



KREAN, S.COOP.

**ecenarro**  
cold forming specialists



Estudio de Detalle

Parcela 15-19 Amillaga  
Subámbito 40b.3

Xehetasun Azterketa

Promotor • Sustatzailea

**Ecenarro S.Coop.**

Fase • Fasea

**aprobación inicial • hasierako onespena**

Fecha • Data

**marzo 2022 martxo**

Equipo redactor • Talde egilea

**Marco Seguro**la, geógrafo urbanista

**Larraitz Sasiain**, arquitecta



# aurkibidea • índice

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>1</b>
2.1.	Justificación y objetivos .....	1
2.2.	Marco normativo de los Estudios de Detalle .....	2
<b>3.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.....</b>	<b>3</b>
3.1.	Delimitación y características físicas del ámbito.....	3
3.2.	Estructura de la propiedad .....	4
3.3.	Edificación existente.....	5
3.4.	Redes e infraestructuras existentes .....	6
3.5.	Reportaje fotográfico .....	6
<b>4.</b>	<b>SITUACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>10</b>
4.1.	2ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara .....	10
4.2.	Determinaciones urbanísticas de referencia (subámbito 40b.3) .....	10
4.3.	Edificabilidad máxima, consolidada y pendiente de consumir.....	11
<b>5.</b>	<b>PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES .....</b>	<b>12</b>
5.1.	Relación con el cauce del río Deba .....	12
5.2.	Carretera GI-2632 .....	14
5.3.	Suelos potencialmente contaminados.....	14
5.4.	Afecciones Acústicas.....	15
5.5.	Servidumbres Aeronáuticas.....	15
<b>6.</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>16</b>
6.1.	Descripción de la ordenación propuesta .....	16
6.2.	Justificación de la necesidad de mayor altura .....	17
6.3.	Parámetros urbanísticos básicos.....	18
6.4.	Justificación del cumplimiento de la normativa vigente.....	19
<b>7.</b>	<b>CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN .....</b>	<b>21</b>
7.1.	Condiciones de urbanización .....	21
7.2.	Estudio económico-financiero .....	21
7.3.	Ejecución de la edificación .....	21
<b>8.</b>	<b>PLANOS .....</b>	<b>22</b>
	<b>ANEXO I: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....</b>	<b>23</b>
	<b>ANEXO II: RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>26</b>

## 1. ANTECEDENTES

Ecenarro S.Coop es una empresa, con más de 70 años de experiencia, especialista en estampación en frío, tecnología que combina con procesos de mecanizado, dando una respuesta competitiva a piezas complejas del sector de automoción.

Ecenarro S.Coop. quiere abordar una ampliación de su planta industrial, situada en el polígono industrial San Lorenzo de Bergara (área urbanística 40b.3). Esta ampliación se viene fraguando desde el año 2007 y se ha ido posponiendo por diversos motivos. Durante estos años se han realizado diversos análisis y propuestas de actuación, incluyendo un estudio hidráulico, un anteproyecto y gestiones con la Agencia Vasca del Agua (URA) en relación a dicho estudio hidráulico y el citado anteproyecto.

La empresa tiene necesidad de adecuar sus instalaciones actuales para responder de manera adecuada a sus necesidades productivas y a las perspectivas de futuro. La falta de espacio y capacidad en su planta de San Lorenzo ha llevado a recurrir a espacios alquilados en otras áreas industriales, con las consiguientes disfuncionalidades que ello genera, por lo que se pretende concentrar su capacidad productiva de manera más funcional y eficiente.

Tras realizar un análisis de la situación urbanística y consultar con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Bergara, se ha visto la necesidad de abordar un Estudio de Detalle que regule adecuadamente el contorno urbanístico de la actuación que se quiere desarrollar.

## 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1. Justificación y objetivos

A la hora de abordar la ampliación prevista se ha visto la necesidad de completar la ordenación pormenorizada de la parcela, ya que el planeamiento urbanístico vigente recoge una ordenación muy genérica y utiliza datos de superficie, edificabilidad materializada, etc., obtenidos de catastro que no se corresponden con la realidad. A tal efecto se ha procedido a la realización de un levantamiento taquimétrico que nos permite reflejar de manera mucho más detallada la realidad actual de la parcela.

Por otro lado, el análisis de las necesidades productivas de Ecenarro S.Coop. ha puesto de manifiesto que la altura máxima de 12 m. establecida para la edificación en esta área resulta claramente insuficiente. Se requiere por tanto incrementar la altura máxima de la edificación, lo que supone una reordenación de la volumetría que precisa de la tramitación de un Estudio de Detalle.

Queda justificada de esta manera la necesidad y conveniencia del presente Estudio de Detalle, según lo establecido en el artículo 73.1 de la Ley 2/2006 que se recoge en el apartado siguiente.

El objetivo general del Estudio de Detalle de completar la ordenación pormenorizada de la parcela se concreta en una serie de objetivos específicos que son los siguientes:

1. Ordenación de Amillaga 15 y 19 como una única parcela industrial.
2. Delimitación precisa y detallada de la parcela industrial y de la edificabilidad máxima que corresponde a dicha superficie, en base a los datos obtenidos del levantamiento taquimétrico realizado.
3. Definición precisa de la edificabilidad ya materializada en base al levantamiento taquimétrico realizado y, como resultado, la edificabilidad pendiente de materializar.
4. Definir de forma precisa las alineaciones máximas de la edificación: definición del límite del dominio público hidráulico; de la zona de servidumbre del DPH y, por consiguiente, de los límites a la

urbanización; retiro de la edificación al cauce; retiro de la edificación a la carretera GI-2632, etc.

5. Definición de la altura máxima de la edificación en base a las necesidades productivas y funcionales de la empresa, de forma debidamente justificada.

El alcance del presente Estudio de Detalle se ajusta a lo establecido en el artículo 73 de la Ley 2/2006 que se recoge en el apartado siguiente, por cuanto procede a completar o adaptar la ordenación pormenorizada, estableciendo las alineaciones y rasantes y procediendo a la remodelación tipológica y morfológica de la volumetría de la edificación prevista.

Según se establece en el artículo 6.2 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 detalle, en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

## 2.2. Marco normativo de los Estudios de Detalle

El artículo 73 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo en el País Vasco, regula el objeto y alcance de los Estudios de Detalle:

*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.*

Los contenidos de los Estudios de Detalle están regulados en el artículo 74 de dicha Ley.

*El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:*

- 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.*

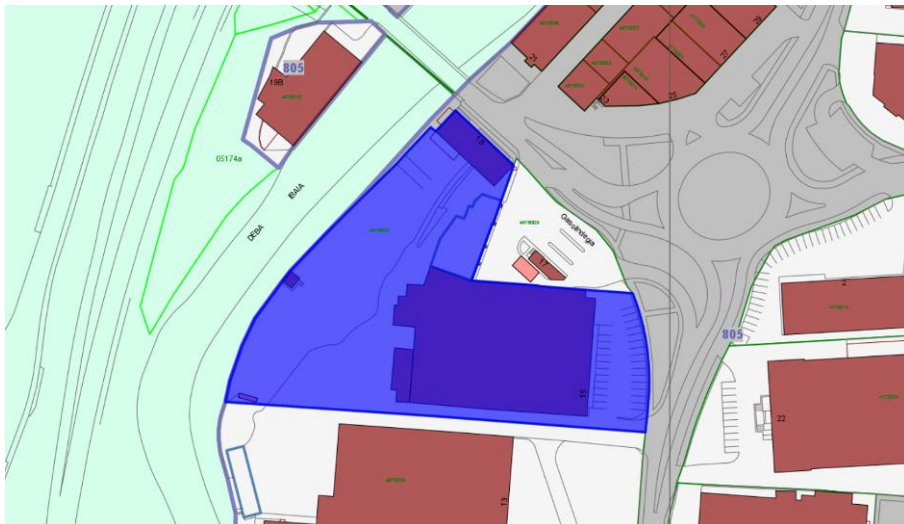
### 3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

#### 3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

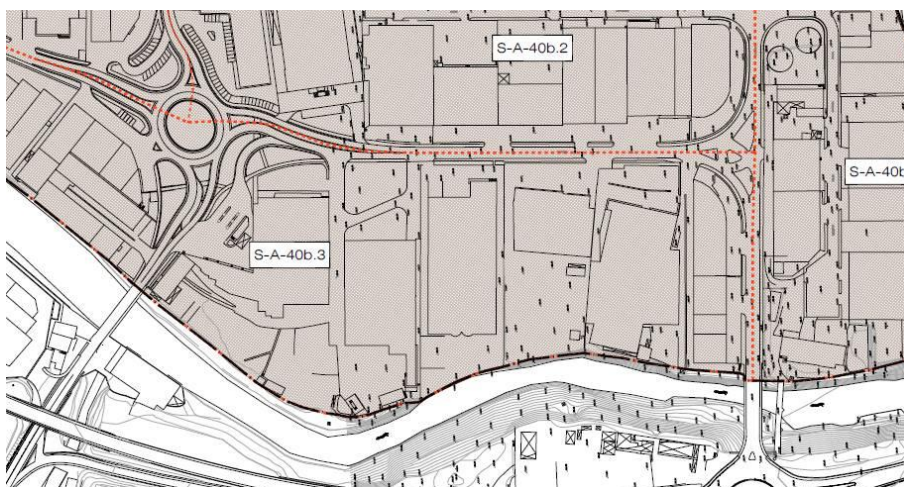
El ámbito del presente Estudio de Detalle se corresponde con la parcela 15-19 de Amillaga (Subámbito 40b.3), existiendo disparidad de criterios sobre si se trata de una o dos parcelas.

La parcela dispone de dos números postales diferenciados: 15 (Ecenarro) y 19 (Harinera). Catastro las trata como dos parcelas diferenciadas, si bien los datos sobre superficie de parcela, edificios existentes, etc. aportados corresponden únicamente a una de ellas. La 2ª Modificación del PGOU de Bergara las trata como dos parcelas diferenciadas en los textos, si bien, al reflejar los datos de Catastro, no dispone de datos diferenciados para cada una de ellas y en los planos no se recoge su delimitación.

De la descripción registral de la finca se desprende que actualmente se trata de una única finca registral resultante de la agrupación en 1997 de tres fincas: las parcelas 501-A y 502 del plano parcelario del Plan Parcial del polígono San Lorenzo y del viejo edificio-fábrica adquirido a la empresa "Harinera del Norte, S.A.".



Parcelas 15 y 19 según catastro



2ª Modificación puntual PGOU de Bergara

Según el levantamiento taquimétrico realizado, la superficie de la parcela es de 10.825,65 m<sup>2</sup>. Esta superficie está mucho más cercana a la superficie reflejada en la descripción registral de la finca (10.155,75 m<sup>2</sup>) que a los datos de Catastro (7.293 m<sup>2</sup>) que son claramente erróneos.

Los límites del ámbito objeto del presente Estudio de Detalle (parcela 15-19) son los siguientes:

- Al norte la carretera GI-2632 y la parcela de la estación de servicio de Repsol.
- Al este, la calle Amillaga.
- Al oeste el río Deba.
- Al sur, parcela privada perteneciente a Industrias Aperribay S.L.



*Delimitación del ámbito sobre ortofoto*

### 3.2. Estructura de la propiedad

La titularidad de la totalidad de la parcela corresponde a Ecenarro S.Coop., según la escritura de agrupación de fincas otorgada el 18 de enero de 1977 y que procede a la agrupación de las tres fincas colindantes propiedad de dicha compañía: las parcelas 501-A y 502 del plano parcelario del Plan Parcial del polígono San Lorenzo y del viejo edificio-fábrica adquirido a la empresa "Harinera del Norte, S.A.".

### 3.3. Edificación existente

La edificación actualmente existente se refleja en el cuadro siguiente y en el plano de información PI.05 “Edificación existente, superficies”, en base a las mediciones realizadas por el levantamiento taquimétrico del ámbito.

Las superficies físicas construidas se convierten en edificabilidad urbanística aplicando los criterios de cómputo de la edificabilidad establecidos en el PGOU de Bergara.

<b>Edificio principal</b>		
PLANTA	EDIFICABILIDAD FÍSICA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA
P.Baja	3.045,38 m <sup>2</sup>	3.045,38 m <sup>2</sup>
Entreplantas	226,19 m <sup>2</sup>	No computa
P.Primeras (oficinas)	511,01 m <sup>2</sup>	511,01 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal</b>	<b>3.782,58 m<sup>2</sup></b>	<b>3.556,39 m<sup>2</sup></b>
<b>Otros edificios adosados</b>		
PLANTA	EDIFICABILIDAD FÍSICA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA
P.Baja	667,59 m <sup>2</sup>	667,59 m <sup>2</sup>
Entreplantas	45,20 m <sup>2</sup>	No computa
Tejavana	241,94 m <sup>2</sup>	120,97 m <sup>2</sup> (50%)
<b>Subtotal</b>	<b>954,73 m<sup>2</sup></b>	<b>788,56 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificio Harinera</b>		
PLANTA	EDIFICABILIDAD FÍSICA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA
Sótano	356,37 m <sup>2</sup>	No computa
P.Baja	321,66 m <sup>2</sup>	321,66 m <sup>2</sup>
P.Primeras	321,66 m <sup>2</sup>	321,66 m <sup>2</sup>
P.Segunda	321,66 m <sup>2</sup>	321,66 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal</b>	<b>1.321,35 m<sup>2</sup></b>	<b>964,98 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.058,66 m<sup>2</sup></b>	<b>5.309,93 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad urbanística materializada hasta el momento es de **5.309,93 m<sup>2</sup>**, que se consolida en su totalidad por la 2ª Modificación puntual del PGOU de Bergara.

### 3.4. Redes e infraestructuras existentes

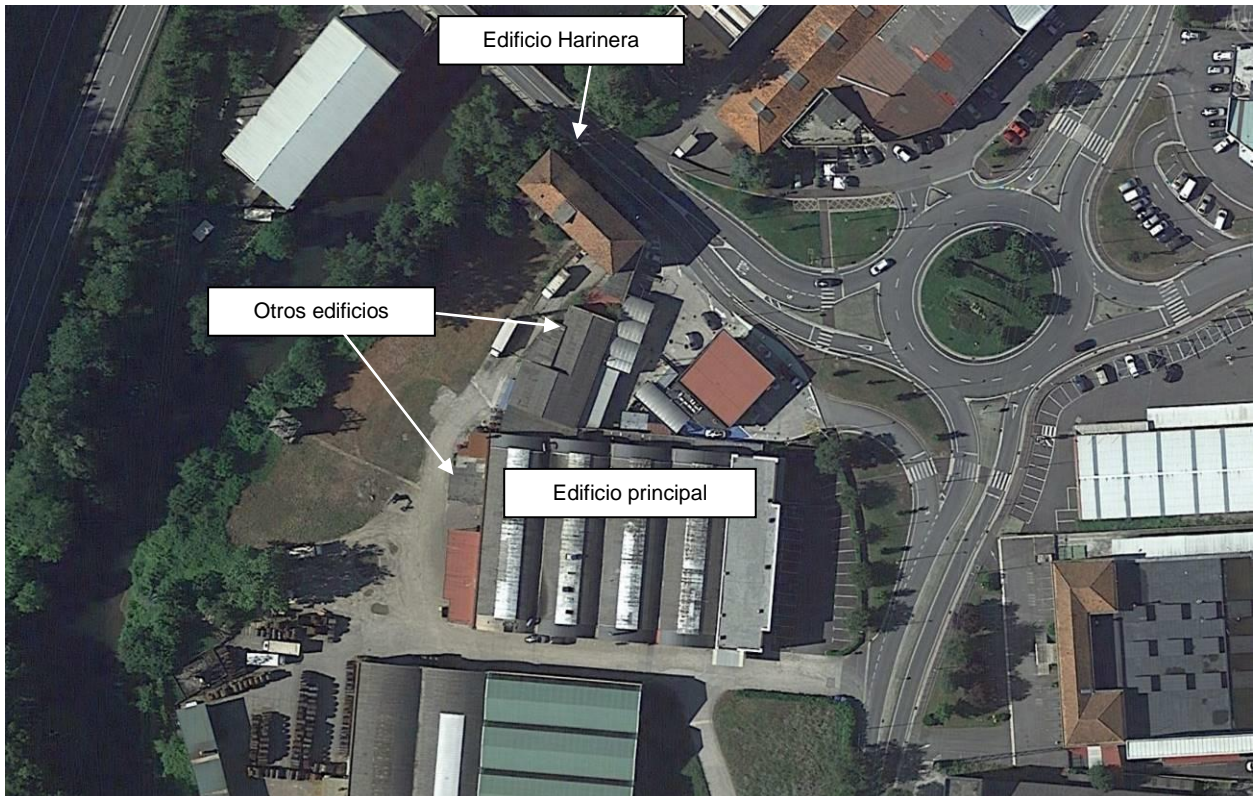
La parcela cuenta con todo tipo de redes de infraestructura de servicio, tal como corresponde a una parcela edificada y en activo.

### 3.5. Reportaje fotográfico

**Edificio principal:** La fachada principal se corresponde con el volumen de oficinas y cuenta con planta baja y una planta alta. La nave principal queda detrás de las oficinas, se trata de un volumen de una única planta que cuenta con entreplantas en su interior.

**Otros edificios adosados:** Existen otros edificios de una única planta adosados a la nave principal.

**Edificio Harinera:** El edificio de Harinera está Catalogado a nivel municipal. Cuenta con planta baja, dos plantas altas y una planta de sótano. Actualmente el edificio no tiene ningún uso y su grado de conservación no es bueno.











## 4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

### 4.1. 2ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara

La referencia urbanística para la parcela de Ecenarro S.Coop. en el polígono San Lorenzo la constituye la 2ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara, actualmente en tramitación. Está previsto que la citada Modificación del PGOU se apruebe definitivamente en el Pleno de la Corporación de diciembre de 2021.

El alcance de esta Modificación del PGOU incluye diversos ámbitos entre los que está el Área A-40b, que es el ámbito urbanístico correspondiente al polígono San Lorenzo en el que está la planta de Ecenarro. La Modificación de PGOU divide el área A-40.b en varios subámbitos, quedando la parcela de Ecenarro dentro del 40b.3.

### 4.2. Determinaciones urbanísticas de referencia (subámbito 40b.3)

Recogemos a continuación una síntesis de las determinaciones urbanísticas que afectan a las parcela 15-19 de Amillaga (subámbito 40b.3) que se recogen en la 2ª Modificación del PGOU de Bergara.

- La parcela 15-19 de Ecenarro S.Coop. se consideran dos parcelas independientes en las tablas de parcelas del subámbito 40b.3. Los datos aportados están sacados de Catastro y están referidos solo a una de ellas. Los planos no reflejan la delimitación física de ambas parcelas.
- La Modificación del PGOU recoge las superficies según datos de catastro: sup. parcela: 7.293 m<sup>2</sup> y sup. construída total: 3.857 m<sup>2</sup>. Se trata de datos de carácter informativo, no normativo, que no coinciden con la realidad del ámbito, tal como se ha reflejado en el capítulo 3 del presente Estudio de Detalle.
- Es una parcela industrial tipo A>7.000 m<sup>2</sup>, lo que posibilita que tenga varios accesos.
- Aprovechamiento edificatorio:
  - Se consolidan los edificios actuales.
  - Ocupación máxima de suelo por la edificación 0,75 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>. En este caso la ocupación máxima permitida coincidiría con la edificabilidad máxima permitida ya que la ficha no establece una edificabilidad máxima.
  - Se cederá el 15% de la nueva edificación al Ayuntamiento.
- Condiciones de edificación:
  - Separación mínima a los límites de parcela laterales y posterior 3 metros. Excepcionalmente se permite construir en medianera con acuerdo de los propietarios colindantes.
  - Separación mínima de 15 metros al eje de la calle Amillaga.
  - Altura máxima de la edificación 12 metros.
  - Perfil edificatorio: Planta baja y una planta alta siempre que se desarrolle la misma actividad.

- Excepcionalmente se admiten construir sótanos si se cumple la normativa hidráulica. Cuando se construya una planta de sótano, deberá quedar en todos los casos ligada registralmente a la planta superior
- Se admite la construcción de entreplantas con una superficie inferior al 20% de la planta (no computan).
- Aparcamiento: 1 plaza/100m<sup>2</sup>(t).
- Edificio "Harinera":
  - Se autoriza la rehabilitación del edificio y se señala que está catalogado a nivel municipal.
  - Se permite el uso de hotel/residencia, con cafetería, etc. vinculada al hotel.
  - Se exige una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela o en sótano, por cada habitación de hotel.

#### 4.3. Edificabilidad máxima, consolidada y pendiente de consumir

- Edificabilidad máxima:  
Superficie de parcela: 10.825,65 m<sup>2</sup> x 0,75 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>= 8.119, 23 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad consolidada actual: 5.309,93 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad pendiente de consumir: 2.809,30 m<sup>2</sup>(t)

## 5. PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES

### 5.1. Relación con el cauce del río Deba

#### Riesgo de inundabilidad

El ámbito del presente Estudio de Detalle presenta riesgo de inundabilidad para las avenidas de retorno de 100 y 500 años. Forma parte del ARPSI ES018-GP-DEB-07 BÉRGARA.



- Inundabilidad de 10 años de periodo de retorno
- Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
- Inundabilidad de 500 años de periodo de retorno

## Normativa de aplicación

El instrumento normativo de referencia que regula las actuaciones a desarrollar en las zonas inundables es el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021**, aprobado mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

El artículo 40 "Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable", recoge en su punto 4 los usos no autorizables en suelos urbanizados:

*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, sin embargo, el PGOU prevé un uso hotelero para el edificio "Harinera". Dicho edificio está afectado por las avenidas de 500 años por lo que en principio el uso hotelero no sería autorizable.

*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.*

*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.*

Como conclusión, los usos industriales son autorizables en zonas inundables que se encuentren en situación básica de suelo urbanizado.

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

El ámbito del presente Estudio de Detalle está situado 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 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 8491/1986, 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 la que se realiza el vertido.

En abril de 2018, Ecenarro S.Coop. hizo una solicitud a URA de autorización para obras del proyecto de ampliación de la nave actual en la zona de policía de cauces en la margen derecha del río Deba. La ampliación consistía en la ampliación de la nave en 1.301,2 m<sup>2</sup> en unas dimensiones de 25,60 x 28,25 m. y además se proponía pavimentar el espacio frente a las puertas de acceso para facilitar las maniobras de los camiones.

La resolución favorable a dicha solicitud llegó el 1 de agosto de 2018. Ecenarro S.Coop. no llevó finalmente a cabo las obras previstas y la autorización ha caducado, con lo que se deberá gestionar una nueva autorización con el nuevo proyecto que se redacte.

### Retiros al río Deba

Según el Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV, el tramo del río Deba que discurre a lo largo de este ámbito está categorizado hidráulicamente como de nivel IV (200 <C<=400 km<sup>2</sup>). Se trata de un ámbito en márgenes desarrollados y con línea de deslinde del dominio público definida.

Por todo ello las nuevas edificaciones deberán respetar un retiro mínimo de **15 m** al cauce. Este retiro será de aplicación en casos de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes.

Si bien el PTS no establece un retiro mínimo de la urbanización en los tramos en márgenes desarrollados, se deberá respetar libre de urbanización la franja de 5 m. correspondiente a la zona de protección de la servidumbre del dominio público hidráulico.

## 5.2. Carretera GI-2632

La parcela 15-19 se sitúan junto a la carretera GI-2632. Se trata de una carretera de la red comarcal (red verde). Según el artículo 57 "Construcciones en general" del Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, queda prohibida toda construcción a menos de 8 m. del borde o línea exterior de la explanación de la carretera y la distancia mínima de cualquier edificación a dicha carretera será de 18 m.

Actualmente el edificio "Harinera" da frente a la carretera y sin respetar los retiros mínimos establecidos. Sin embargo, se trata de un edificio consolidado por el planeamiento urbanístico vigente e incluido en el catálogo de patrimonio del PGOU de Bergara.

## 5.3. Suelos potencialmente contaminados

Parte del ámbito del presente Estudio de Detalle está incluido en el Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihobe (código 20074-00075).

Se deberá cumplir con Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.





CODIGO 20074-00075  
MUNICIPIO Bergara  
PROVINCIA Gipuzkoa  
IDPARCELA 16.438,00  
TIPOPARCE INDUSTRIAL

#### 5.4. 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 1.

#### 5.5. 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 +136, 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 1.209 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.

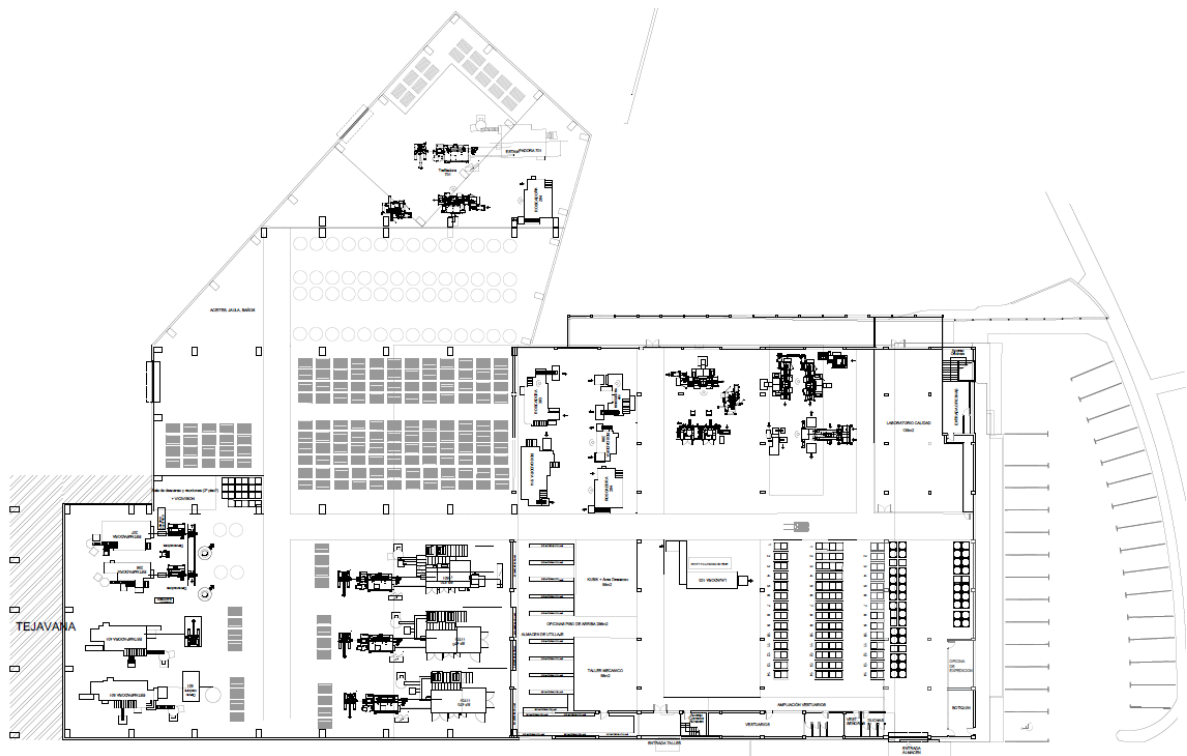
## 6. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 6.1. Descripción de la ordenación propuesta

Ecenarro S.Coop. pretende llevar a cabo de forma inmediata la ampliación de su planta en la parcela 15-19 Amillaga (subámbito 40b.3) de Bergara. La necesidad de ampliación/remodelación de la planta actual responde a las siguientes necesidades de la empresa:

- Cambio de modelo productivo: necesidad de cambiar el modelo productivo único a dos modelos: a) grandes volúmenes de estampado y b) lotes menos voluminosos para producción a medida.
- Necesidad de mayor espacio de almacenamiento; actualmente la planta dispone de escaso espacio para almacenamiento de la materia prima; no hay espacio disponible en la nave de producción actual para dedicarlo al almacenamiento y el almacenaje de utillajes se encuentra disperso por toda la planta.
- Nuevos proyectos y productos que requieren de nuevos espacios de trabajo.

El anteproyecto de edificación contempla la demolición de las naves adosadas a la principal y parte de la misma, para construir un nuevo volumen adosado que permita desarrollar un nuevo modelo productivo en su interior.

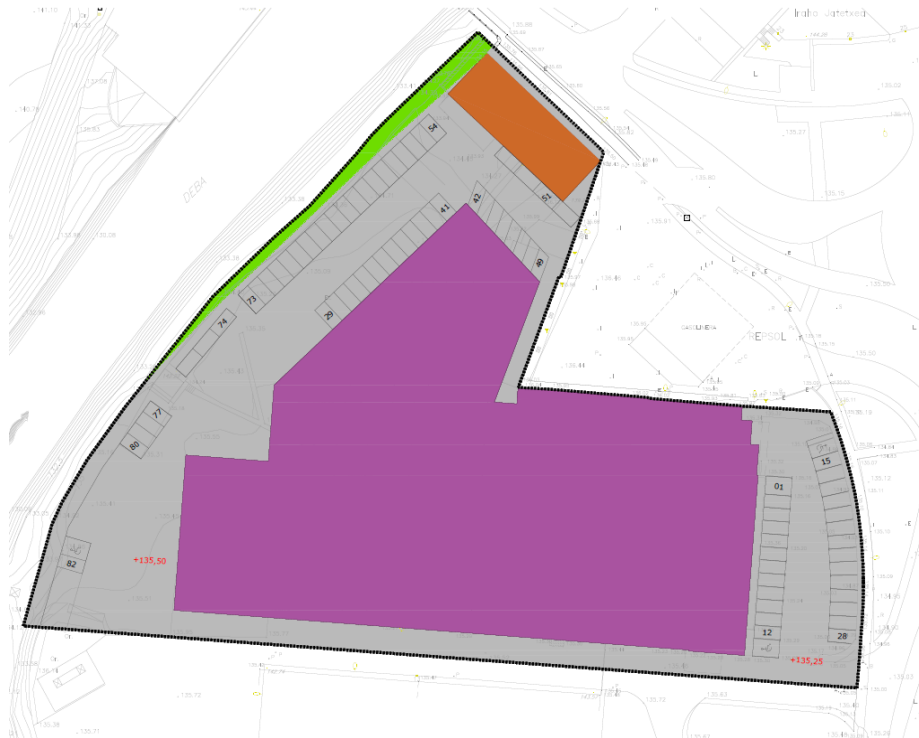


*Planta con layout del anteproyecto de edificación para Ecenarro S.Coop.*

El plano PII.01 *Ordenación general. Alineaciones y rasantes* refleja la ordenación propuesta para la parcela 15-19 Amillaga (Subámbito 40b.3) del PGOU de Bergara y establece la envolvente máxima de la edificación.

El edificio “Harinera” se consolida aunque queda fuera de las alineaciones establecidas fruto de la aplicación de la normativa sectorial. Se trata de un edificio protegido por el catálogo del PGOU de Bergara.

El plano PII.03 refleja la imagen orientativa de la ordenación:



*Imagen orientativa de la ordenación*

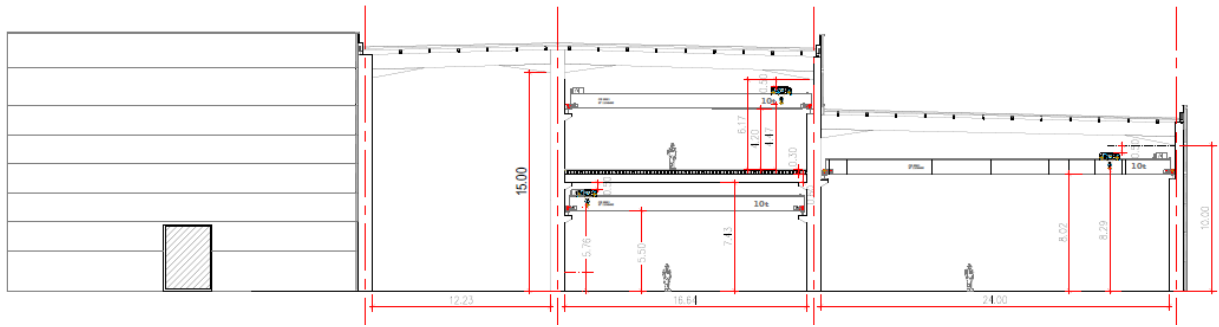
## 6.2. Justificación de la necesidad de mayor altura

La 2ª Modificación del PGOU de Bergara establece 12 m de altura máxima de la edificación. Sin embargo, esa altura resulta insuficiente para las nuevas necesidades de almacenamiento de materia prima de Ecenarro S.Coop, por lo que el presente Estudio de Detalle, establece una altura superior, de 15 m., para dar respuesta a las necesidades de la empresa.

Por motivos de producción y ampliación del número de pedidos, Ecenarro S. Coop. actualmente tiene un problema de almacenamiento de su materia prima, por lo que lograr un mayor espacio de almacenamiento de la materia prima es uno de los objetivos de la actuación.

La materia prima para el proceso productivo de Ecenarro S. Coop. es el alambro de acero aleado, alambro de hierro y de acero inoxidable de 1.500 kg con diámetro Ø1,5 m. Las estanterías que almacenan dicho material permiten únicamente acopiar el material en dos alturas. Por otro lado, para la manipulación de estos materiales se necesita un puente grúa de 10 Tn.

La solución propuesta pasa por la construcción de una entreplanta para poder incrementar la capacidad de almacenamiento apilando el material en dos alturas en cada una de las plantas, dotando a cada una de ellas de un puente grúa de 10 Tn. Esto supone la necesidad de dotar a la edificación con una altura total de 15 m. hasta la cara inferior de la viga de cubierta, tal como se refleja en la sección siguiente.



Características básicas de la propuesta:

- Doble altura de bobinas y su desplazamiento: 5,5 m altura libre bajo grúa.
- Espacio necesario para grúa de 10 Tn: 1,45 m.
- Espacio para paso de instalaciones: 0,5 m.
- Forjado y capa de compresión: 0,9 m.
- Bobinas en vertical y su desplazamiento: 4,2 m altura libre bajo grúa.
- Espacio necesario para grúa de 10 Tn: 1,45 m.
- Espacio para paso de instalaciones: 0,5 m.
- Pendiente cubierta 3%: 0,5 m.

De esta manera, el presente Estudio de Detalle plantea la reconfiguración de la volumetría de la edificación ordenada, en coherencia con lo establecido en el artículo 73.2,b) de la Ley 2/2006, justificada por las necesidades productivas y funcionales de la actividad industrial prevista, por lo que se propone una altura máxima de 15,00 metros para poder dar cabida a las necesidades de Ecenarro S.Coop.

### 6.3. Parámetros urbanísticos básicos

Se recogen a continuación, los principales parámetros urbanísticos aplicables a la parcela 15-19 de Amillaga kalea (subámbito 40b.3):

- Alineaciones máximas:  
Las establecidas en el Plano II.1 *Ordenación. Alineaciones y rasantes.*
- Definición volumétrica de la edificación:
  - Ocupación máxima: 8.119,23 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad máxima: 8.119, 23 (t)m<sup>2</sup>
    - o Edificabilidad consolidada: 5.309,93 m<sup>2</sup>
    - o Edificabilidad remanente: 2.809,30 m<sup>2</sup>
  - Nº de plantas: PB+1+E  
Se consolida la volumetría de la edificación actual.

Se admite la construcción de entreplantas con una superficie inferior al 20% de la planta, que no computarán a efectos de edificabilidad.

- Altura máxima: 15,00 m.
- Plazas de aparcamiento: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t)

#### 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:

- Ocupación y edificabilidad: Se mantienen los parámetros de ocupación y edificabilidad máximas establecidos por el PGOU de Bergara.
- Perfil edificatorio: No se modifica el perfil edificatorio que establece el PGOU de Bergara.
- Alineaciones máximas: El presente Estudio de Detalle establece las alineaciones máximas de la edificación, respetando los retiros mínimos de la urbanización y la edificación que se derivan de la normativa sectorial de cauces y de carreteras y del propio PGOU de Bergara. Este cometido es coherente con lo establecido en el artículo 73.2.a) de la Ley 2/2006.
- Altura máxima: El presente Estudio de Detalle modifica la altura máxima establecida por el PGOU de Bergara, para dar respuesta a las necesidades productivas y funcionales de Ecenarro S.Coop. Este cometido es coherente con lo establecido en el artículo 73.2.b) de la Ley 2/2006.
- 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 respeta el retiro mínimo de la edificación de 15 m. al río Deba, establecido por el PTS de ríos y arroyos de la CAPV. Se respeta el retiro de la urbanización a los 5 m. de protección de la servidumbre del Dominio Público Hidráulico.
- Retiros a carretera GI-2632: En cumplimiento de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, queda prohibida toda construcción a menos de 8 m. del borde o línea exterior de la explanación de la carretera y la distancia mínima de cualquier edificación a dicha carretera será de 18 m. Los edificios existentes a distancias inferiores están consolidados por el PGOU de Bergara.
- Accesibilidad: El Estudio de Detalle no modifica las condiciones de accesibilidad existentes que cumplen la normativa vigente.
- Aparcamientos: Se garantizará una dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en la parcela 15-19, tal como se establece en el PGOU de Bergara.
- 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

m<sup>2</sup> 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.
- **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. Condiciones de urbanización

Las actuaciones de urbanización a realizar en desarrollo de las previsiones del presente Estudio de Detalle afectan exclusivamente a espacios privados y la urbanización necesaria se limita al acondicionamiento de las zonas contiguas a la nueva edificación prevista. Estas actuaciones deberán ser recogidas en el proyecto de edificación como urbanización complementaria.

Se incluirá también en dicho proyecto cualquier modificación en el espacio público, ya sea para el acceso a la parcela o para modificaciones que hubiera que hacer en las redes de infraestructuras de servicio.

Se cumplirá el artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

### 7.2. Estudio económico-financiero

La financiación de las actuaciones previstas de edificación y urbanización complementaria corresponderá a Ecenarro S.Coop., empresa propietaria de la parcela 15-19.

Teniendo en cuenta que no hay obras de urbanización pública, ya que las únicas obras de urbanización previsibles se desarrollan sobre suelos privados y son pequeñas intervenciones complementarias a las edificaciones proyectadas, no resulta necesario el desarrollo de un estudio económico-financiero en el presente Estudio de Detalle. En cualquier caso, el proyecto de edificación incorporará la definición técnica suficiente de la urbanización complementaria necesaria, así como su estimación económica detallada.

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.

### 7.3. 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

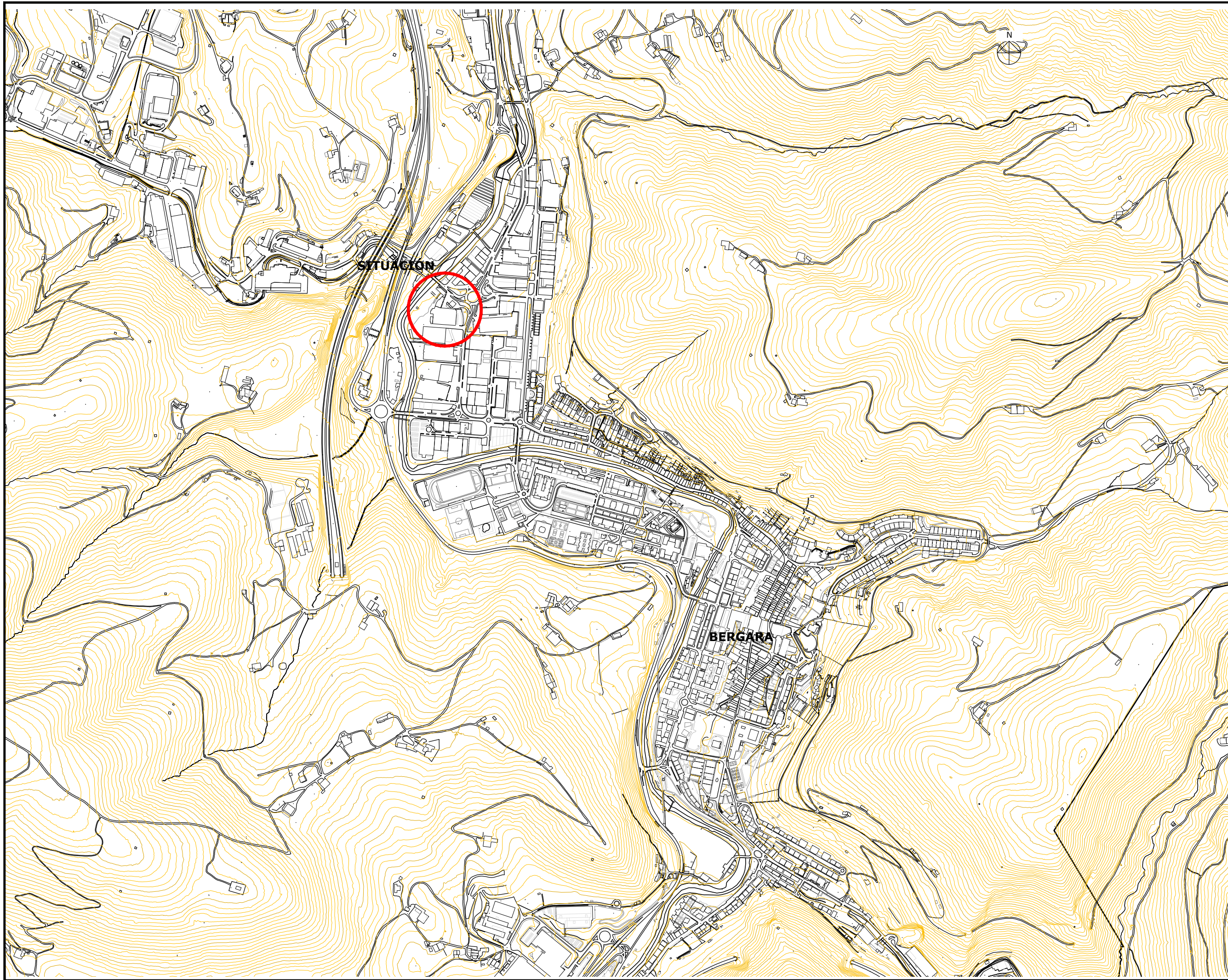
### I. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01 Situación
- PI.02. Estado actual. Ortofoto
- PI.03. Estado actual. Topográfico
- PI.04. 2ª Modificación PGOU. División en Subáreas parcela "Amillaga,02"
- PI.05. Edificación existente superficies
- PI.06. Afecciones sectoriales

### II. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PII.01 Ordenación general. Alineaciones y rasantes
- PII.02 Anteproyecto de edificación (no vinculante)
- PII.03 Imagen orientativa de la ordenación (no vinculante).





proiektua  
proiektu  
PARCELA 15-19 Amillaga  
(subámbito 40b.3)

fasea  
fase  
**XEHETASUN AZTERKETA**  
**ESTUDIO DE DETALLE**

data  
fecha  
HASIERAKO ONARPENA  
APROBACIÓN INICIAL

kokalekua  
situación  
marzo 2022 martxo

sustatzailea  
promotor  
BERGARA (GIPUZKOA)



eskala  
escala  
I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

A1: 1/5000  
A3: 1/10000

planoa  
plano  
**KOKAPENA**  
**SITUACIÓN**


plano zik  
no plano  
**PI.01**

proiektugilea  
proiektugile  
MARCO SEGUROLA  
Geografo

LARRATZ SASIAIN  
Arquiteta. NF. CAL. COANIN 3.760





 PARCELAS 15 y 19  
Subámbito 40b.3

proiektua  
proiektu  
proiektu  
PARCELA 15-19 Amillaga  
(subámbito 40b.3)  
**XEHETASUN AZTERKETA**  
**ESTUDIO DE DETALLE**

fasea  
fase  
fasea  
fase  
HASIERAKO ONARPENA  
APROBACIÓN INICIAL

data  
fecha  
data  
fecha  
marzo 2022 martxo

kokalekua  
situación  
kokalekua  
situación  
BERGARA (GIPUZKOA)

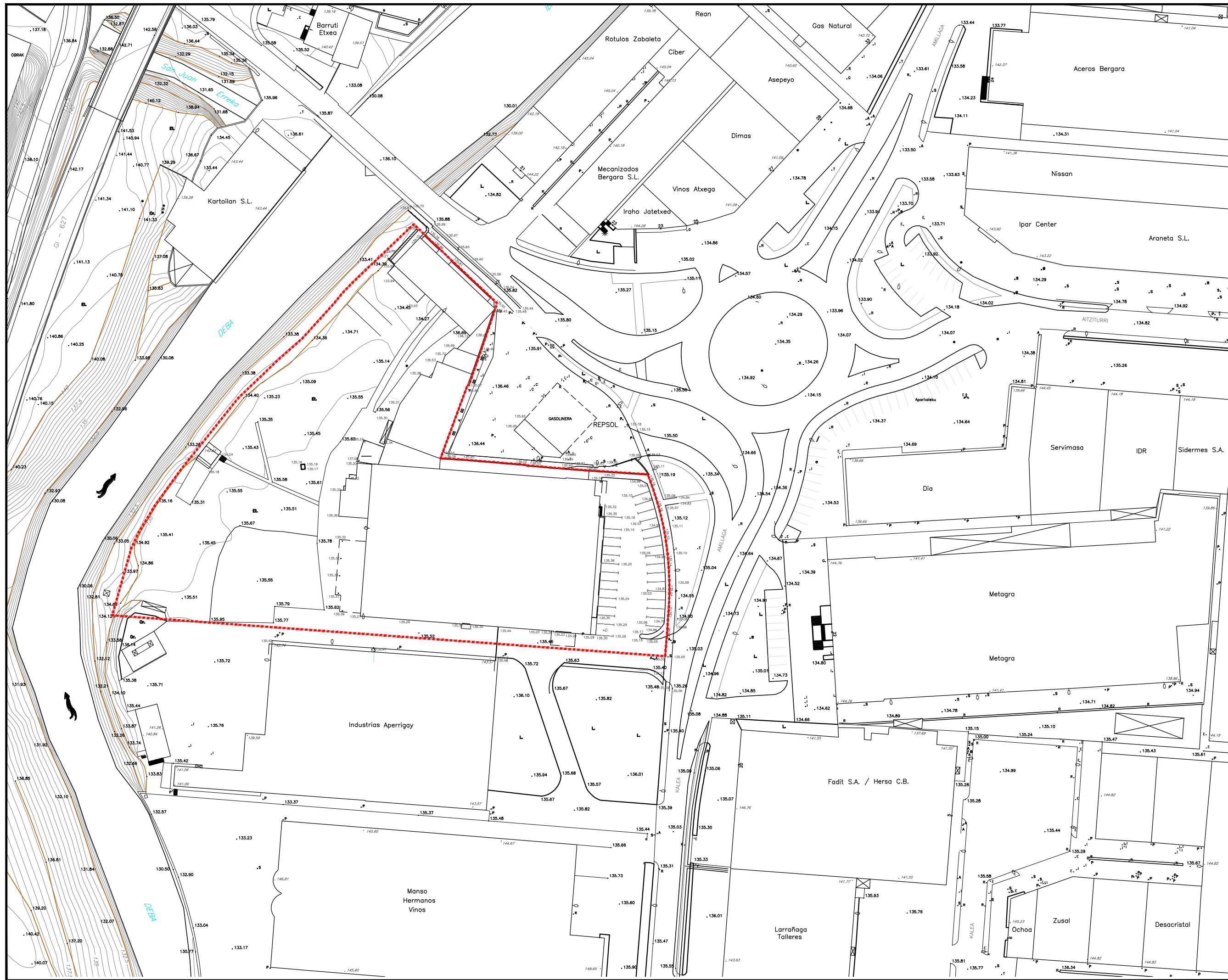
sustatzailea  
promotor  
sustatzailea  
promotor  
  
ecenarro  
cold forming specialists

eskala  
escala  
eskala  
escala  
I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

planoa  
plano  
planoa  
plano  
A1: 1/500  
A3: 1/1000  
**EREMUA ORTOFOTOAN**  
**ÁMBITO SOBRE ORTOFOTO**

plano zko  
plano  
plano zko  
plano  
**PI.02**

proiektugilea  
proiektugilea  
proiektugilea  
proiektugilea  
MARCO SEGIROLA  
Geografo  
  
LARRATZ SASIAIN  
Arquitecta. Nº. col. COA/Nº 3.760  

PARCELA 15 y 19  
(Subámbito 40b.3)

SUPERFICIE: 10.793,38 m2

proiektua proyected	PARCELA 15-19 Amillaga (subámbito 40b.3)
fasea fase	<b>XEHETASUN AZTERKETA</b> <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
data fecha	HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL
situazioa situación	marzo 2022 martxo
sustaitzailea promotor	BERGARA (GIPUZKOA)



eskala escala	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
	A1: 1/500 A3: 1/1000

**TOPOGRAFIKOA**  
**EGUNGO EGOERA**  
**TOPOGRÁFICO**  
**ESTADO ACTUAL**

**PI.03**

MARCO SEGUROLA  
Geografo

*Mano Seguro*

LARRATZ SASAIN  
Arquitecto. Nº. GIL. CO. 3.760

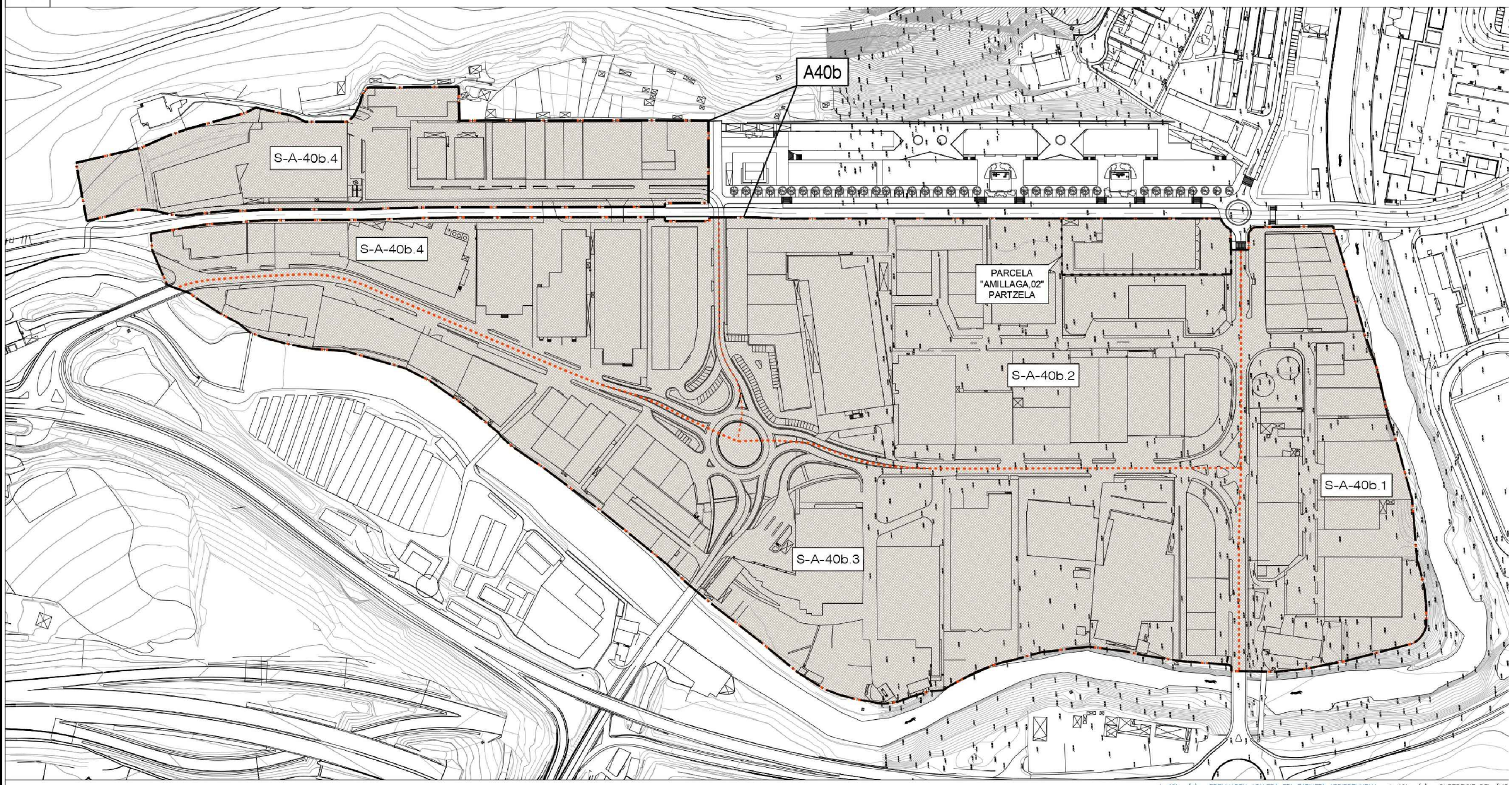
KREAN, S. C.O.P. · www.krean.com

A40b BARRUTI ETA SEKTORRE OZINGARPIA  
 DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

PLANTILLA BARRUTI EDO SEKTORRE MUSA  
 LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

SEKTORREAREN AZALERA OIGIA  
 SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO

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



A-40b (a) - EREMUAREN AZALERA ETA ZATIKETA AZPIEREMUTAN A-40b (a) - SUPERFICIE DEL ÁMB

proiekta proiektu  
 PARCELA 15-19 Amillaga  
 (subámbito 40b.3)

XEHETASUN AZTERKETA  
 ESTUDIO DE DETALLE

fase fase  
 HASIERAKO ONARPENA  
 APROBACIÓN INICIAL

data fecha  
 marzo 2022 martxo

kokalekua situación  
 BERGARA (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK  
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala escala

plano plano  
 HAPO 2. Aldaketa puntuala  
 AZPIEREMUTAN ZATIKETA  
 "AMILLAGA,02" PARTZELA

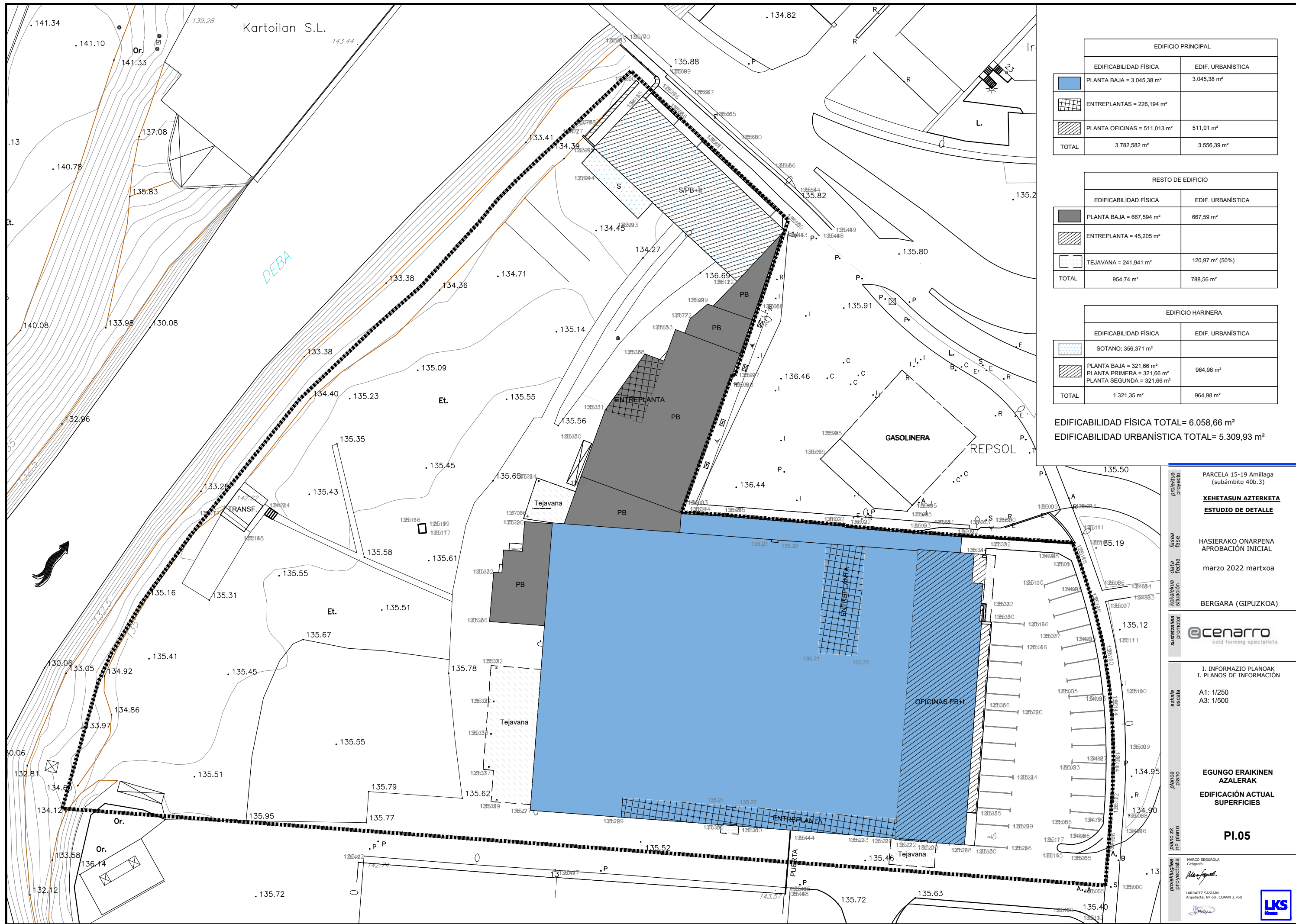
2º Modificación puntual PGOU  
 DIVISIÓN EN SUBÁREAS  
 PARCELA "AMILLAGA,02"

PI.04

proiektista proyectista  
 MARCO SEGUROLA  
 Geografo

LARRAITZ SASIAIN  
 Arquitecta, Nº col. COAVN 3.760





EDIFICIO PRINCIPAL	
EDIFICABILIDAD FÍSICA	EDIF. URBANÍSTICA
PLANTA BAJA = 3.045,38 m <sup>2</sup>	3.045,38 m <sup>2</sup>
ENTREPLANTAS = 226,194 m <sup>2</sup>	
PLANTA OFICINAS = 511,013 m <sup>2</sup>	511,01 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3.782,582 m<sup>2</sup></b>

RESTO DE EDIFICIO	
EDIFICABILIDAD FÍSICA	EDIF. URBANÍSTICA
PLANTA BAJA = 667,594 m <sup>2</sup>	667,59 m <sup>2</sup>
ENTREPLANTA = 45,205 m <sup>2</sup>	
TEJAVANA = 241,941 m <sup>2</sup>	120,97 m <sup>2</sup> (50%)
<b>TOTAL</b>	<b>788,56 m<sup>2</sup></b>

EDIFICIO HARINERA	
EDIFICABILIDAD FÍSICA	EDIF. URBANÍSTICA
SOTANO = 356,371 m <sup>2</sup>	
PLANTA BAJA = 321,66 m <sup>2</sup>	964,98 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA = 321,66 m <sup>2</sup>	
PLANTA SEGUNDA = 321,66 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>964,98 m<sup>2</sup></b>

EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL = 6.058,66 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL = 5.309,93 m<sup>2</sup>

proiektua proiektib

PARCELA 15-19 Amillaga (subámbito 40b.3)

**XEHETASUN AZTERKETA**

**ESTUDIO DE DETALLE**

fasea fase

HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL

data fecha

marzo 2022 martxo

kokalekoa situazio

BERGARA (GIPUZKOA)

sustatzailea promotora

**ecenarro**  
cold forming specialists

eskala eskala

I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

A1: 1/250  
A3: 1/500

planoa plano

**EGUNGO ERAIKINEN AZALERAK**  
**EDIFICACIÓN ACTUAL SUPERFICIES**

plano zk no plano

**PI.05**

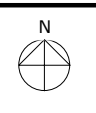
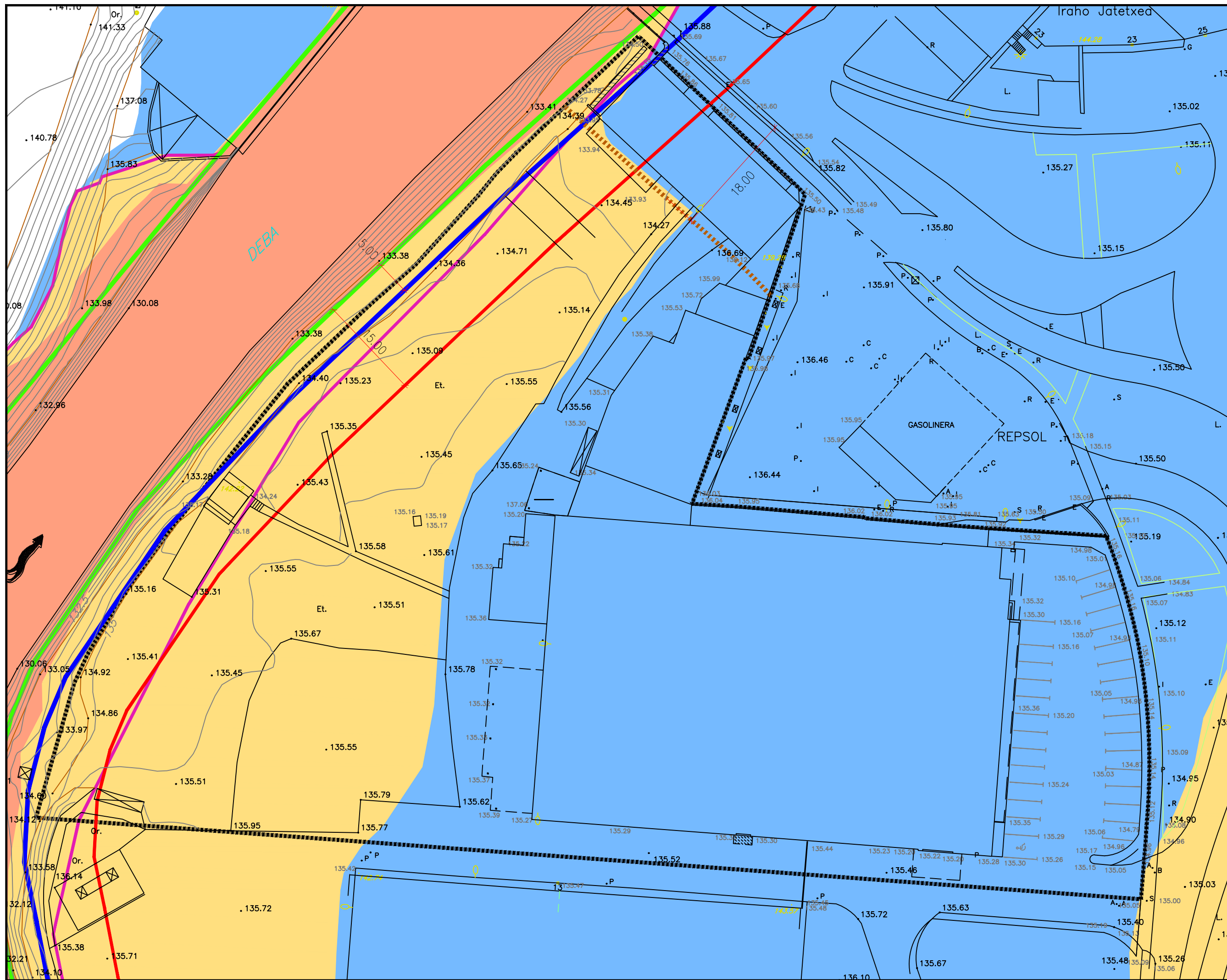
proiektugilea proiektugilea

MARCO SEGUROLA Geógrafo

LARRATZ SASAIN Arquitecta. Nº. col. COAMN 3.760

**LKS**

KREAN, S. C.O.P. - www.krean.com



- AFECCIONES DEL RÍO DEBA**
- INUNDABILIDAD (período de retorno)**
- 10 años
  - 100 años
  - 500 años
  - Flujo preferente
  - Límite Dominio Público Hidráulico
  - Zona de servidumbre 5 m
  - Retiro de la edificación al cauce 15 m
- AFECCIONES DE LA CARRETERA GI-2632**
- límite de la zona de servidumbre 18 m

proiektua proiektib	PARCELA 15-19 Amillaga (subámbito 40b.3)
fasea fase	<b>XEHETASUN AZTERKETA</b> <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
data fecha	HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL
kokalekua situación	marzo 2022 martxo
sustaitzailea promotor	BERGARA (GIPUZKOA)



eskala escala	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
planoa plano	A1: 1/250 A3: 1/500

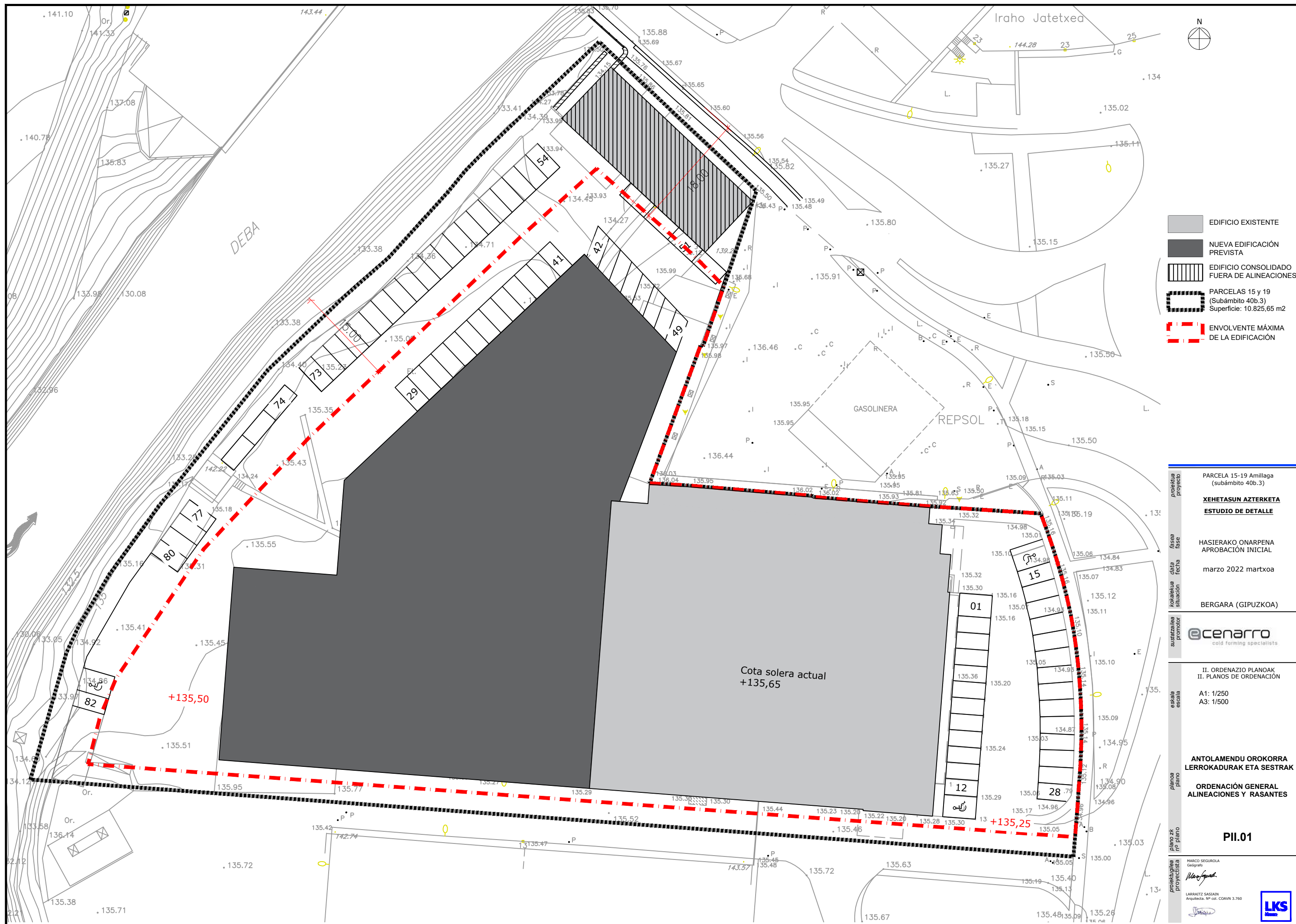
**SEKTOREKAKO ERAGINAK**  
**AFECCIONES SECTORIALES**

**PI.06**

MARCO SEGIROLA  
Geografo

*Manoysa*

LARRAITZ SASIAN  
Arquitecta. Nº. col. COAMN 3.760



- EDIFICIO EXISTENTE
- NUEVA EDIFICACIÓN PREVISTA
- EDIFICIO CONSOLIDADO FUERA DE ALINEACIONES
- PARCELAS 15 y 19 (Subámbito 40b.3) Superficie: 10.825,65 m<sup>2</sup>
- ENVOLVENTE MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

<b>proiektua</b>	PARCELA 15-19 Amillaga (subámbito 40b.3)
<b>proiektuaren fasea</b>	<b>XEHETASUN AZTERKETA</b> <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
<b>fasea</b>	HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL
<b>data</b>	marzo 2022 martxo
<b>kokalekua</b>	BERGARA (GIPUZKOA)

**sustatzailea**  
promotor

**ecenarro**  
cold forming specialists

<b>eskala</b>	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
<b>eskala</b>	A1: 1/250 A3: 1/500

**ANTOLAMENDU OROKORRA**  
**LERROKADURAK ETA SESTRAK**

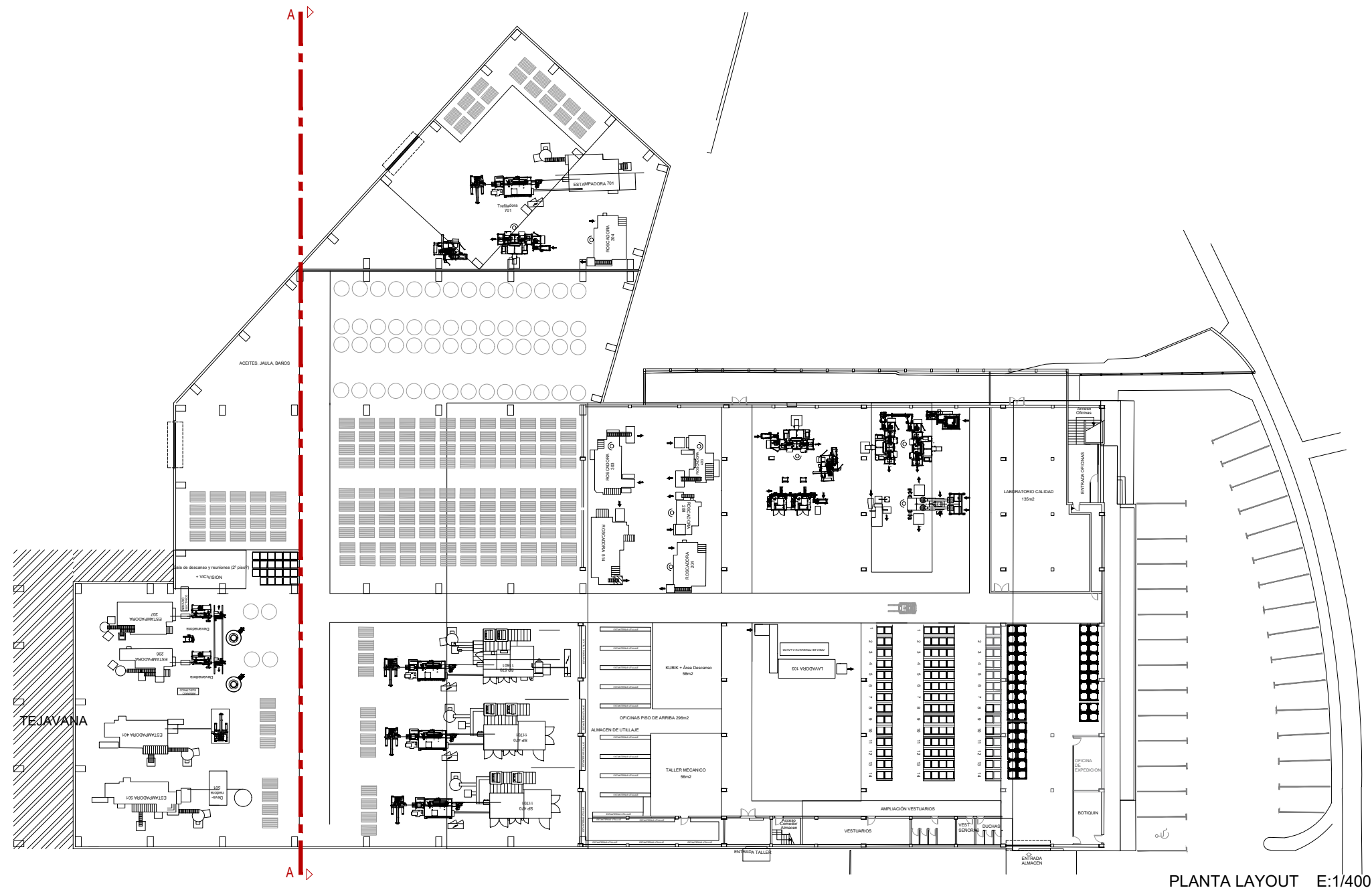
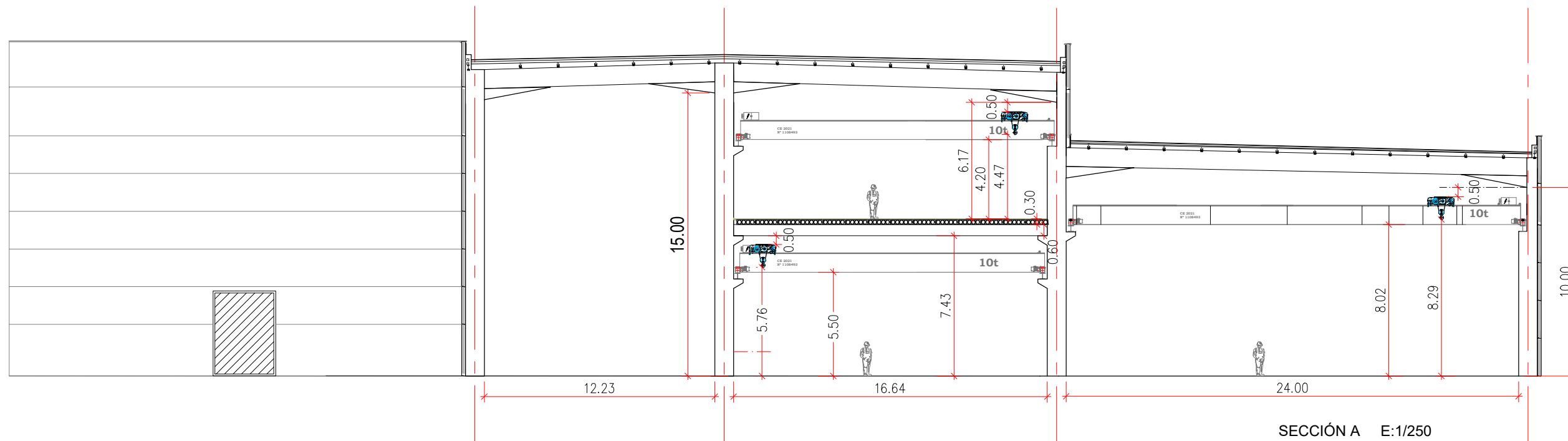
**ORDENACIÓN GENERAL**  
**ALINEACIONES Y RASANTES**

**PII.01**

MARCO SEGIROLA  
Geografo

LARRATZ SASIAIN  
Arquiteta. Nº. GIL. COAVIN 3.760

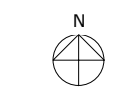
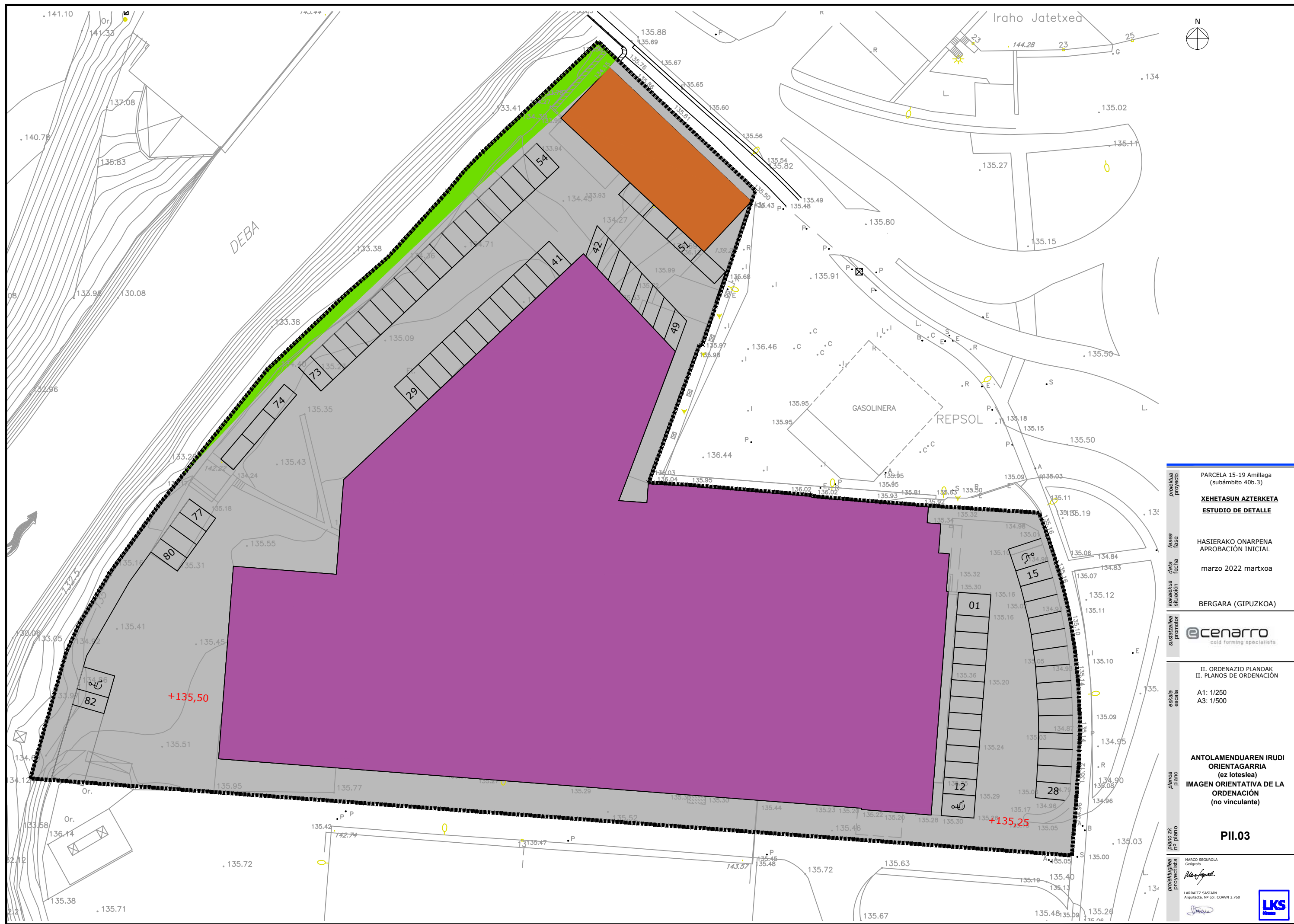
KREAN - S. C.O.P. - www.krean.com



proiektua proiektu	PARCELA 15-19 Amillaga (subámbito 40b.3) <b>XEHETASUN AZTERKETA</b> <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
fasea fase	HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL
data fecha	marzo 2022 martxo
kokalekua situación	BERGARA (GIPUZKOA)
sustatzilea promotor	<b>ecenarro</b> cold farming specialists
eskala escala	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN Sección A3: 1/250 Planta A3: 1/400
planoa plano	<b>ERAIKINAREN AURREPROIEKTUA</b> (ez loteslea) <b>ANTEPROYECTO DEL EDIFICIO</b> (no vinculante)
planoa plano	<b>P11.02</b>
proiektatzailea proyectista	MARCO SEGUROLA Geógrafo <i>Marco Seguro</i> LARRAITZ SASIAIN Arquitecta, Nº col. COAVN 3.760 <i>Larraitz</i>







proiektua proiektu	PARCELA 15-19 Amillaga (subámbito 40b.3)
fasea fase	<b>XEHETASUN AZTERKETA</b> <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
data fecha	HASIERAKO ONARPENA APROBACIÓN INICIAL
kokalekua situación	marzo 2022 martxo
sustatzailea promotor	BERGARA (GIPUZKOA)
eskala escala	<b>ecenarro</b> cold forming specialists
planoa plano	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
plano z/ko no plano	A1: 1/250 A3: 1/500
proiektugilea proiektugile	ANTOLAMENDUAREN IRUDI ORIENTAGARRIA (ez loteslea) IMAGEN ORIENTATIVA DE LA ORDENACIÓN (no vinculante)
	<b>PII.03</b>
	MARCO SEGIROLA Geografo
	LARRATZ SASIAIN Arquiteta. Nº. col. COAVN 3.760

## ANEXO I: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

### AI.1 Justificación y enfoque

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.

En el artículo 3 d) se define como futuro desarrollo, cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. El presente Estudio de Detalle es un caso de nuevo desarrollo atendiendo a dicha definición.

El presente anexo tiene por objeto dar cumplimiento a la normativa acústica mediante la justificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica a partir de los niveles de ruido ambiental calculados en los mapas de ruido del municipio de Bergara.

### AI.2 Zonificación acústica

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran dentro de la categoría b) sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

### AI.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.

La tabla A de la parte 1 del citado Decreto recoge los valores objetivos de calidad en el espacio exterior, para las **áreas urbanas existentes**:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub> (día)	L <sub>e</sub> (tarde)	L <sub>n</sub> (noche)
b	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:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub> (día)	L <sub>e</sub> (tarde)	L <sub>n</sub> (noche)
b	sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60

Teniendo en cuenta que nos encontramos en unas parcelas que están parcialmente edificadas, tendrán consideración de “áreas urbanas existentes” los edificios existentes y “futuro desarrollo” las nuevas edificaciones o ampliaciones.

#### AI.4 Fuentes sonoras y ruido ambiental

El municipio de Bergara cuenta con mapas de ruido aprobados, realizados por la empresa AAC Centro de Acústica Aplicada. Las fuentes sonoras principales son la carretera GI-2622 y Amillaga kalea, y las actividades industriales.

De acuerdo con dicha documentación, los niveles de ruido ambiental que afectan a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, son los siguientes:

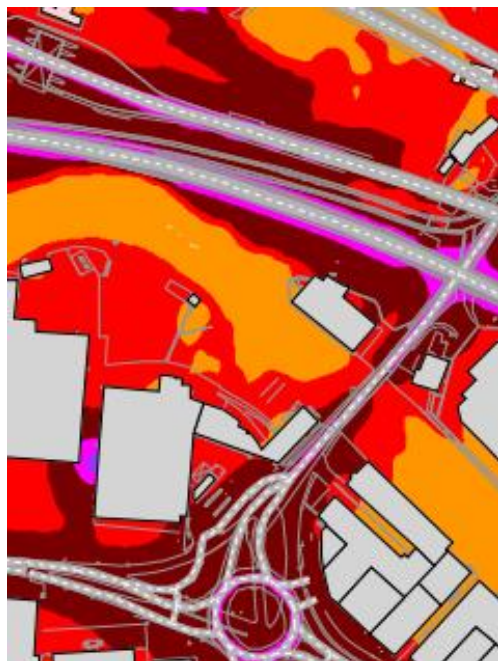
- Periodo día (L<sub>d</sub>) (7-19 h.): La parcela 15-19 está entre 60-65 dB y los edificios existentes puntualmente entre 65-70 dB debido al ruido de la carretera.  
 Hay un punto en la fachada de la nave principal donde se alcanzan 75-80 dB. Sin embargo, este ruido es generado por la propia actividad de Ecenarro, no es consecuencia del ruido exterior al edificio.
- Periodo tarde (L<sub>e</sub>) (19-23 h.): La parcela 15-19 está entre 55-60 dB. En este periodo tarde, el ruido generado por la carretera baja respecto al periodo día y está entre 60-65 dB. El ruido generado por Ecenarro llega a 75-80 dB también en el periodo tarde.
- Periodo noche (L<sub>n</sub>) (23-7 h.): El nivel de ruido baja hasta 50-55dB salvo en las zonas más cercanas a la carretera donde llega a 55-60 dB. Debido a que Ecenarro S.Coop. no para su actividad por la noche, sigue generando ruido por encima del límite permitido: 75-80 dB.

#### AI.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, con excepción del foco de ruido industrial identificado en los mapas de ruido municipales, generado por la propia actividad de Ecenarro S.Coop.
- 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, las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica.

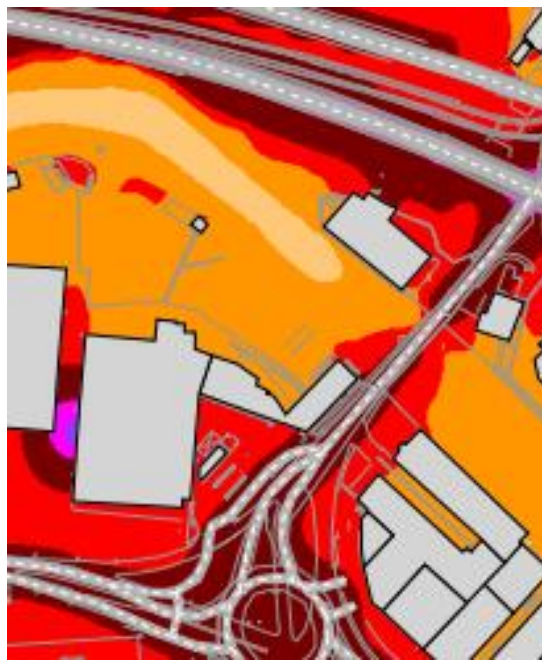
## AI.6 Gráficos



Nivel de Ruido/  
Zarata Maia dB(A)

35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

Mapa de ruido de Bergara. Horario de Día



Mapa de ruido de Bergara. Horario de Tarde



Nivel de Ruido/  
Zarata Maia dB(A)

35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

Mapa de ruido de Bergara. Horario de Noche

## ANEXO II: 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 Oñati 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.

### AII.1 Ámbito y objeto del Estudio de Detalle

El ámbito del presente Estudio de Detalle se corresponde con la parcela 15-19 de Amillaga (Subámbito 40b.3).

Esta parcela tiene dos números postales diferenciados; en Catastro se las trata como parcelas diferentes, si bien solo se aportan datos para una de ellas y en el PGOU de Bergara se reflejan los criterios de catastro. Sin embargo, constituye una única finca registral, propiedad de Ecenarro S.Coop.

Tiene una superficie de 10.825,65 m<sup>2</sup> y sus límites son los siguientes:

- Al norte la carretera GI-2632 y la parcela de la estación de servicio de Repsol.
- Al este, la calle Amillaga.
- Al oeste el río Deba.
- Al sur, parcela privada perteneciente a Industrias Aperribay S.L.



*Delimitación del ámbito sobre ortofoto*

El presente Estudio de Detalle se redacta por indicación de los servicios técnicos municipales, por la necesidad de completar la ordenación pormenorizada de la parcela y de incrementar la altura máxima establecida, de manera justificada por las necesidades funcionales y productivas de la empresa.

El objetivo general del Estudio de Detalle de completar la ordenación pormenorizada de la parcela se concreta en una serie de objetivos específicos que son los siguientes:

1. Ordenación de Amillaga 15 y 19 como una única parcela industrial.
2. Delimitación precisa y detallada de la parcela industrial y de la edificabilidad máxima que corresponde a dicha superficie, en base a los datos obtenidos del levantamiento taquimétrico realizado.
3. Definición precisa de la edificabilidad ya materializada en base al levantamiento taquimétrico realizado y, como resultado, la edificabilidad pendiente de materializar.
4. Definir de forma precisa las alineaciones máximas de la edificación: definición del límite del dominio público hidráulico; de la zona de servidumbre del DPH y, por consiguiente, de los límites a la urbanización; retiro de la edificación al cauce; retiro de la edificación a la carretera GI-2632, etc.
5. Definición de la altura máxima de la edificación en base a las necesidades productivas y funcionales de la empresa, de forma debidamente justificada.

El alcance del presente Estudio de Detalle se ajusta a lo establecido en el artículo 73 de la Ley 2/2006 que se recoge en el apartado siguiente, por cuanto procede a completar o adaptar la ordenación pormenorizada, estableciendo las alineaciones y rasantes y procediendo a la remodelación tipológica y morfológica de la volumetría de la edificación prevista.

El presente Estudio de Detalle es promovido por la empresa Ecenarro S.Coop. en calidad de propietario del 100% del suelo privado afectado por la reordenación prevista y está realizado con la asistencia técnica de LKS Krea.

## All.2 Ordenación propuesta

Ecenarro S.Coop. pretende llevar a cabo de forma inmediata la ampliación de su planta en la parcela 15-19 Amillaga (subámbito 40b.3) de Bergara.

El plano PII.01 *Ordenación general. Alineaciones y rasantes* refleja la ordenación propuesta para la parcela 15-19 Amillaga (Subámbito 40b.3) del PGOU de Bergara y establece la envolvente máxima de la edificación.

El edificio "Harinera" se consolida, aunque queda fuera de las alineaciones establecidas fruto de la aplicación de la normativa sectorial. Se trata de un edificio protegido por el catálogo del PGOU de Bergara.

La zona de almacenamiento necesita una altura de 15 m de altura bajo viga de cubierta. Las necesidades de producción justifican una altura superior a los 12 metros que se establecen en el PGOU con carácter general como altura máxima de la edificación. El presente Estudio de Detalle permite una altura máxima de 15 metros con el fin de dar cabida a las necesidades de Ecenarro S.Coop.

Se recogen a continuación, los principales parámetros urbanísticos aplicables a las parcela 15-19:

- Alineaciones máximas:

Las establecidas en el Plano II.1 *Ordenación. Alineaciones y rasantes*.

- Definición volumétrica de la edificación:

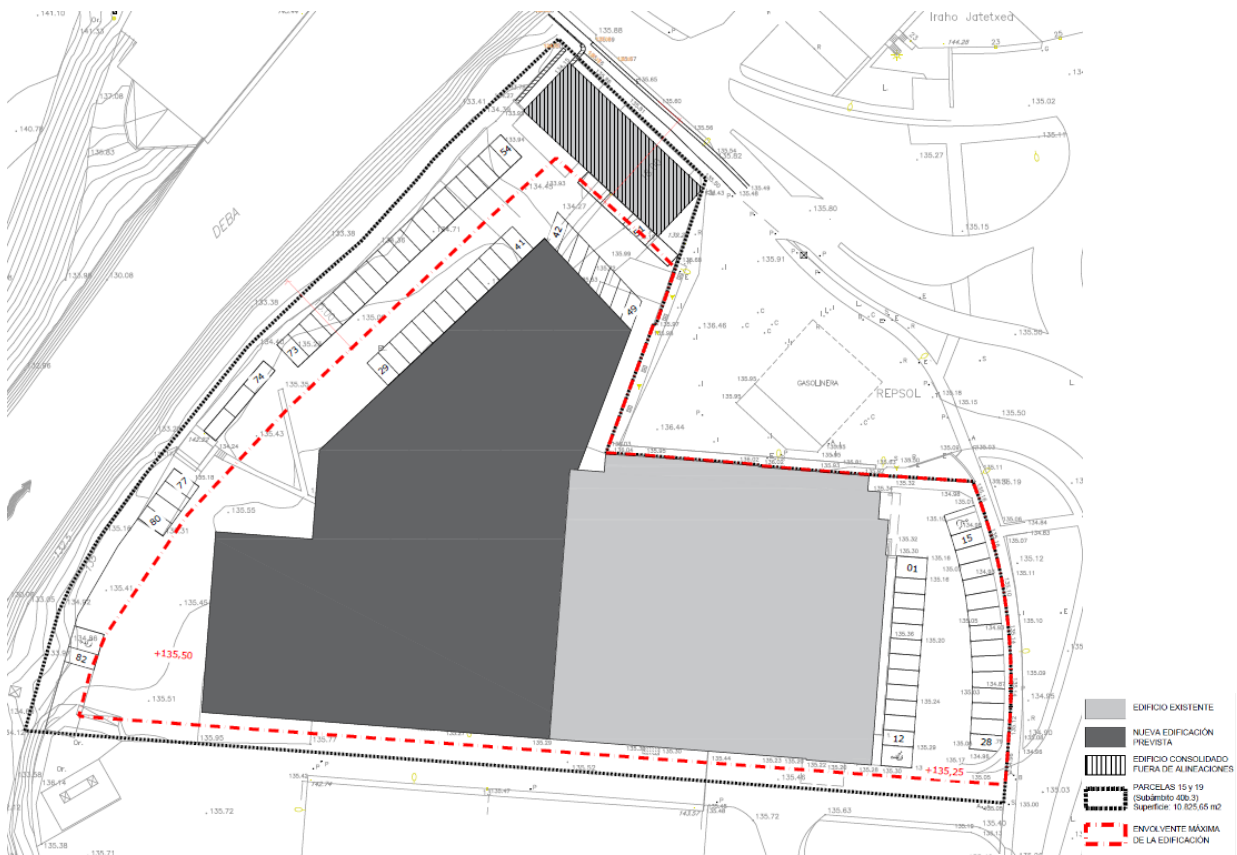
- Ocupación máxima: 8.119,23 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 8.119, 23 (t)m<sup>2</sup>
  - o Edificabilidad consolidada: 5.309,93 m<sup>2</sup>
  - o Edificabilidad remanente: 2.809,30 m<sup>2</sup>

- Nº de plantas: PB+1+E

Se consolida la volumetría de la edificación actual.

Se admite la construcción de entreplantas con una superficie inferior al 20% de la planta, que no computarán a efectos de edificabilidad.

- Altura máxima: 15,00 m.
- Plazas de aparcamiento: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t)



P11.01. Ordenación general. Alineaciones y rasantes

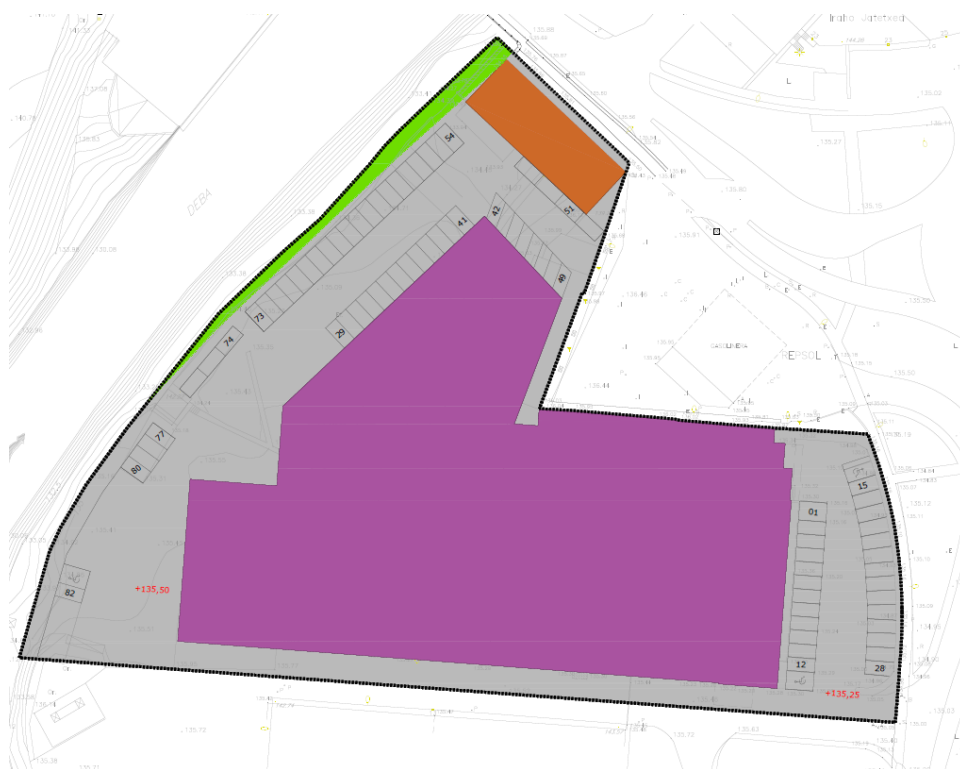


Imagen orientativa de la ordenación

marzo 2022 martxo

Por parte del Equipo Redactor

Marco Segurola  
Geógrafo urbanista

Larraitz Sasiain  
Arquitecta

