La referencia urbanística en el ámbito la constituye el PGOU de Bergara y de manera subsidiaria, para todo lo no establecido en el PGOU, el PERI de 2004.

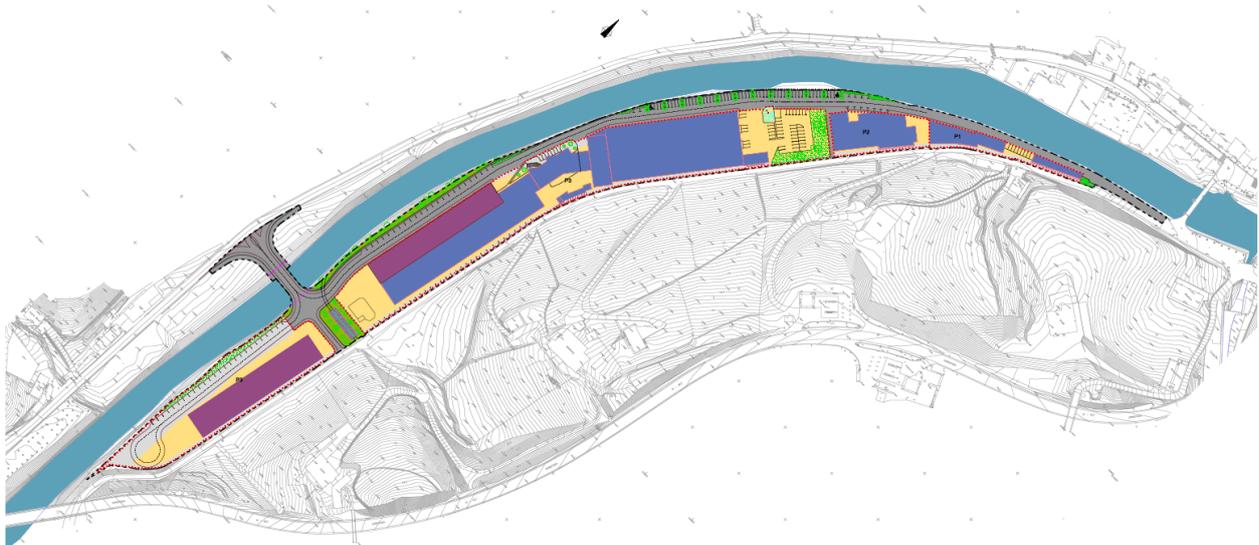
4.1. Plan Especial de Reforma Interior (PERI) (2004)

El PERI establece la ordenación del conjunto del área. Se plantea la construcción de un nuevo puente sobre el río Deba. Se consolidan las instalaciones existentes de Soraluce S.Coop. y se plantea una importante capacidad de ampliación hacia el sur. La parcela P-3 propiedad de Soraluce queda dividida físicamente en dos fragmentos por un tramo de regata y urbanización pública. La parcela P-3 se engloba dentro de la Unidad de Ejecución 1 (U.E. 44.1) que es la que aborda la construcción del nuevo puente y de la urbanización pública.

Al norte del ámbito, se delimita la Unidad de Ejecución 2 (U.E. 44.2) que consolida las empresas existentes: P-1 Begu y un edificio de garajes y P-2 Urcelay.

El desarrollo del PERI se aprueba un Proyecto de Urbanización conjunto para toda el área del que se ejecuta la parte correspondiente a la U.E. 1 y queda sin ejecutar la mayor parte de la urbanización correspondiente a la U.E. 2, salvo una parte del muro del río que es imprescindible llevar a cabo.

En desarrollo del PERI se aprobaron los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización. La ejecución de la urbanización de la U.E. 44-1, con el nuevo puente como hito más destacado, culminó un proceso que llevaba más de 15 años enquistado.



*Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del área 44 (2004). Zonificación pormenorizada.
En azul edificios consolidados y en morado ampliaciones previstas en 2004*

4.2. PGOU Bergara: A-44 (2009)

El PGOU de Bergara recoge básicamente la ordenación y la regulación normativa establecida por el Plan Especial con algunos ligeros ajustes como son los siguientes:

- Especificación de que la vialidad pública y el nuevo puente sobre el río Deba deben permitir el acceso rodado a los caseríos situados en esta zona.
- Reajustes en el aprovechamiento edificatorio y en las alturas fruto de la alegación presentada por Soraluce S.Coop. en el periodo de información pública del PGOU.

Esto supone la introducción de ligeros reajustes normativos en lo que se refiere las ordenanzas del PERI: Condiciones de Uso y Seguridad (Sección 2, arts. 20-23) y Condiciones de Edificación (artículo 19).

Reproducimos a continuación el texto íntegro de la ficha urbanística del A-44 recogida en el PGOU de Bergara.

Área de ordenación pormenorizada A-44

A. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Se corresponde con el Área A-44 de las Normas Subsidiarias vigentes. Comprende los terrenos industriales ocupados por la industria Soraluce, S.Coop. y otras industrias en el barrio de Osintxu en la margen derecha del río Deba.

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral del 22 de diciembre de 2003 aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Área. La presente Ficha Urbanística recoge básicamente el contenido del Plan Especial con las modificaciones que se introducen en atención del escrito de alegaciones formulado en la fase de información pública por parte de la industria Soraluce, S. Coop.

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se mantiene básicamente la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado. Sí se concreta en el presente documento, ante las dudas de interpretación surgidas sobre si la conexión del nuevo puente sobre el río Deba con la explanada del antiguo ferrocarril y los caminos de acceso a los caseríos debe ser peatonal o rodada, que dicha conexión debe posibilitar el paso de vehículos, incluso vehículos pesados que accedan a los caseríos y montes del entorno, para evitar el paso de los mismos por la explanación del antiguo ferrocarril con vocación de paseo peatonal y bidegorri. El ancho del vial de conexión desde el vial público del Área hasta la explanación del antiguo ferrocarril será de 5 metros.

Se mantiene la división del Área en dos Unidades de Ejecución, U.E. 44-1 y U.E. 44-2.

C. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

Superficie total Área A-44: 39.389 m².

U.E. 44-1: 33.681 m².

U.E. 44-2: 5.708 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial, que se concreta a las actividades industriales incluidas en la categoría 3.^a y 4.^a, es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande, y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: El Plan Especial recoge en el punto 8.2.- Cuadro de usos y aprovechamientos, el cuadro que se transcribe:

Parcelas industriales privatizadas	Superficie (m ²)	Ocupación edificación (m ²)	Edificabilidad (m ²)
PARCELA 1	1.454	949 (*)	949

PARCELA 2	2.187	1.600 (*)	1.600
PARCELA 3	24.508	12.998 (*)	16.107
TOTAL	28.149	15.547 (*)	18.656

(*) En esta superficie se incluiría, en caso de sustitución, la Edificación Fuera de Ordenación Tolerada (Ordenanza de Sustitución).

El criterio de adjudicación de la edificabilidad total que recoge el Plan Especial aprobado es el de adjudicar a cada una de las Parcelas P1 y P2 la edificabilidad que poseen, y el resto hasta la edificabilidad total permitida se le ha adjudicado a la parcela no consolidada P3, en la que en la actualidad existen edificios construidos con una ocupación total de 8.443 m².

Atendiendo al escrito de alegaciones presentado el cuadro anterior se modifica en los siguientes términos:

Parcelas industriales privatizadas	Superficie (m ²)	Ocupación edificación (m ²)	Edificabilidad (m ²)
PARCELA 1	1.454	949 (*)	949
PARCELA 2	2.187	1.600 (*)	1.600
PARCELA 3	24.508	14.420 (*)	17.880
TOTAL	28.149	16.969 (*)	20.429

D. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

La formalización de la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del aprovechamiento resultante de las nuevas edificaciones previstas en la Área se recoge en el convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios mayoritarios.

E. CONDICIONES DE GESTIÓN

Se encuentran definitivamente aprobados el Plan Especial de Reforma Interior y el Proyecto de Urbanización del Área.

En cuanto a la cesión de los terrenos destinados al dominio público, tal y como se recoge en el Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios mayoritarios del Área, la misma, se formalizará por cesión directa al Ayuntamiento por parte de cada propietario. Se están tramitando en la actualidad las cesiones de las tres Parcelas industriales que delimita el Plan Especial.

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.
- Áreas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados (Área A-6, A-8 y A-9 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización general del Área se recogen en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

H. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN

Los honorarios por la redacción de los planes de ordenación pormenorizada, de los Proyectos de Urbanización, y de los expedientes de Gestión, así como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general del Área, serán financiados por los propietarios particulares.

J. NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana recogida en el Plan Especial aprobado con las ligeras modificaciones que se introducen con el Plan General.

Condiciones de uso: Se mantienen las **Condiciones de Uso y Seguridad** recogidas en la Sección 2 de las Ordenanzas del Plan Especial. El nuevo edificio previsto en la Parcela 3 junto al pabellón de Industrias Urcelay se destinará a comedor para los trabajadores de la empresa Soraluce S. Coop.

Condiciones de edificación: Se mantienen las Condiciones de Edificación del artículo 19 de las Ordenanzas del Plan Especial con las siguientes modificaciones:

Nave 4: Ocupación en planta: La fijada en el P.E.R.I. aprobado.
Altura máxima: 20,00 m.

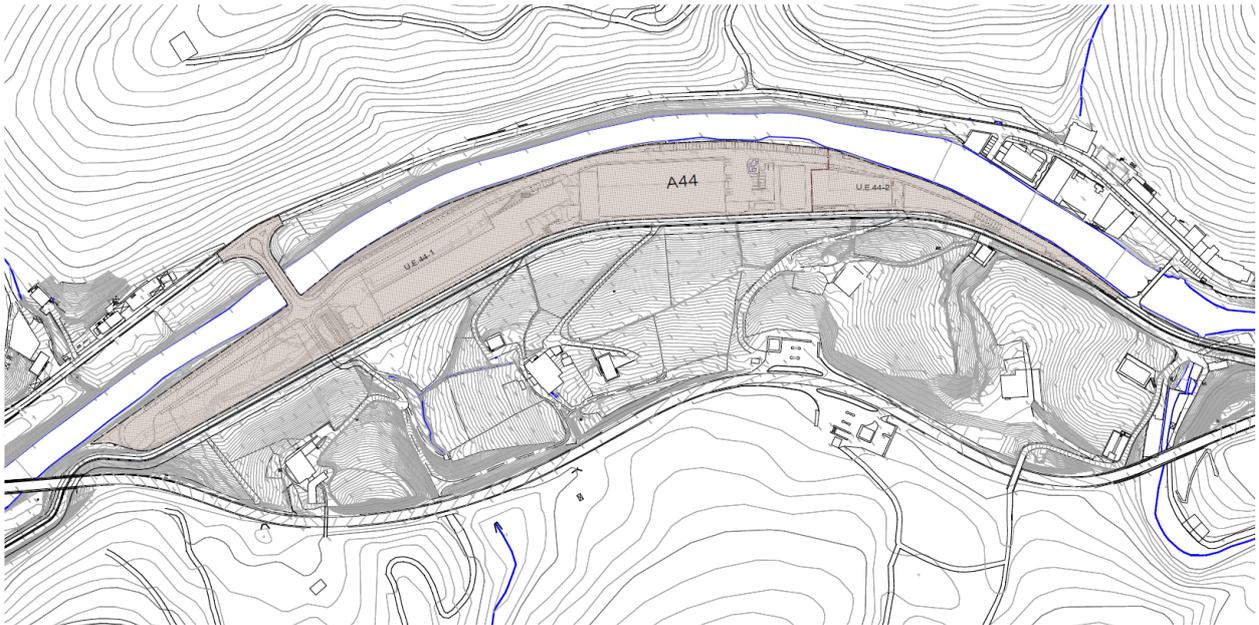
Nave 5: Ocupación en planta: 2.834 m².
Altura máxima: 30,00 m.

Comedor: Ocupación en planta baja: 700 m².
Ocupación en planta primera: 350 m².
Altura máxima: 7,00 m.

Ampliación escalera edificio primero: 18,00 m² y desarrollo en toda la altura del edificio.

Zona Residuos: 82,40 m². (16 x 5,15), y desarrollado en una planta con altura máxima 4,00 metros.

Otras condiciones: Se mantienen el resto de condiciones y artículos de las Ordenanzas del Plan Especial.



PGOU Bergara: Ficha urbanística A-44

A diferencia de lo que ocurre en otros ámbitos urbanísticos, la ficha urbanística del A-44 no incluye los planos de ordenación, ya que la referencia es la ordenación reflejada en el PERI de 2002. Sólo se incluye un plano que refleja la delimitación del ámbito y de las unidades de ejecución.

4.3. Edificabilidad consumida y pendiente de materializar

El cuadro siguiente refleja la edificabilidad consumida y la pendiente de materialización en la parcela P-3 (Soraluce S.Coop.). En este balance se tiene en cuenta tanto la edificación construida como la proyectada a corto plazo (planta 6), cuya ejecución está prevista a lo largo de 2022.

En relación a la parcela P-2 (Urcelay) el dato de la superficie construida resulta irrelevante, ya que se plantea la demolición de la totalidad de la edificación existente.

	<i>Ocupación en planta (m²)</i>	<i>Edificabilidad total (m²t)</i>
Parcela 3 (Soraluce)		
PGOU Bergara (máximos)	14.420	17.880
Sup. construida actualmente	11.262	13.224
Proyecto Planta 6 (nave corta)	2.530	2.930
Total construido + proyectado	13.792	16.154
Remanente futuras actuaciones	628	1.726
Parcela 2 (Urcelay)		
PGOU Bergara (máximos)	1.600	1.600
Sup. construida actualmente	---	---

5. PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES

Como hemos visto anteriormente, nos encontramos ante un suelo urbano industrial, en el que la U.E. 44.1 ha cumplido con todas sus cargas urbanísticas y en la U.E. 44.2 queda pendiente de rematar la urbanización pública. En este contexto, el principal condicionante sectorial es el relativo a la relación con el río Deba.

Retiros al río de la urbanización y edificación

La ordenación urbanística vigente (PERI del área 44 y PGOU de Bergara) recoge los retiros mínimos a los cauces que vienen derivados del cumplimiento de los criterios del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos en la CAPV.

Estos retiros mínimos por parte de la edificación serán de 15 m. al río Deba y de 5 m. a la regata que discurre perpendicular al río Deba.

Recientemente, con motivo de los estudios y proyectos realizados para la Planta 6, se ha redefinido la línea de deslinde del dominio público hidráulico en relación a la que hay que adoptar el retiro de 15 m. por parte de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Inundabilidad

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es inundable en su totalidad. La parcela 3 (Soraluze), cuya urbanización fue ejecutada como parte del proceso de desarrollo urbanístico del ámbito, está afectada en su mayor parte por la avenida de periodo de retorno de 500 años. La parcela 2 (Urcelay) está afectada por la avenida de 500 años en la zona más próxima al bidegorri y por la de 100 años en la zona más próxima al río.

El bidegorri discurre más elevado y queda fuera del riesgo de inundabilidad.



Riesgo de inundabilidad

La referencia normativa en esa materia es el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021**, aprobado en 2016 y actualmente en proceso de revisión. El Plan Hidrológico establece en su artículo 40 "Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable", los usos no autorizables en suelos urbanizados, situación en la que nos encontramos en el área A-44 de Bergara.

4. Para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las

cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:

a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. Nos encontramos ante un suelo industrial, con lo que no estamos dentro del supuesto establecido por el Plan Hidrológico.

b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Estas limitaciones complican la construcción de plantas bajo rasante.

c) Las acampadas en ningún caso.

d) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

e) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.

Zona de flujo preferente

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle está afectado por la delimitación de la zona de flujo preferente, que constituye el principal condicionante sectorial. La zona de flujo preferente se considera parte del río a efectos del funcionamiento hidráulico, por lo que es la zona más restrictiva a la hora de cualquier actuación de urbanización y/o edificación.

En nuestro caso, la línea que delimita la zona de flujo preferente afecta a los edificios existentes en la parcela 2 (Urcelay), lo que quiere decir que, en caso de sustitución, la nueva edificación a realizar no podrá afectar a la zona de flujo preferente, es decir, tendrá que respetar un retiro superior al establecido en el PERI de 2004.



Delimitación de la zona de flujo preferente (línea morada)

Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces

El área 44 de Bergara está situada en la zona de policía de cauces, con lo que, en cumplimiento de la legislación

vigente, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

Afecciones Acústicas

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.

A tal efecto, el presente Estudio de Detalle incorpora un Estudio de Impacto Acústico como Anexo 2.

Servidumbres Aeronáuticas

El término municipal de Bergara está parcialmente afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria. Se encuentra situado en el límite este de la zona de servidumbre de la operación de aeronaves de dicho aeropuerto.

Sin embargo, las actuaciones previstas en el presente Estudio de Detalle no van a superar las alturas máximas establecidas por el planeamiento vigente, con lo que no se introduce ningún cambio en la relación entre la regulación urbanística del ámbito y las servidumbres aeronáuticas.

Hay que tener en cuenta que las parcelas industriales objeto de la presente actuación, se disponen entorno a la cota +120, mientras que las superficies limitadoras generadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, se encuentran aproximadamente a partir de la +1.345. Esto quiere decir que hay unos 1.089 m de distancia entre este plano y la parcela industrial.

Cualquier elemento que se construya en esta parcela, incluyendo cualquier elemento auxiliar necesario para las obras, tales como grúas, etc., no podrá superar la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

6. ORDENACIÓN PROPUESTA

6.1. Objeto y características del nuevo edificio previsto

El objetivo del nuevo edificio es hacer frente al aumento de pedidos en la división de cabezales. Esta actividad depende actualmente de una máquina de precisión de gran tamaño especializada en mecanizar las unidades. La máquina actual no tiene capacidad suficiente para abastecer la demanda actual y en las naves existentes no hay espacio suficiente para albergar otra nueva máquina debido a sus grandes dimensiones.

Para ello, Soraluce va a adquirir una nueva máquina cuyo alojamiento constituye el objetivo principal de la nueva planta. La urgencia en los plazos de construcción de este nuevo edificio se justifica por la necesidad de que las obras tienen que estar finalizadas para la fecha de entrega de la máquina.

El incremento de productividad derivado de la nueva máquina supone, a su vez, un incremento de actividad del resto de las partes involucradas en el proceso productivo, lo que supone una mayor necesidad de espacios que tienen que resolverse en la nueva nave:

- Almacenamiento de los materiales.
- Instalaciones del proceso de mecanizado.
- Montaje de las unidades.
- Pruebas de calidad.
- Expedición del producto terminado.

Tal como se ha indicado anteriormente, las características de la edificación actualmente existente en la parcela 2 (Urcelay) no responden a las necesidades funcionales y productivas de Soraluce S.Coop., lo que obliga a la construcción de una nueva planta. La parcela 2 (Urcelay) no tiene capacidad por sí misma para resolver las necesidades previstas, además de que las posibilidades de edificación en la misma están muy condicionadas por la línea de flujo preferente que limita la ocupación en planta de la nueva planta prevista.

Todo ello obliga a disponer el nuevo edificio a caballo entre las parcelas 2 (Urcelay) y 3 (Soraluce). Los planos PII.03 "Edificación proyectada. Planta" y PII.04 "Edificación proyectada. Sección" describen gráficamente las características del nuevo edificio.

Las superficie construida se plantea en una única planta y se resume en el siguiente cuadro:

Superficie nueva edificación proyectada	
Parcela 3 (Soraluce)	1.272,49 m ²
Parcela 2 (Urcelay)	1.332,11 m ²
TOTAL	2.604,60 m²

La actuación propuesta supone la remodelación de las construcciones auxiliares existentes actualmente al norte de la parcela 3. Está previsto demoler las edificaciones auxiliares destinadas a cabina de pintura (163 m²) y a almacén de residuos (150 m²). La cabina de pintura se ubicaría en la nueva nave y se construiría un nuevo edificio auxiliar destinado a almacenaje de residuos. Esto supone que la eliminación de un total de 313 m² de la edificación actualmente materializada.

La altura de la nueva edificación prevista es de 12,00 m. hasta el encuentro de la fachada con la cara inferior de la viga de cubierta, tal como se refleja en el plano PII.04 "Edificación proyectada. Sección". Es probable que la altura pudiera ser incluso menor con un análisis más ajustado. En cualquier caso, esta altura es inferior a la prevista en el planeamiento vigente.

6.2. Reajustes en la ordenación vigente

En los apartados 1.4. “Reordenación urbanística del área 44 de Osintxu” y 2.1. “Justificación y objetivos”, se describe la necesidad de reordenar el ámbito a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana y el carácter instrumental del presente Estudio de Detalle, para permitir la ejecución con licencia del nuevo edificio que se quiere construir a caballo entre las parcelas de Soraluze S.Coop. y de Urcelay.

Para alcanzar estos objetivos, el presente Estudio de Detalle introduce los siguientes ajustes en la ordenación urbanística vigente:

- Reajustar la delimitación de la parcela 3 (Soraluze) para hacerla colindante con la parcela 2 (Urcelay), posibilitando una edificación continua y eliminando la franja de suelo público prevista en la ordenación vigente entre ambas parcelas.
- Ajustar las alineaciones máximas de la edificación a la línea de flujo preferente establecida en la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).
- Remodelación morfológica de la volumetría de la nueva edificación prevista en función de las necesidades planteadas.
- Establecer el marco general de la nueva edificación a realizar, dentro de la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento vigente para ambas parcelas, tras analizar la edificabilidad materializada y pendiente de construcción.
- Reordenar el viario público y los aparcamientos en la zona afectada por la intervención prevista.

Reajuste de la delimitación de la parcela 3 (Soraluze)

Se procede a reajustar la delimitación de la parcela 3 (Soraluze), en su extremo norte, para hacerla coincidir con el límite de la parcela 2 (Urcelay) y posibilitar la construcción de un edificio a caballo entre ambas. Se elimina la franja pública prevista en el PERI entre ambas parcelas (100,18 m²) y se repone este espacio público en el frente oeste de la parcela incrementando el espacio destinado a vial y aparcamiento, manteniendo la superficie total de la parcela. Este reajuste de superficies se realiza dentro de la unidad de ejecución 44.1.

La franja de suelo público prevista en el PERI entre ambas parcelas no tiene ninguna función específica, ya que no permite la conexión entre el vial junto al río y el bidegorri por la diferencia de cota, al contrario de lo que ocurre al norte de la parcela 1, donde existe una conexión por debajo del bidegorri. Se trata únicamente de una franja pública que separa las dos unidades de ejecución. Esta separación entre las unidades de ejecución mediante una franja pública pudo tener sentido en el momento de aprobación del PERI, pero no lo tiene actualmente.

El plano PII.01 “Reajuste de la delimitación de la parcela 3” refleja gráficamente el reajuste realizado, indicándose el espacio público que pasa a formar parte de la parcela 3 y la parte equivalente de la parcela 3 que pasa a constituir espacio público.

Reajuste de las alineaciones

Las alineaciones máximas establecidas en el PERI para las parcelas 2 (Urcelay) y 1 (Begu) consolidan la edificación existente en ambas parcelas. Sin embargo, la línea de flujo preferente del río Deba afecta en parte o en todo a la edificación existente.

La edificación existente actualmente en la parcela 2 (Urcelay) no reúne los requisitos exigidos por la actividad de Soraluze y no es posible demoler la edificación existente y volver a construirla con las mismas alineaciones, debido a que la línea de flujo preferente del río Deba se adentra en dicha parcela. Debido a este motivo, a pesar de que el planeamiento vigente consolida estas alineaciones, la Agencia Vasca del Agua (URA) no autorizaría una edificación invadiendo la zona de flujo preferente del río.

Esto obliga a la realización de una nueva edificación a caballo entre las parcelas 2 (Urcelay) y 3 (Soraluze), para lo

que se definen unas nuevas alineaciones máximas que se ajustan a la línea de flujo preferente y permite la construcción a caballo entre ambas parcelas, tal como se refleja en el plano PII.02 "Ordenación. Alineaciones y rasantes".

Remodelación morfológica de la volumetría de la edificación

El cuadro siguiente recoge el balance total de la edificación construida con las previsiones del nuevo edificio entre las parcelas 2 y 3.

Parcela	Ocupación en planta (m ²)				Edificabilidad total (m ² t)			
	Edificación existente	Edific. a eliminar	Nuevo edificio	Total	Edificación existente	Edific. a eliminar	Nuevo edificio	Total
Parcela 3 (Soraluze)	13.792,00	313,00	1.272,49	14.751,49	16.154,00	313,00	1.272,49	17.113,49
Parcela 2 (Urcelay)	---	---	1.332,11	1.332,11	---	---	1.332,11	1.332,11

Las necesidades de Soraluze S.Coop. y las limitaciones físicas para la edificación en la parcela 2 (Urcelay) obligan a una redefinición de la volumetría prevista en el planeamiento vigente, incrementando la ocupación en planta de la parcela 3 (Soraluze), dentro de la edificabilidad máxima establecida.

De esta manera, la ocupación en planta y la edificabilidad de la parcela 3 queda de la siguiente manera:

Parcela	Ocupación planta máxima (m ²)	Edificabilidad máxima (m ² t)
Parcela 3 (Soraluze)	14.800	17.880

Por otro lado, hay que tener en cuenta que el vigente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del área 44, establece una cierta horquilla para la ocupación en planta de la edificación, ya que se establece una categoría en el interior de la parcela industrial privada denominada "superficie susceptible de ser ocupada", que se refiere a aquellas zonas de parcela privada susceptibles de ser ocupadas por un edificio nuevo, siempre que no se sobrepase el aprovechamiento asignado por el presente Plan. La edificación prevista en el presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre esta categoría de suelo.

Además, la ocupación máxima resultante tras el reajuste propuesto en el presente Estudio de Detalle, sigue estando por debajo de la parcela ocupable, tal como se puede comprobar en los cuadros de características actualizados en el Anexo 1. Todo ello a pesar de que la parcela libre de edificación, es decir, la que no va a poder ser ocupada en ningún caso por la edificación, se ha visto incrementada por las limitaciones producidas por la línea de flujo preferente del río Deba.

Actualización de los Cuadros de Características

Como Anexo 1 al presente Estudio de Detalle se procede a la actualización de los cuadros de características (artículo 28.1, 2, 3 y 4 de las Ordenanzas Reguladoras del PERI), incorporando los ajustes introducidos por el PGOU de Bergara y por el presente Estudio de Detalle.

Aparcamientos

El PERI vigente establece un ratio de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m²t para la U.E. 1 (parcela 3: Soraluze)

y para la U.E. 2 (parcela 2: Urbelay y parcela 1: Begu) se mantienen los aparcamientos existentes en ese momento ya que se consolida la situación existente en este ámbito. Cabe pensar que el PEOU que hay que redactar extienda el mismo ratio de aparcamientos para la totalidad del ámbito.

La actuación propuesta para la nueva edificación prevista a caballo entre las parcelas 3 (Soraluze) y 2 (Urcelay), prevé un total de 40 plazas de aparcamiento en el ámbito de actuación, lo que supone un ratio de 1,54 plazas/100 m²t.

En el conjunto del área 44, la suma de las plazas de aparcamiento existentes y proyectadas garantiza una dotación superior a la de 1 plaza por cada 100 m²t de edificabilidad máxima prevista, tal como se refleja en el siguiente cuadro.

Aparcamientos	
Zona	Nº plazas
Planta 6	69
Zona verde pública junto regata	11
Interior parcela frente regata	11
Planta 3 trasera bidegorri	16
Vial público frente a planta 4	18
Frente oficinas	13
Vial público frente a planta 1	66
Entorno nuevo edificio Soraluze-Urcelay	40
Remodelación zona norte	33
TOTAL	277

Edificabilidad	
Parcela	Edific. máxima (m²t)
Parcela 1	949
Parcela 2	1.600
Parcela 3	17.880
TOTAL	20.429

Ratio	1,36 pl./100 m²t
--------------	------------------------------------

6.3. Ocupación y edificabilidad remanente

El remanente de ocupación y edificabilidad tras la remodelación de la volumetría propuesta es el siguiente:

Parcela	Ocupación en planta (m²)			Edificabilidad total (m²t)		
	Edificación prevista	Ocupación planta máxima	Remanente	Edificación prevista	Edificabilidad máxima	Remanente
Parcela 3 (Soraluze)	14.751,49	14.800,00	48,51	17.113,49	17.880,00	766,51
Parcela 2 (Urcelay)	1.332,11	1.600,00	267,89	1.332,11	1.600,00	267,89

6.4. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente

Se recoge a continuación una síntesis explicativa del cumplimiento de las principales determinaciones normativas de rango superior que afectan al presente Estudio de Detalle:

- Marco legal: El presente Estudio de Detalle cumple con el marco legal vigente: Ley 2/2006 (art. 73 y 74).

- **Edificabilidad:** No se modifica la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento vigente (PGOU de Bergara).
- **Alineaciones máximas:** Se modifican las alineaciones máximas de la edificación, ajustándolas a la línea de flujo preferente y posibilitando la construcción a caballo entre ambas parcelas. La modificación de las alineaciones y rasantes es uno de los principales objetivos de los Estudios de Detalle según el artículo 73 de la Ley 2/2006.
- **Perfil edificatorio y altura:** El presente Estudio de Detalle no modifica el perfil edificatorio y la altura máxima establecidas por planeamiento vigente.
- **Inundabilidad:** Se respetan las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a los suelos ya urbanizados situados en zona de policía inundable (art. 40.4).
- **Retiros al río Deba:** Se mantiene el retiro mínimo de la edificación de 15 m. al río Deba. Al ajustar las alineaciones máximas a la línea de flujo preferente, se incrementa el retiro de la edificación al río establecido en el planeamiento vigente.
- **Accesibilidad:** El Estudio de Detalle no modifica las condiciones de accesibilidad existentes que cumplen la normativa vigente.
- **Aparcamientos:** Se garantiza una dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- **Vegetación:** Al no producirse incremento de la edificabilidad, no será de aplicación el artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos, que establece la obligatoriedad de plantar un árbol por cada incremento de 100 m² de la construcción.
- **Servidumbres aeronáuticas:** Cualquier elemento que se construya o ubique en este ámbito, ya sea definitivo o provisional, no superará la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.
- **Rec. hídricos y saneamiento:** El presente Estudio de Detalle no introduce ninguna modificación que afecte a las necesidades de agua ni de saneamiento, ya recogidas en el planeamiento urbanístico vigente.
- **Género:** Se considera que el presente Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima, según lo establecido en el supuesto a) de la Directriz Primera de las Directrices aprobadas por la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento del Gobierno Vasco.
- **Euskera:** No se ha identificado que el presente Estudio de Detalle tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada, en el marco del artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi. Los estudios de detalle no están dentro de los supuestos previstos para la evaluación del impacto lingüístico recogidos en el artículo 50 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre.

7. CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

7.1. Entrada en vigor del presente documento

La aprobación definitiva y la entrada en vigor del presente documento estará condicionada a la compra de la parcela 2 (Urcelay) por parte de Soraluze S.Coop., ya que la nueva edificación prevista en el presente Estudio de Detalle a caballo entre ambas parcelas sólo tendría sentido como respuesta a las necesidades productivas de la empresa.

7.2. Condiciones de ejecución urbanística

La adquisición por parte de Soraluze S.Coop. de la parcela industrial de Begu (parte de la parcela 1) y de la parcela 2 (Urcelay), junto con la previsible adquisición por parte del Ayuntamiento de Bergara del resto de la parcela 1 para demoler el edificio de garajes actual, deja sin sentido la división en unidades de ejecución que realiza el planeamiento urbanístico vigente.

El PEOU que se va a redactar recogerá la obligación de realizar las obras de urbanización pública necesarias para adecuar la urbanización de la actual U.E. 2 a la nueva ordenación prevista, considerando la parcela industrial resultante como una actuación aislada, debido a que las obras de urbanización a realizar están muy por debajo del 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de edificación.

A tal efecto, la fórmula más lógica parece ser la redacción de un proyecto de obras complementarias de la urbanización pública que defina técnicamente las obras a ejecutar en esta zona.

En el caso previsible de que la edificación proyectada en la parcela 2 (Urcelay) y la remodelación del actual edificio industrial de la parcela 1, se ejecuten con antelación a la aprobación definitiva del PEOU, el Ayuntamiento de Bergara establecerá, como condición de las licencias correspondientes, los mecanismos oportunos para garantizar la ejecución de la urbanización pública de manera simultánea a la edificación, de forma que la urbanización pública esté finalizada antes de la puesta en marcha de las respectivas actividades.

7.3. Estudio económico-financiero

La financiación de las actuaciones previstas de edificación y urbanización complementaria corresponderá a Soraluze S.Coop., así como de la urbanización pública complementaria a las anteriores.

Teniendo en cuenta que las obras de urbanización pública consisten en una mera adecuación y acondicionamiento del espacio público colindante con la actuación prevista, se considera que no resulta necesario el desarrollo de un estudio económico-financiero en el presente Estudio de Detalle.

En el mismo sentido, tampoco resulta necesaria la incorporación de una Memoria de Sostenibilidad Económica, ya que no se generan nuevos suelos públicos que supongan gastos de mantenimiento y conservación a cargo de las haciendas locales.

7.4. Ejecución de la edificación

Tras la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle se podrán abordar de manera directa las actuaciones de edificación previstas, para lo que serán preceptivas las correspondientes solicitudes de licencias.

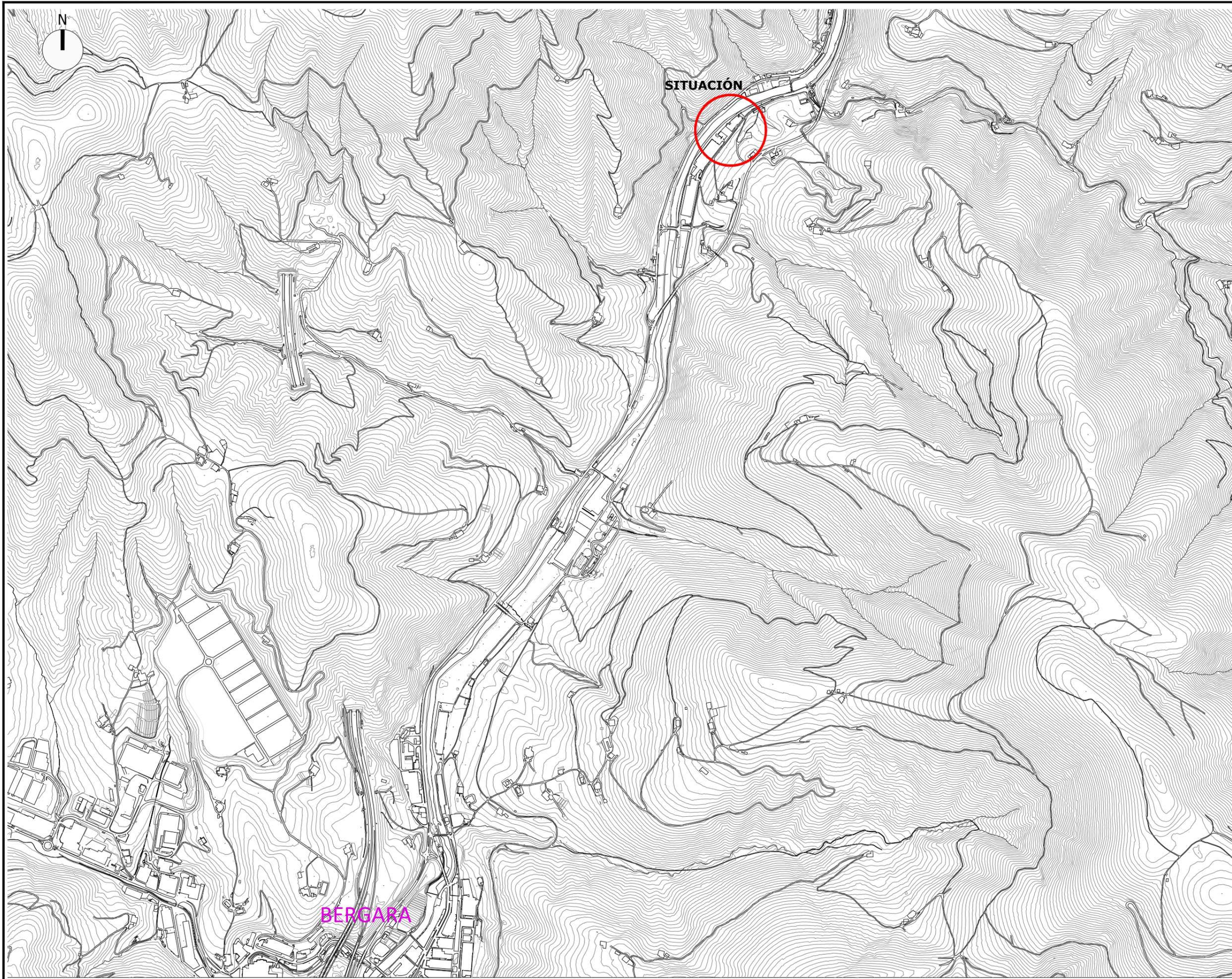
8. PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01 Situación
- PI.02 Estado actual. Topográfico
- PI.03 Edificación existente parcela 3
- PI.04 Edificación proyectada parcela 3
- PI.05.1 Planeamiento vigente: Zonificación pormenorizada PERI. Imagen general
- PI.05.2 Planeamiento vigente: Zonificación pormenorizada PERI. Detalle
- PI.06 Planeamiento vigente: PGOU Bergara
- PI.07 Riesgo de inundabilidad

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PII.01 Reajuste delimitación parcela 3
- PII.02 Ordenación. Alineaciones y rasantes
- PII.03 Edificación proyectada. Planta
- PII.04 Edificación proyectada. Sección



proiektua
proyeb
PARCELAS 2 y 3 del A.44

XEHETASUN AZTERKETA
ESTUDIO DE DETALLE

fasea
fase
HASIERAKO ONARPENA
APROBACIÓN INICIAL

data
fecha
marzo 2022 martxo

kokalekua
situacion
BERGARA (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

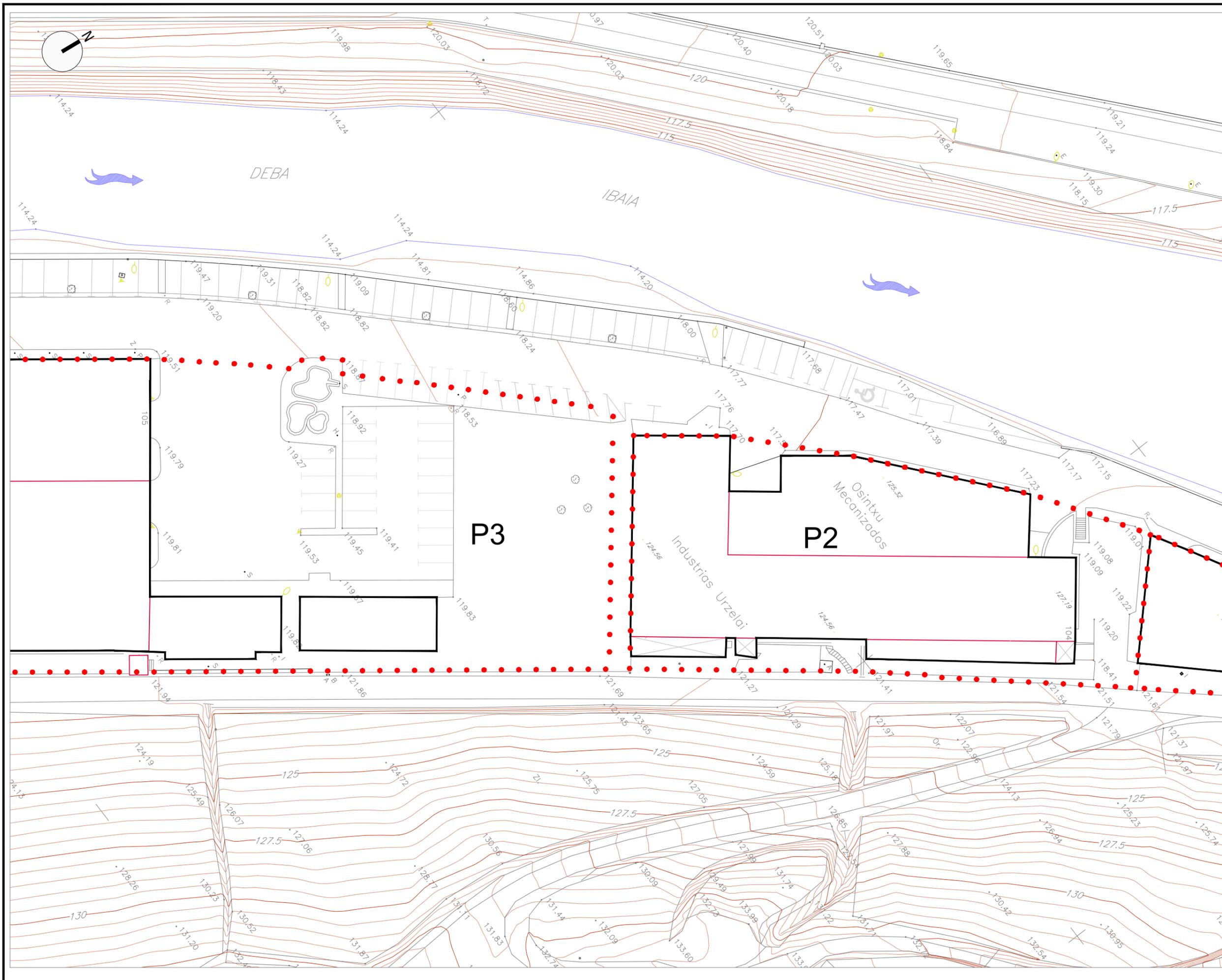
eskala
escala
A1: 1/5000
A3: 1/10000

planoa
plano
KOKAPENA

SITUACIÓN

PI.01

proiektatzailea
proyektista
MARCO SEGUROLA
Geografo Urbanista
LARRAITZ SASIAIN
Arquiteta, Nº col. COAVN 3.760



proiekta proiektib PARCELAS 2 y 3 del A.44
 XEHETASUN AZTERKETA
 ESTUDIO DE DETALLE
 fasea fase HASIERAKO ONARPENA
 APROBACIÓN INICIAL
 data fecha marzo 2022 martxo
 kokalekua situación BERGARA (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

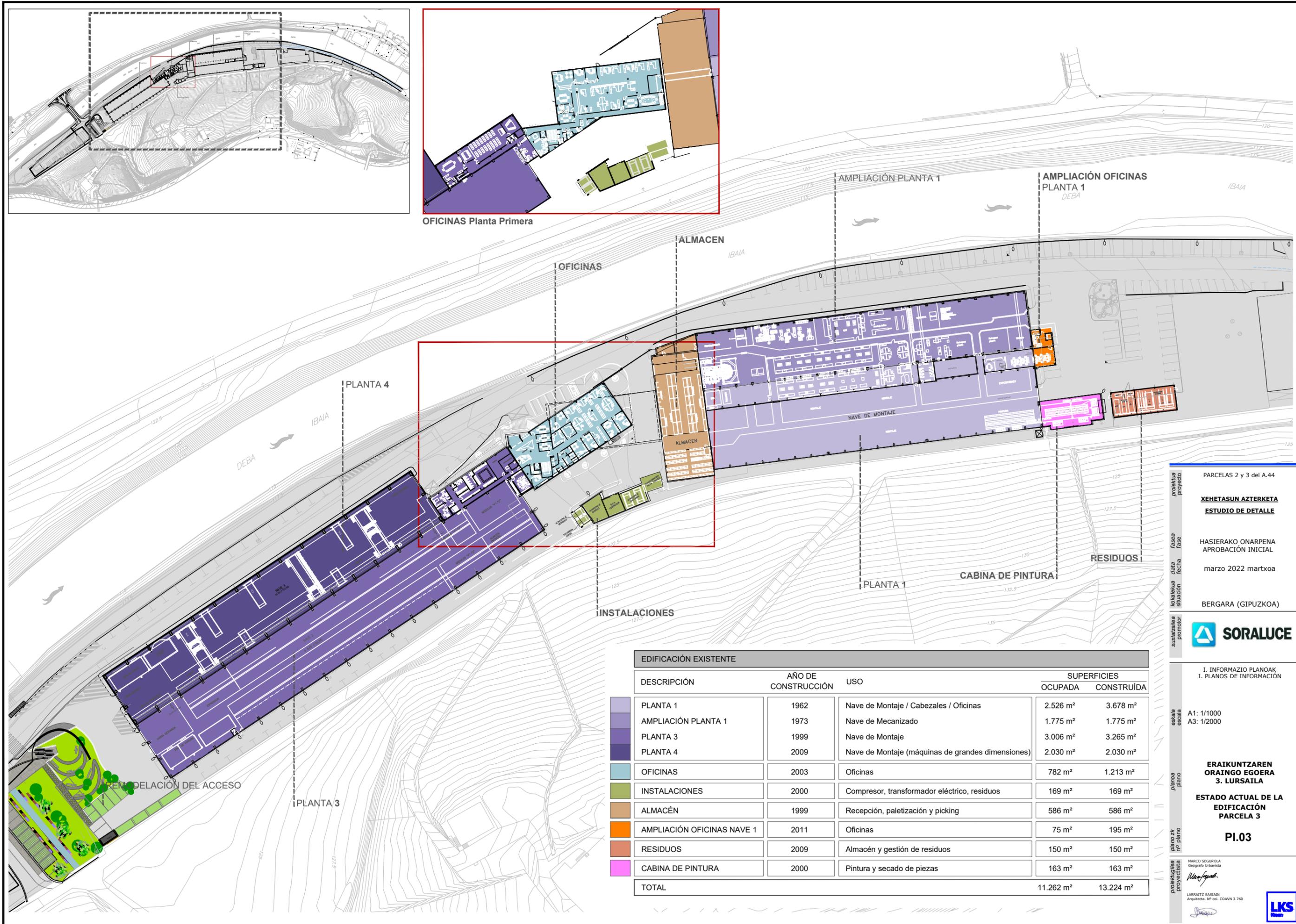
eskala escala A3: 1/500

planoak plano ORAINGO EGOERA
 TOPOGRAFIKOA
 ESTADO ACTUAL
 TOPOGRÁFICO

plano zk no plano PI.02

MARCO SEGUROLA
 Geógrafo Urbanista
 LARRITZ SASAIN
 Arquitecta. Nº col. COAVN 3.760





OFICINAS Planta Primera

EDIFICACIÓN EXISTENTE				SUPERFICIES	
DESCRIPCIÓN	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	USO	OCUPADA	CONSTRUIDA	
PLANTA 1	1962	Nave de Montaje / Cabezales / Oficinas	2.526 m ²	3.678 m ²	
AMPLIACIÓN PLANTA 1	1973	Nave de Mecanizado	1.775 m ²	1.775 m ²	
PLANTA 3	1999	Nave de Montaje	3.006 m ²	3.265 m ²	
PLANTA 4	2009	Nave de Montaje (máquinas de grandes dimensiones)	2.030 m ²	2.030 m ²	
OFICINAS	2003	Oficinas	782 m ²	1.213 m ²	
INSTALACIONES	2000	Compresor, transformador eléctrico, residuos	169 m ²	169 m ²	
ALMACÉN	1999	Recepción, paletización y picking	586 m ²	586 m ²	
AMPLIACIÓN OFICINAS NAVE 1	2011	Oficinas	75 m ²	195 m ²	
RESIDUOS	2009	Almacén y gestión de residuos	150 m ²	150 m ²	
CABINA DE PINTURA	2000	Pintura y secado de piezas	163 m ²	163 m ²	
TOTAL			11.262 m²	13.224 m²	

PARCELAS 2 y 3 del A.44
XEHETASUN AZTERKETA
ESTUDIO DE DETALLE
 HASIERAKO ONARPEN APROBACIÓN INICIAL
 marzo 2022 martxoa
 BERGARA (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

escala
 escala
 A1: 1/1000
 A3: 1/2000

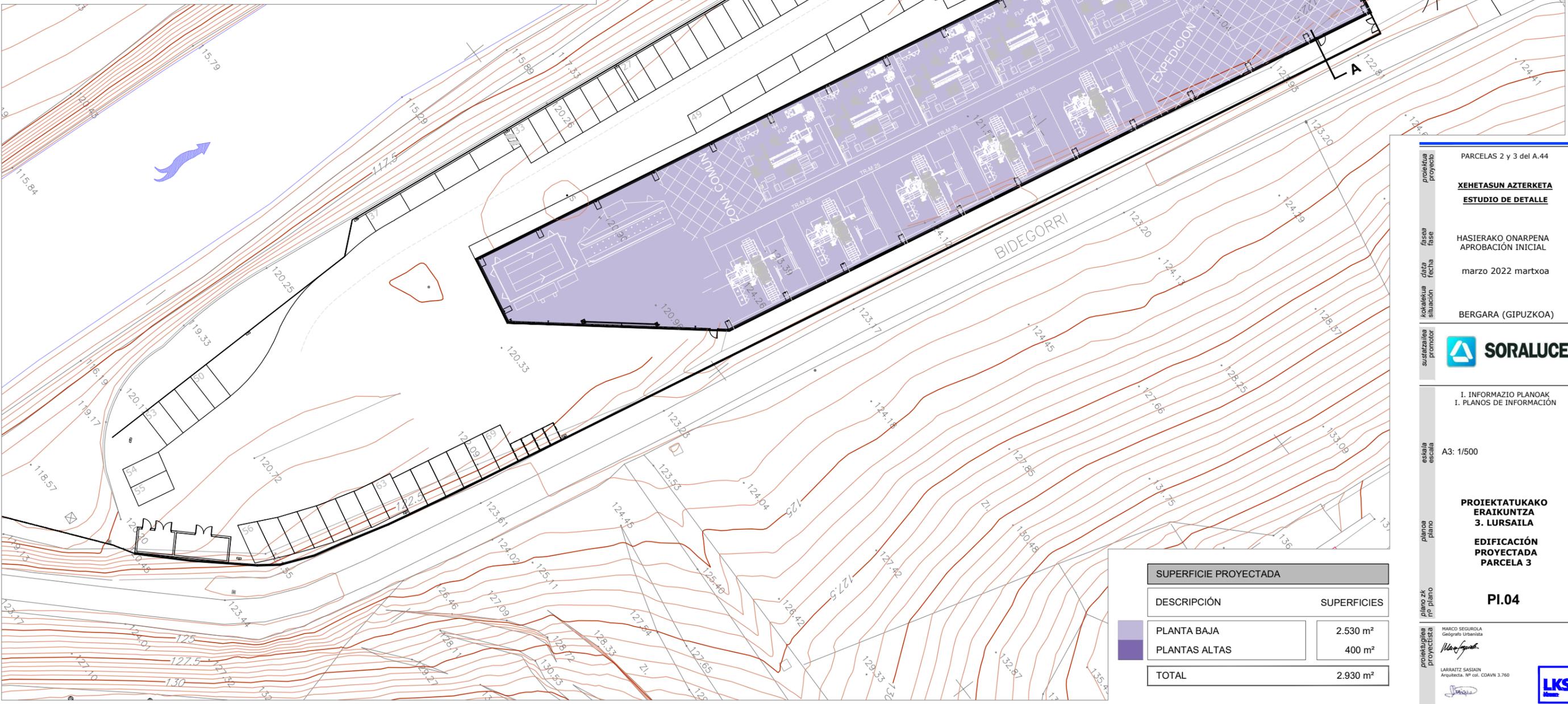
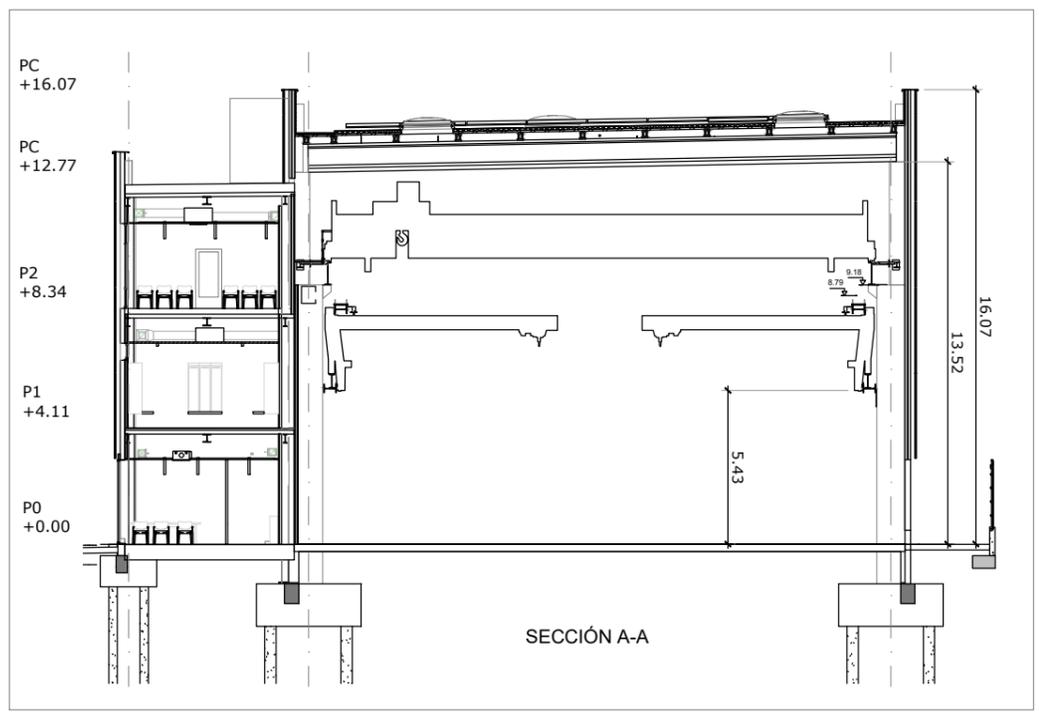
ERAIKUNTZAREN
ORAINGO EGOERA
3. LURSAILA

ESTADO ACTUAL DE LA
EDIFICACIÓN
PARCELA 3

PI.03

MARCO SEGUROLA
 Geógrafo Urbanista
 LARRAITZ SASIAIN
 Arquitecta, Nº col. COAVN 3.760





SUPERFICIE PROYECTADA	
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIES
PLANTA BAJA	2.530 m ²
PLANTAS ALTAS	400 m ²
TOTAL	2.930 m²

proiektua proiektatzen
PARCELAS 2 y 3 del A.44
XEHETASUN AZTERKETA
ESTUDIO DE DETALLE
fasea fase
HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL
data fecha
marzo 2022 martxoa
kokalekua situazioa
BERGARA (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

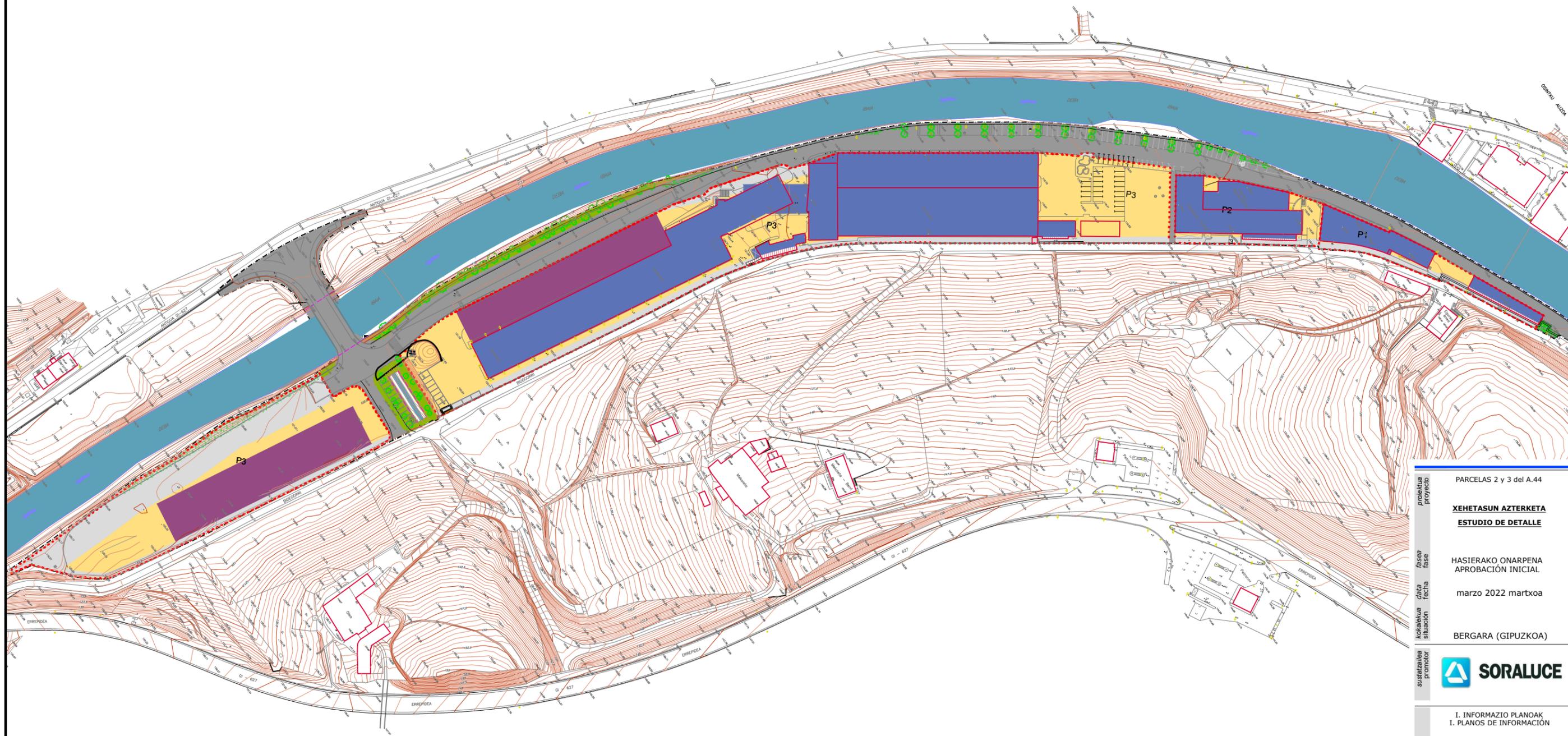
eskala eskala
A3: 1/500

planoa plano
PROIEKTATUTAKO ERAIKUNTZA 3. LURSAILA
EDIFICACIÓN PROYECTADA PARCELA 3

plano zk no plano
PI.04

proiektutakoa proiektatzen
MARCO SEGUROLA
Geógrafa Urbanista
LARRITZ SASAIN
Arquiteta. Nº. col. COAVN 3.760
www.krean.com





proiektua proiektatzailea
 fasea fasea
 data data
 kokalekua kokalekua
 susstetzailea susstetzailea

PARCELAS 2 y 3 del A.44

XEHETASUN AZTERKETA
ESTUDIO DE DETALLE

HASIERAKO ONARPENA
 APROBACIÓN INICIAL

marzo 2022 martxoa

BERGARA (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala eskala
 A1: 1/1000
 A3: 1/2000

planoa plano
 plano zko plano zko

**INDARREAN DAGOEN
 PLANGINTZA.
 PERI ZONAKATZE
 XEHATUA.
 IRUDI OROKORRA**

**PLANEAMIENTO
 VIGENTE.
 ZONIFICACIÓN
 PORMENORIZADA PERI.
 IMAGEN GENERAL**

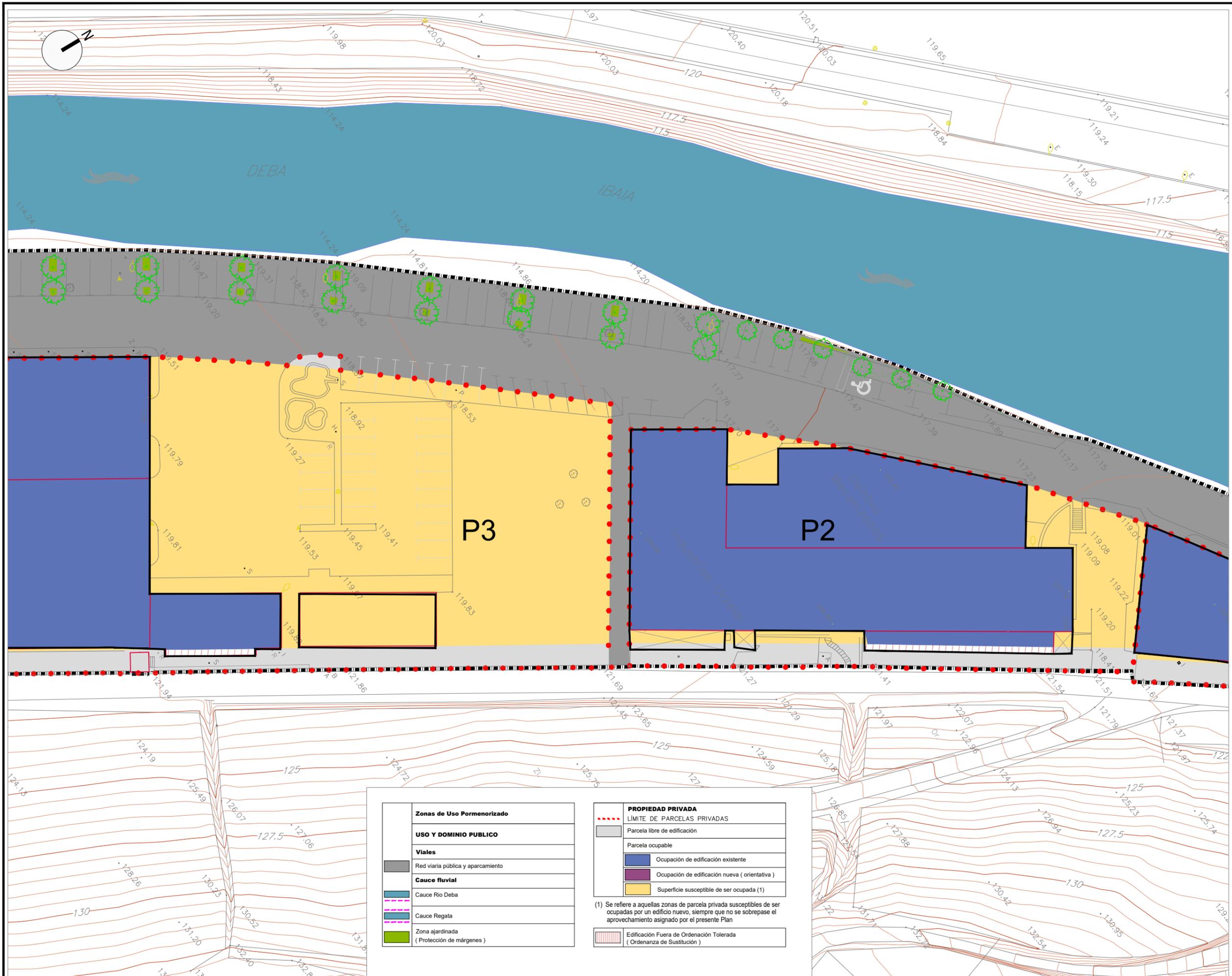
PI.05.1

Zonas de Uso Pormenorizado	
USO Y DOMINIO PUBLICO	
Viales	
	Red viaria pública y aparcamiento
Cauce fluvial	
	Cauce Rio Deba
	Cauce Regata
	Zona ajardinada (Protección de márgenes)

PROPIEDAD PRIVADA	
LÍMITE DE PARCELAS PRIVADAS	
	Parcela libre de edificación
	Parcela ocupable
	Ocupación de edificación existente
	Ocupación de edificación nueva (orientativa)
	Superficie susceptible de ser ocupada (1)
	Edificación Fuera de Ordenación Tolerada (Ordenanza de Sustitución)

(1) Se refiere a aquellas zonas de parcela privada susceptibles de ser ocupadas por un edificio nuevo, siempre que no se sobrepase el aprovechamiento asignado por el presente Plan

proiektua proiektatzailea
 MARCO SEGUROLA
 Geógrafo Urbanista
 LARRAITZ SASAIN
 Arquitecta. Nº. COI. COAVN 3.760



DEBA

IBAIA

P3

P2

Zonas de Uso Pormenorizado	
USO Y DOMINIO PUBLICO	
Viales	
Red viaria pública y aparcamiento	
Cauce fluvial	
Cauce Río Deba	
Cauce Regata	
Zona ajardinada (Protección de márgenes)	

PROPIEDAD PRIVADA	
LÍMITE DE PARCELAS PRIVADAS	
Parcela libre de edificación	
Parcela ocupable	
Ocupación de edificación existente	
Ocupación de edificación nueva (orientativa)	
Superficie susceptible de ser ocupada (1)	
Edificación Fuera de Ordenación Tolerada (Ordenanza de Sustitución)	

(1) Se refiere a aquellas zonas de parcela privada susceptibles de ser ocupadas por un edificio nuevo, siempre que no se sobrepase el aprovechamiento asignado por el presente Plan

proiektua proiektib
 fasea fase
 data fecha
 kokalekua situazio
 susztailea promotor



I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

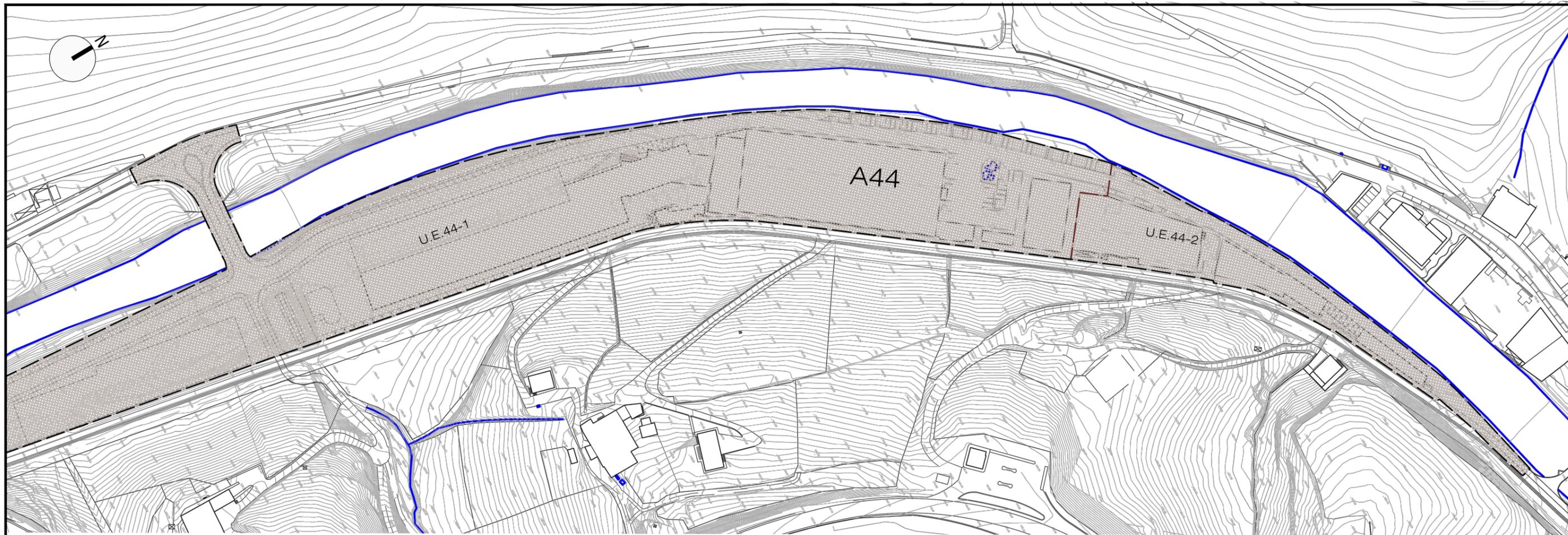
eskala escala
 A3: 1/500

**INDARREAN DAGOEN
 PLANGINTZA.
 PERI ZONAKATZE
 XEHATUA.
 XEHETASUNAK**

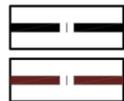
**PLANEAMIENTO VIGENTE.
 ZONIFICACIÓN
 PORMENORIZADA PERI.
 DETALLE**

PI.05.2

proiektuilea proiektuista
 MARCO SEGUROLA
 Geógrafo Urbanista
 LARRAITZ SASAIN
 Arquitecta. Nº. col. COAVN 3.760



A-44 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES



PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR



A-44 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA A-44 39.389,00 m²

U.E.44-1-EN AZALERA
SUPERFICIE U.E.44-1 33.681,00 m²

U.E.44-2-REN AZALERA
SUPERFICIE U.E.44-2 5.708,00 m²

U.E.44.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN



EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

proiektua
proiektu

PARCELAS 2 y 3 del A.44

XEHETASUN AZTERKETA
ESTUDIO DE DETALLE

fasea
fase

HASIERAKO ONARPENA
APROBACIÓN INICIAL

data
fecha

marzo 2022 martxoa

kokalekua
situación

BERGARA (GIPUZKOA)

sustatzailea
promotor

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala
escala

A1: 1/1000
A3: 1/2000

INDARREAN DAGOEN
PLANGINTZA.
PGOU BERGARA

planoa
plano

PLANEAMIENTO
VIGENTE
PGOU BERGARA

plano zk
nº plano

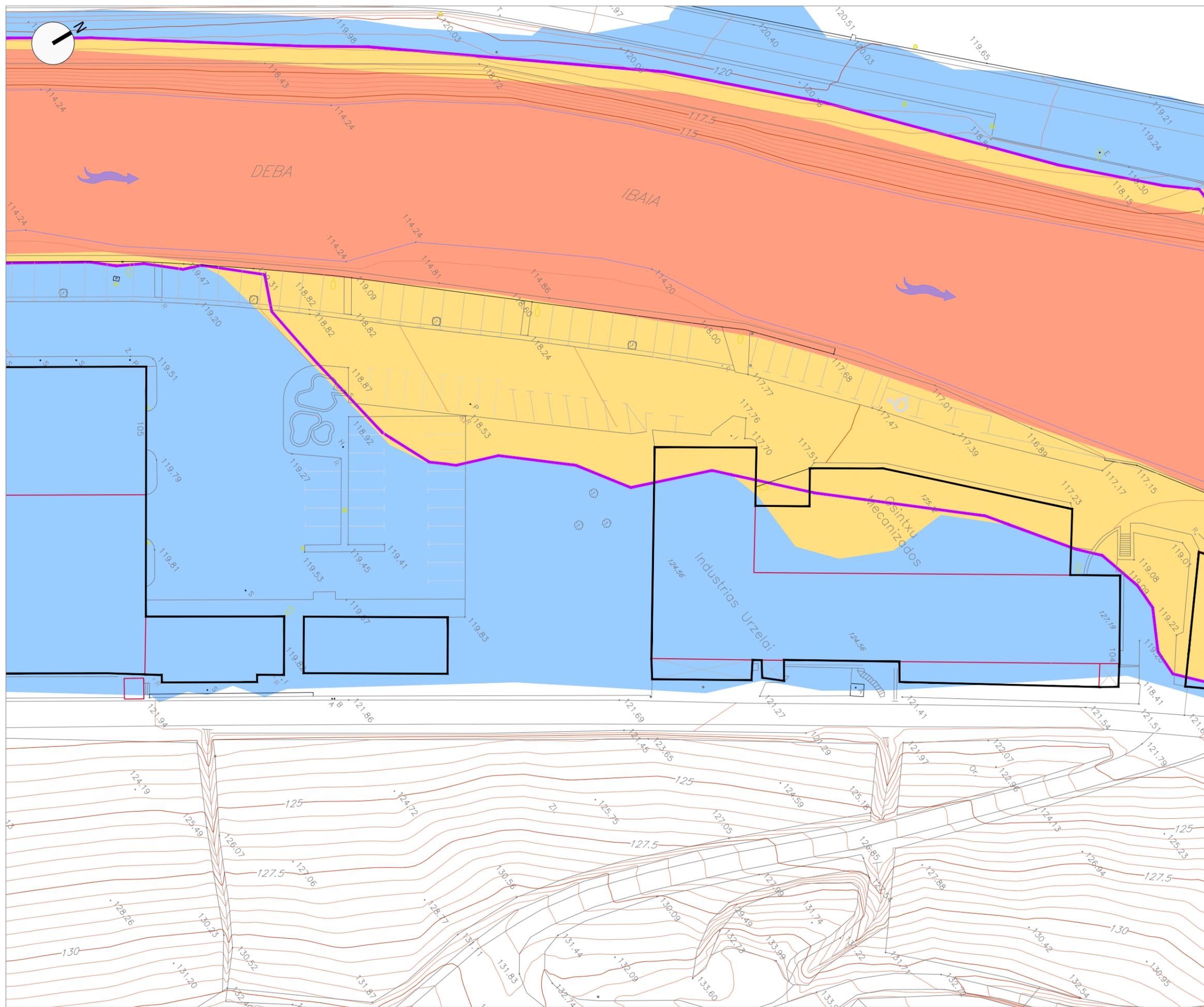
PI.06

proiektugilea
proiektugile

MARCO SEGUROLA
Geógrafo Urbanista

LARRAITZ SASAIN
Arquitecta. Nº. col. COAVN 3.760





- ZONA DE FLUJO PREFERENTE LEHENTASUNEN FLOXU GUNEA
- 10 años / 10 urteak
- 100 años / 100 urteak
- 500 años / 500 urteak

proiektua proiektu	PARCELAS 2 y 3 del A.44
fasea fase	HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL
data fecha	marzo 2022 martxoa
kokalekua situación	BERGARA (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala
escala

A3: 1/500

UHOLDE
ARRISKUGARRITASUNA

RIESGO DE
INUNDABILIDAD

plano zk
no plano

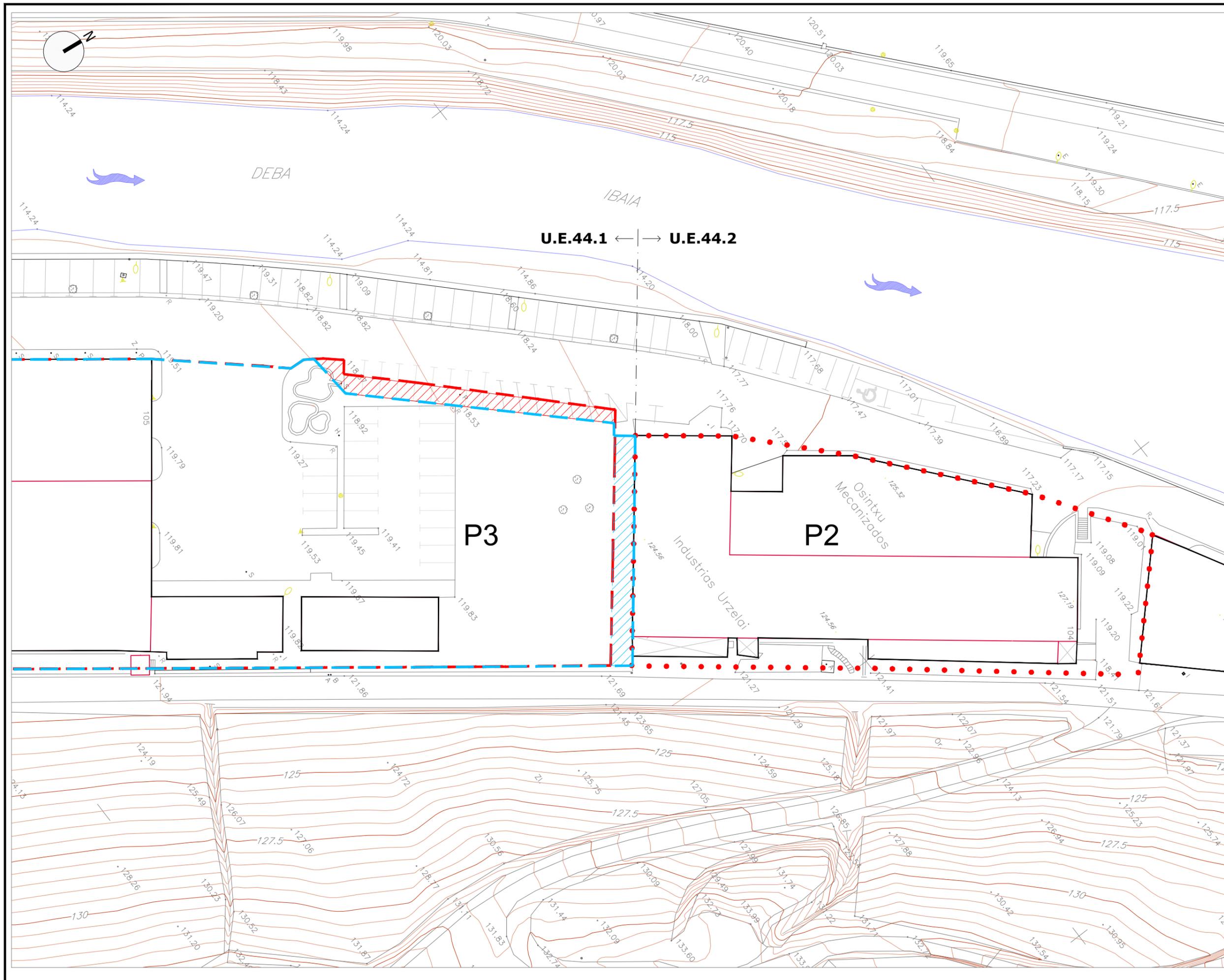
PI.07

proiektugilea
proiektugile

MARCO SEGUROLA
Geógrafo Urbanista

LARRITZ SASAIN
Arquitecta. Nº col. COAVN 3.760





- - - PARCELA 3 ACTUAL
- — — NUEVA DELIMITACIÓN DE LA PARCELA P3
- SUELO PÚBLICO QUE SE INCORPORA A LA P3
- PARTE DE LA P3 QUE PASA A SUELO PÚBLICO
- • • PARCELA 2

proiektua proiektib	PARCELAS 2 y 3 del A.44
xeheatasun azterketa	XEHETASUN AZTERKETA ESTUDIO DE DETALLE
fasea fase	HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL
data recha	marzo 2022 martxoa
kokalekua situazio	BERGARA (GIPUZKOA)



II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

eskala
eskala

A3: 1/500

3. LURSAILAREN MUGEN
BERREGOKITZEA

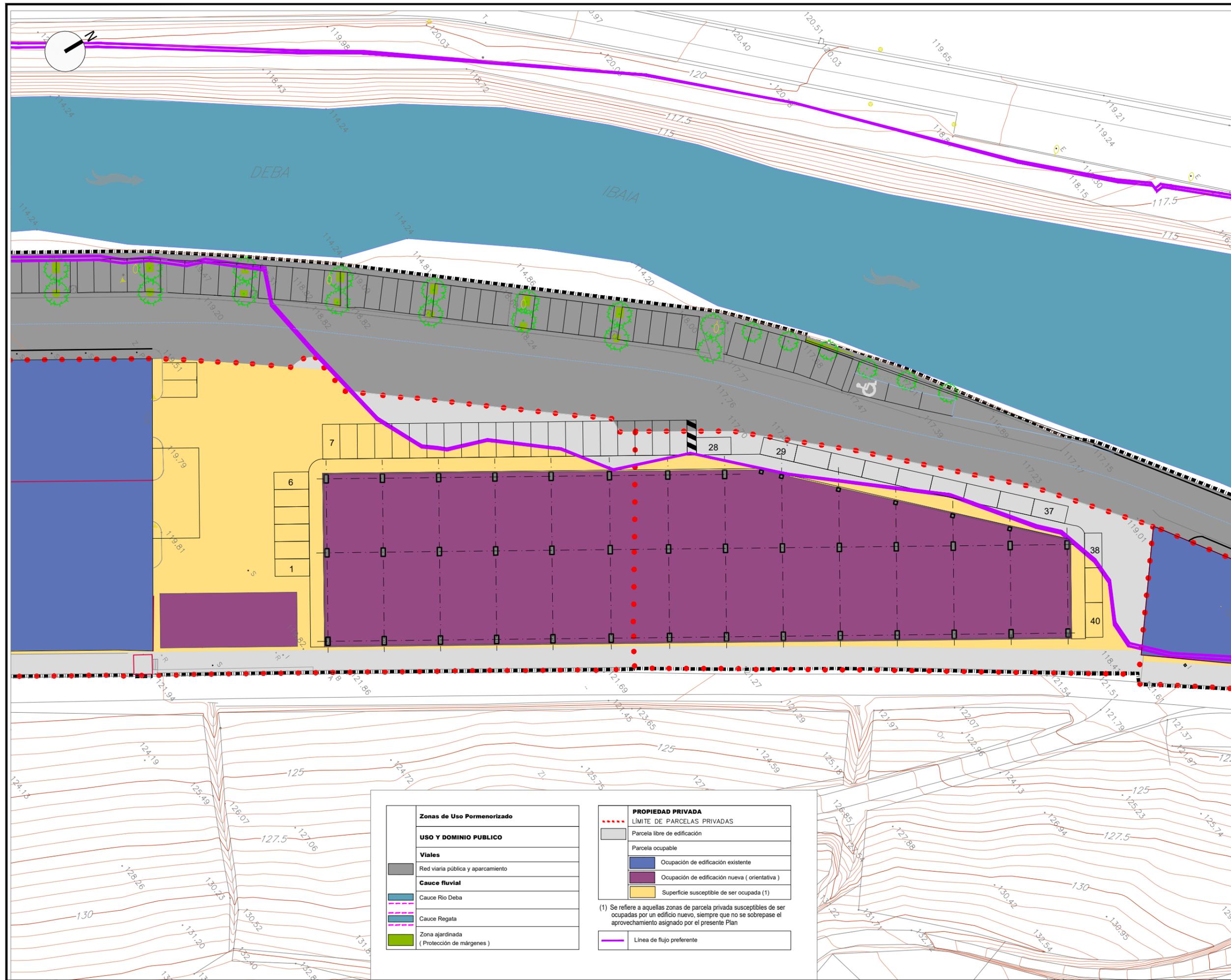
REAJUSTE
DELIMITACIÓN
PARCELA 3

PII.01

proiektugilea
proiektugilea

MARCO SEGUROLA
Geógrafo Urbanista

LARRITZ SASAIN
Arquitecta. Nº col. COAVN 3.760



Zonas de Uso Pormenorizado	
USO Y DOMINIO PUBLICO	
Viales	
	Red viaria pública y aparcamiento
Cauce fluvial	
	Cauce Río Deba
	Cauce Regata
	Zona ajardinada (Protección de márgenes)

PROPIEDAD PRIVADA	
	LÍMITE DE PARCELAS PRIVADAS
	Parcela libre de edificación
	Parcela ocupable
	Ocupación de edificación existente
	Ocupación de edificación nueva (orientativa)
	Superficie susceptible de ser ocupada (1)
	Línea de flujo preferente

(1) Se refiere a aquellas zonas de parcela privada susceptibles de ser ocupadas por un edificio nuevo, siempre que no se sobrepase el aprovechamiento asignado por el presente Plan

proyector: PARCELAS 2 y 3 del A.44

fase: **XEHETASUN AZTERKETA**
ESTUDIO DE DETALLE

data: HASIERAKO ONARPENA
APROBACIÓN INICIAL

data: marzo 2022 martxo

kokalekua: BERGARA (GIPUZKOA)

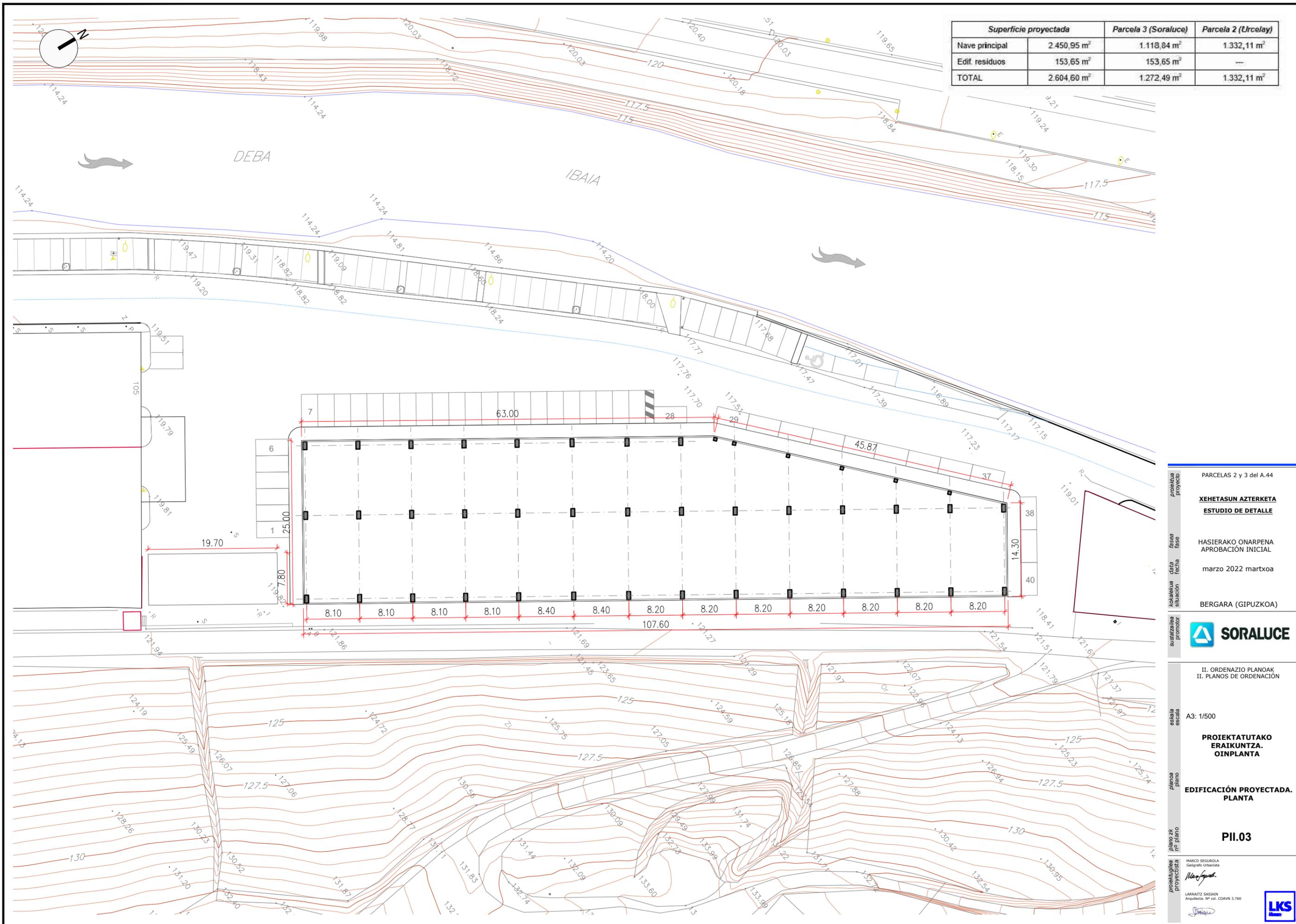
sustatzailea: SORALUCE

eskala: II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN
A3: 1/500

planoa: **ANTOLAMENDU OROKORRA, LERROKADURAK ETA SESTRAK**

plano zk: **ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES**
P11.02

proyektorea: MARCO SEGUROLA
Geógrafo Urbanista
LARRAITZ SASAIN
Arquitecta. Nº. col. COAVN 3.760



proiektua proiektatzen
PARCELAS 2 y 3 del A.44
XEHETASUN AZTERKETA
ESTUDIO DE DETALLE

fasea fase
 HASIERAKO ONARPENA
 APROBACIÓN INICIAL

data fecha
 marzo 2022 martxoa

kokalekua situazioa
 BERGARA (GIPUZKOA)



II. ORDENAZIO PLANOAK
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

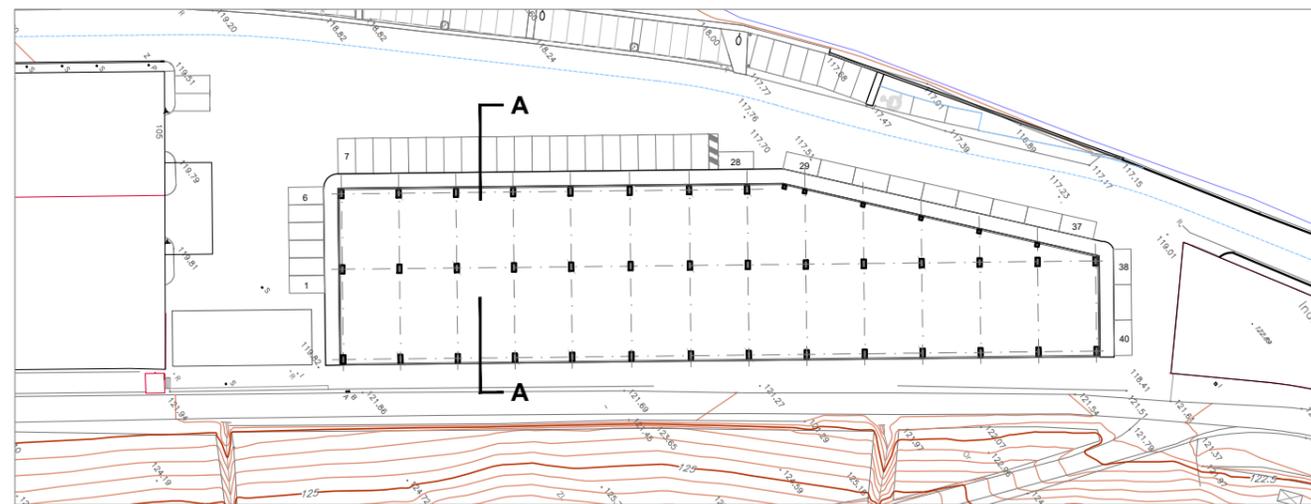
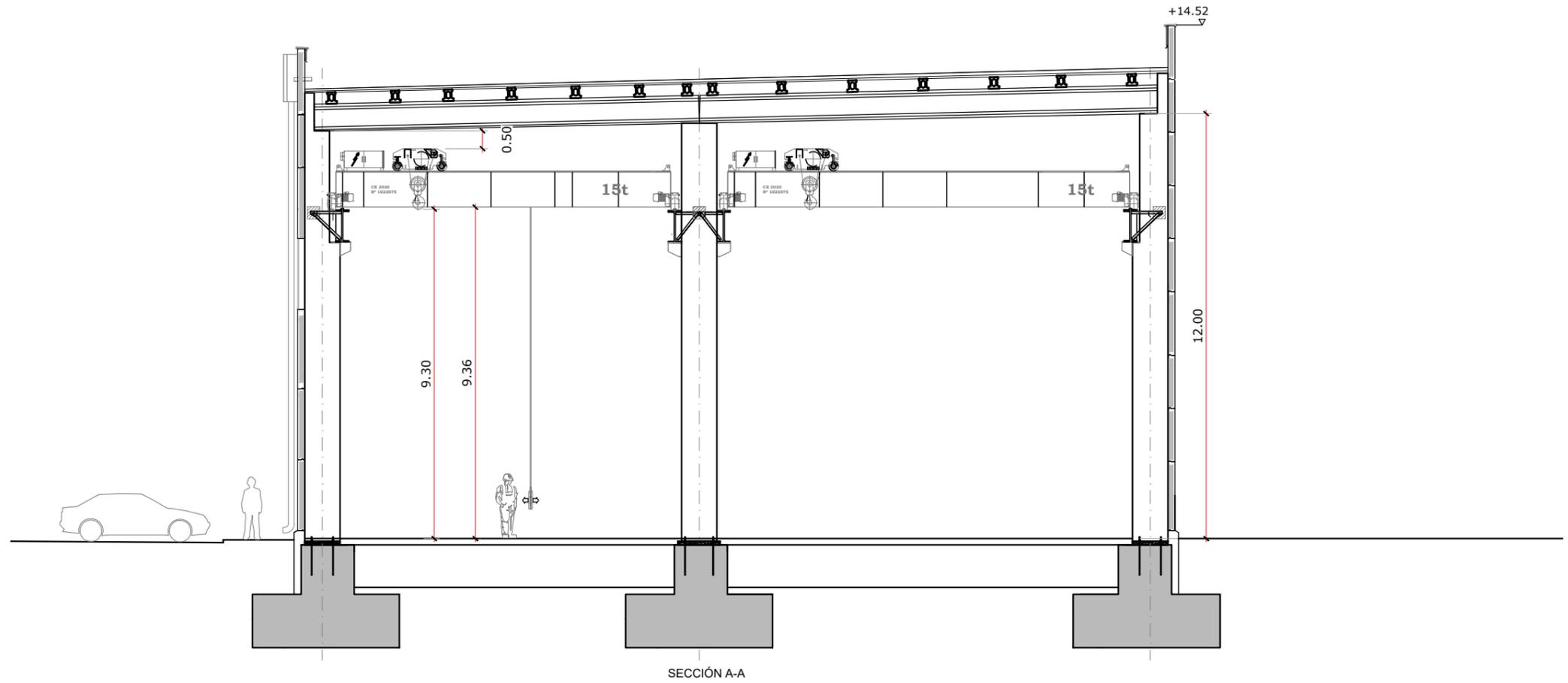
eskala eskaia
 A3: 1/500

**PROIEKTATUTAKO
 ERAIKUNTZA.
 OINPLANTA**

planoa plano
**EDIFICACIÓN PROYECTADA.
 PLANTA**

plano zko plano
PII.03

proiektatzen proiektatzen
 MARCO SEGUROLA
 Geógrafa Urbanista
 LARRAITZ SASAIN
 Arquitecta. Nº col. COAVN 3.760



proiektua proiektu	PARCELAS 2 y 3 del A.44
fasea fase	HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL
data fecha	marzo 2022 martxo
kokalekua situación	BERGARA (GIPUZKOA)
sustuzaillea promotor	SORALUCE
eskala escala	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN A3: 1/150
planoa plano	PROIEKTATUTAKO ERAIKUNTZA. EBAKETA
plano zk no plano	EDIFICACIÓN PROYECTADA. SECCIÓN PII.04
proiektugilea proiektugilea	MARCO SEGUROLA Geógrafo Urbanista LARRAITZ SASAIN Arquitecta. Nº col. COAVN 3.760



ANEXO 1: ACTUALIZACIÓN DE LOS CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

9. ANEXO 1: ACTUALIZACIÓN DE LOS CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

Se procede a continuación a la actualización de los cuadros de características (artículo 28.1, 2, 3 y 4 de las Ordenanzas del PERI), incorporando los ajustes introducidos por el PGOU de Bergara y por el presente Estudio de Detalle.

1. Superficie del área A-44.....39.389 m²
 - Superficie U.E. 1 (44.1).....33.681 m²
 - Superficie U.E. 2 (44.2).....5.708 m²

2. Calificación pormenorizada:

Zonas de Uso Pormenorizado	Cuantía m ²	%
USO Y DOMINIO PÚBLICO	11.240	28,54
Viales	9.615	24,41
Red viaria pública y aparcamiento	9.615	24,41
Cauces fluviales	1.625	4,13
Cauce regata	137	0,35
Cauce río Deba	389	0,99
Zona ajardinada (protección de márgenes)	1.099	2,79
PROPIEDAD PRIVADA	28.149	71,46
Parcela libre de edificación	5.786	14,69
Parcela ocupable:	22.363	56,77
Ocupación de edificación existente	11.894	
Ocupación de edificación nueva (orientativa)	5.135	
Superficie susceptible de ser ocupada (1)	5.334	
TOTAL SUPERFICIE	39.389	100,00

(1) Se refiere a aquellas zonas de parcela privada susceptibles de ser ocupadas por un edificio nuevo, siempre que no se sobrepase el aprovechamiento asignado por el presente Plan.

Edificación Fuera de Ordenación Tolerada (2) (Ordenanza de Sustitución)	92 m ²
--	-------------------

(2) Esta superficie está incluida en la edificación existente.

3. Ocupación total máxima de las edificaciones: 17.349 m² (0,4464 m²/m² sobre las parcelas privadas aportadas).
 Edificabilidad total máxima: 20.429 m² (0,5256 m²/m² sobre las parcelas privadas aportadas).

4. Aprovechamientos por parcela:

- Superficie del área A-44: 39.389 m²
- Superficie de las parcelas privadas aportadas: 38.867 m²

<i>Parcelas Industriales Privatizadas</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac.Edific. m²</i>	<i>Edificabilidad m²</i>
P 1	1.454	949 (*)	949
P 2	2.187	1.600 (*)	1.600
P 3	24.508	14.800 (*)	17.880
TOTAL	28.149	17.349	20.429

(*) En esta superficie se incluiría, en caso de sustitución, la Edificación Fuera de Ordenación Tolerada (Ordenanza de Sustitución señalada en la documentación gráfica).

Superficie ocupable máxima en PB 17.349 m²

Superficie máxima (en PB más plantas más entreplantas).....20.429 m²

ANEXO 2: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

10. ANEXO 2: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

A2.1 Justificación y marco normativo

El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, constituye la transposición a la CAPV de la normativa estatal en esta materia y de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Esta Directiva ha provocado una nueva concepción de la contaminación acústica, cobrando especial relevancia el ruido ambiental, entendido éste como el sonido exterior no deseado o nocivo para la salud generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, establece que el Estudio de Impacto Acústico contendrá como mínimo:

- un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y
- definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

A2.2. Zonificación acústica

La zonificación es el proceso por el que se delimitan y aprueban, en el territorio, las áreas acústicas (artículo 21). Se entiende por área acústica (artículo 3): el ámbito territorial, delimitado por la administración competente, que presenta el mismo objetivo de calidad acústica. Atendiendo al artículo 20 hay un total de 7 tipologías de áreas acústicas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Bergara, recoge la zonificación acústica del municipio. El Área 44 queda englobado dentro de la categoría b): Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial

A2.3 Objetivos de calidad acústica en el espacio exterior

Los valores que constituyen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior son los recogidos en la Tabla A de la parte 1 del Anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

Según establece el artículo 31.1 de Decreto 213/2012, los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para áreas urbanas existentes son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del citado Decreto. Siguiendo con la hipótesis realizada para la zonificación acústica, los valores serían los siguientes:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d (día)	L _e (tarde)	L _n (noche)
b	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65

El artículo 31.2 del citado Decreto establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes. Teniendo en cuenta que nos encontramos ante un “futuro desarrollo”, los objetivos de calidad acústica de aplicación en el espacio serían los siguientes:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld (día)	Le (tarde)	Ln (noche)
b	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

A2.4 Fuentes sonoras y ruido ambiental

El municipio de Bergara cuenta con mapas de ruido aprobados, realizados por la empresa AAC en octubre de 2016. En base a esta información obtenemos las siguientes conclusiones en relación a las fuentes sonoras y al ruido ambiental que afectan al área 44.

Las fuentes sonoras principales son el tráfico interno del ámbito, la carretera de acceso a Osintxu y la carretera GI-627 (variante).

Los valores resultantes que se derivan de los mapas de ruido que recogen el ruido ambiental total son los siguientes:

- Periodo día (Ld): El nivel de ruido en el Área 44 no supera los 65 dB(A).
- Periodo tarde (Le): Resultados similares al periodo día, y tampoco se superan los 65 dB(A).
- Periodo noche (Ln): El nivel de ruido no supera los 55 dB(A).

A2.5 Conclusiones

El análisis del ruido ambiental en el entorno da lugar a las siguientes conclusiones:

- En las parcelas objeto de estudio se cumplen a día de hoy los objetivos de calidad acústica para el uso asignado.
- No tiene sentido la realización del estudio de alternativas previsto en el artículo 39 del Decreto de referencia, atendiendo al carácter de suelo urbano consolidado del ámbito.
- La afección acústica que puedan generar las nuevas actividades que se vayan a implantar, deberán analizarse en el marco del proyecto de actividad, con el fin de establecer, en el caso de ser necesario, las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica.

A2.6 Gráficos

1. Ruido ambiental total. Periodo día
2. Ruido ambiental total. Periodo tarde
3. Ruido ambiental total. Periodo noche

1.- Ruido total día



2.- Ruido total tarde



3.- Ruido total noche



ANEXO 3: RESUMEN EJECUTIVO

11. ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del Decreto 105/ 2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

Constituye un resumen no técnico orientado a favorecer la comprensión del documento y la participación ciudadana. Igualmente, si el Ayuntamiento de Bergara lo considera oportuno, podría constituir el texto a publicar en el Boletín Oficial de Gipuzkoa tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, puesto que este documento carece de normativa urbanística.

A3.1 Ámbito y objeto del Estudio de Detalle

El ámbito del presente Estudio de Detalle son las parcelas 3 (Soraluze) y 2 (Urcelay) del área urbanística A-44 de Bergara en el barrio de Osintxu. Concretamente, afecta a la totalidad de la parcela 2 y a la parte de la parcela 3 que linda con la anterior.

Soraluze S.Coop. está negociando la compra de la parcela 2 (Urcelay), lo que permitiría completar la adquisición de la totalidad de las parcelas industriales del área 44, una vez adquirida la parcela de Begu en el extremo norte.

La parcela 2 (Urcelay) no tiene capacidad por sí misma para dar respuesta a las necesidades de Soraluze S.Coop., por las siguientes razones: a) la edificación existente no reúne los requisitos exigidos por la actividad de Soraluze, por lo que es necesario proceder a su demolición; b) no es posible volver a construir con las mismas alineaciones, debido a que la línea de flujo preferente del río Deba se adentra en dicha parcela, por lo que la Agencia Vasca del Agua (URA) no autorizaría una edificación invadiendo la zona de flujo preferente del río a pesar de que el planeamiento vigente consolida estas alineaciones, y c) las necesidades de nuevo espacio edificado de Soraluze son muy superiores a la capacidad de dicha parcela.

Una vez Soraluze compre la parcela 2, se deberá abordar una reordenación del área 44 a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU). Sin embargo, la construcción del nuevo edificio previsto entre las parcelas 2 y 3 es muy urgente y no puede esperar a la aprobación del PEOU, por lo que se redacta el presente Estudio de Detalle.

De esta manera, los objetivos del presente Estudio de Detalle serían los siguientes:

- Adquirir la parcela 2 (Urcelay) por parte de Soraluze S.Coop., con las garantías necesarias de que se puede construir el nuevo edificio previsto, fundamentalmente: visto bueno del Ayuntamiento de Bergara a través de la aprobación inicial del documento e informe favorable de la Agencia Vasca del Agua.
- Reajustar el marco urbanístico (alineaciones y rasante y volumetría) para poder tener licencia de obras para iniciar la construcción del nuevo edificio previsto a principios de 2023.

El presente Estudio de Detalle es promovido por la empresa Soraluze S.Coop., en calidad de propietario de la parcela 3, y en previsión de materializar la compra de la parcela 2, actualmente en proceso de negociación. Es redactado por LKS Krean a petición de Soraluze S.Coop.

A3.2 Objeto y características de la nueva edificación prevista

El objetivo del nuevo edificio es hacer frente al aumento de pedidos en la división de cabezales. Esta actividad depende actualmente de una máquina de precisión de gran tamaño especializada en mecanizar las unidades. La

máquina actual no tiene capacidad suficiente para abastecer la demanda actual y en las naves existentes no hay espacio suficiente para albergar otra nueva máquina debido a sus grandes dimensiones.

Para ello, Soraluze va a adquirir una nueva máquina cuyo alojamiento constituye el objetivo principal de la nueva planta. Por motivos de racionalidad funcional y productiva, la nueva máquina tiene que estar ubicada próxima a la actual. La urgencia en los plazos de construcción de este nuevo edificio se justifica por la necesidad de que las obras tienen que estar finalizadas para la fecha de entrega de la máquina.

El incremento de productividad derivado de la nueva máquina supone, a su vez, un incremento de actividad del resto de las partes involucradas en el proceso productivo, lo que supone una mayor necesidad de espacios que tienen que resolverse en la nueva nave:

- Almacenamiento de los materiales.
- Instalaciones del proceso de mecanizado.
- Montaje de las unidades.
- Pruebas de calidad.
- Expedición del producto terminado.

Tal como se ha indicado anteriormente, las características de la edificación actualmente existente en la parcela 2 (Urcelay) no responden a las necesidades funcionales y productivas de Soraluze S.Coop., lo que obliga a la construcción de una nueva planta. La parcela 2 (Urcelay) no tiene capacidad por sí misma para resolver las necesidades previstas, además de que las posibilidades de edificación en la misma están muy condicionadas por la línea de flujo preferente que limita la ocupación en planta de la nueva planta prevista.

Todo ello obliga a disponer el nuevo edificio a caballo entre las parcelas 2 (Urcelay) y 3 (Soraluze). Los planos PII.03 "Edificación proyectada. Planta" y PII.04 "Edificación proyectada. Sección" describen gráficamente las características del nuevo edificio.

La superficie construida se plantea en una única planta y se resume en el siguiente cuadro:

Superficie nueva edificación proyectada	
Parcela 3 (Soraluze)	1.272,49 m ²
Parcela 2 (Urcelay)	1.332,11 m ²
TOTAL	2.604,60 m²

La actuación propuesta supone la remodelación de las construcciones auxiliares existentes actualmente al norte de la parcela 3. Está previsto demoler las edificaciones auxiliares destinadas a cabina de pintura (163 m²) y a almacén de residuos (150 m²). La cabina de pintura se ubicaría en la nueva nave y se construiría un nuevo edificio auxiliar destinado a almacenaje de residuos. Esto supone que la eliminación de un total de 313 m² de la edificación actualmente materializada.

La altura de la nueva edificación prevista es de 12,00 m. hasta el encuentro de la fachada con la cara inferior de la viga de cubierta, tal como se refleja en el plano PII.04 "Edificación proyectada. Sección". Es probable que la altura pudiera ser incluso menor con un análisis más ajustado. En cualquier caso, esta altura es inferior a la prevista en el planeamiento vigente.

A3.3 Ordenación propuesta

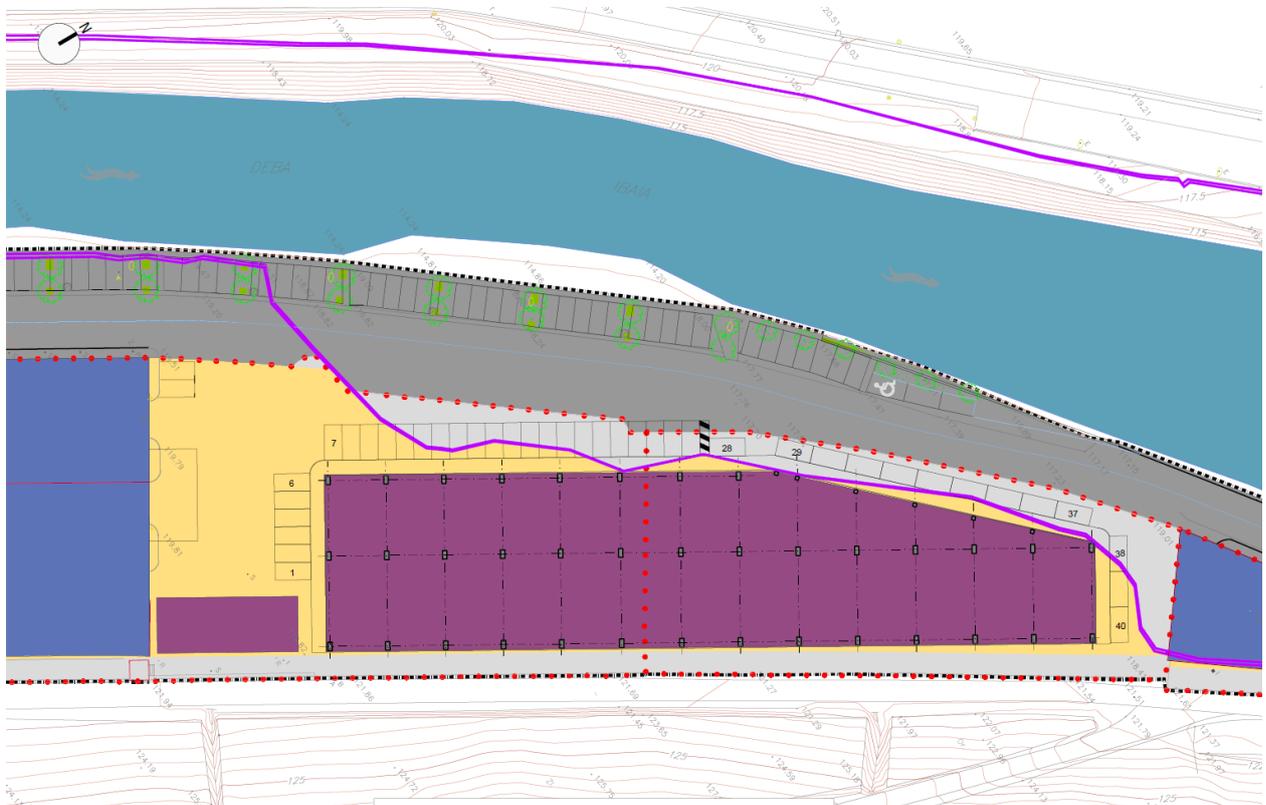
El presente Estudio de Detalle introduce algunos reajustes en la ordenación, dentro de las posibilidades que el marco legal vigente otorga a esta figura de planeamiento, y que son los siguientes:

- **Reajuste de la delimitación de la parcela 3 (Soraluce):** Se procede a reajustar la delimitación de la parcela 3 (Soraluce) para hacerla coincidir con el límite de la parcela 2 (Urcelay) y posibilitar la construcción de un edificio a caballo entre ambas. Se elimina la franja pública prevista en el PERI entre ambas parcelas y se repone este espacio público en el frente oeste de la parcela incrementando el espacio destinado a vial y aparcamiento, manteniendo la superficie total de la parcela.
- **Reajuste de las alineaciones:** Se ajustan las alineaciones máximas de la edificación a la línea de flujo preferente en el frente hacia el río y se permite la construcción a caballo entre las parcelas 2 y 3.
- **Remodelación morfológica de la volumetría de la edificación:** Las necesidades de Soraluce S.Coop. y las limitaciones físicas para la edificación en la parcela 2 (Urcelay) obligan a una redefinición de la volumetría prevista en el planeamiento vigente, incrementando la ocupación en planta de la parcela 3 (Soraluce), dentro de la edificabilidad máxima establecida.

De esta manera, la ocupación en planta y la edificabilidad de la parcela 3 queda de la siguiente manera:

<i>Parcela</i>	<i>Ocupación planta máxima (m²)</i>	<i>Edificabilidad máxima (m²t)</i>
Parcela 3 (Soraluce)	14.800	17.880

- **Aparcamientos:** La actuación propuesta para la nueva edificación prevista a caballo entre las parcelas 3 (Soraluce) y 2 (Urcelay), prevé un total de 40 plazas de aparcamiento en el ámbito de actuación, lo que supone un ratio de 1,54 plazas/100 m²t. En el conjunto del área 44, la suma de las plazas de aparcamiento existentes y proyectadas garantiza una dotación superior a la de 1 plaza por cada 100 m²t de edificabilidad máxima prevista. En su conjunto, la dotación de aparcamientos es superior a la prevista en el planeamiento vigente.



marzo 2022 martxo

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta

