

**BERGARAKO UDALA**

*Bergarako planeamenduko Plan Orokorren lehen aldaketaren behin betiko onarpena.*

2012ko azaroaren 12an Udal Batzarrak hurrengo ebazpena eman zuen:

1. Bergarako udal planeamendua berrikusteko Xabier Yeregi Aramendi eta Luis Pedro Blanco Conejo arkitektoek idatzitako Plan Orokorren Lehen Aldaketaren dokumentuari (Ingurumenaren gaineko Eraginaren Baterako Ebaluazio Azterketaren dokumentuarekin batera) behin betiko onarpena ematea.

2 - Etenda zeuden udal-baimenen suspentsioa altxatzea.

3. ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 2. xedapen iragankorrean dioenari jarraituz, lege honek aurreikusten duen prozedura berriari jarraituta, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordera eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentura bidaltzea behin betiko onarpenaren espediente administratiboa eta dokumentu tekniko zigitatua —paperean eta euskarri informatikoan—, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, 89. artikuluan agintzen duen moduan.

4. Behin betiko onarpena jaso duen Bergarako Udal Planeamendua berrikusteko Xabier Yeregi Aramendi eta Luis Pedro Blanco Conejo arkitektoek idatzitako Plan Orokorren Lehen Aldaketaren dokumentuaren erabakia argitaratzea, hirigintza-fitxekin eta ordenantzekin batera, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak 89. artikuluan xedatutakoaren arabera. Halaber, onarpen-erabakia Lurralde Historikoan hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuko da.

5. Xabier Yeregi Aramendi eta Luis Pedro Blanco Conejo arkitektoei erabakia jakinaraztea».

Erabaki honek administrazio bidea amaitzen du, eta beronen aurka, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesdunak Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Salan, bi hilabeteko epean, erabaki hau jakinarazten den egunaren biharamunetik aurrera, hala baitiote administrazioarekiko auzi errekurtsioak erregulazten dituen 1998ko uztailaren 13ko 29/98 Legearen 8., 10. eta 46. artikuluek, Herri Administrazio guztien Zuzenbide Arauen eta Administrazioaren Jardunbidearen 30/1996 Legea, azaroaren 26koa, aldatu zuen 4/1999 Legeko 109.c) artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik.

Hala ere, nahi izanez gero, aurreko pasartean aipatu den errekurtsioa jarri ondoren, interesdunak berraztertzeke errekurtsioa jarri ahal izango du ebazpena eman zuen organo berean, jakinarazpen hau jasotzen duen egunaren biharamunetik hasi eta hilabeteko epean.

Eta hori, Herri Administrazioan Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legea aldatu eta 1999ko urtarrilaren 13ko 4/1999 Legearen 116. eta 117. artikuluetan eta horiekin bat datozenetan ezarritakoari jarraituz, bere eskubideen defentsarako bidezkoak izan daitezkeen egintzak eta baliabideak erabiltzeko eskubidea baldintzatu gabe.

**AYUNTAMIENTO DE BERGARA**

*Aprobación definitiva de la Primera Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.*

El 12 de noviembre de 2012, el Pleno municipal resolvió adoptar el siguiente acuerdo:

1. Aprobar definitivamente el documento de Primera Modificación del Plan General (junto con el documento de Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Medioambiental) elaborado por los arquitectos Xabier Yeregi Aramendi y Luis Pedro Blanco Conejo para la revisión del planeamiento municipal de Bergara.

2. Levantar la suspensión de las licencias municipales.

3. De conformidad con lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en su Disposición Transitoria Segunda, y siguiendo el nuevo procedimiento previsto por la citada Ley, remitir el expediente administrativo de aprobación definitiva, junto con el documento técnico visado, en papel y en soporte informático, a la Comisión de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Vasca y al Departamento de Ordenación y Promoción Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa, tal y como establece la Ley 2/2006, de 30 de junio, en su artículo 89.

4. Publicar en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el acuerdo de aprobación definitiva del documento de Primera Modificación del Plan General, redactado por los arquitectos Xabier Yeregi Aramendi y Luis Pedro Blanco Conejo para la revisión del Planeamiento Municipal de Bergara, junto con sus fichas urbanísticas y ordenanzas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Asimismo, publicar el acuerdo de aprobación en el diario o diarios de mayor difusión del Territorio Histórico.

5. Dar cuenta de este acuerdo a los arquitectos Xabier Yeregi Aramendi y Luis Pedro Blanco Conejo».

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía Administrativa, podrá Vd. interponer recurso contencioso-administrativo, en la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la recepción de esta notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de los recursos contenciosos administrativos, en concordancia con el artículo 109.c) de la Ley 4/1999 que modificó la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, si lo desea, previa la interposición del recurso a que hace mención el párrafo anterior, podrá Vd. interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó acuerdo en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la recepción de esta notificación.

Todo ello de conformidad con los artículos 116, 117 y concordantes de la Ley 4/1999 de 13 de enero de modificación de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sin perjuicio del ejercicio de cuantas acciones y recursos que considere procedentes para la defensa de sus derechos.

ERANSKINA

## HIRIGINTZA-FITXAK

*Plan orokorreko ordenantzen 44. artikuluan, «e) Teilatupea» puntuaren aldaketa.*

Indarreko Plan Orokorreko Ordenantzetan, 44. artikulua aldatu egiten da, e) Teilatupea puntua hain zuzen ere; eta honela gelditu da jasota:

*44. artikulua. Bizitegi-erabileretarako eraikinak:*

Eraikin hauetan erabilera nagusia etxebizitzakoa da. Eraikin hauetako solairukako erabilera orokorrak honakoak izango dira —betiere area eta sektore bakoitzerako Hirigintza-Fitxetan berariaz ezarritako mugen menpe—:

a) Sotoko solairua: Honako hauek izateko erabili ahal izango da: Ibilgailuen garajea eta horren instalazio osagarriak; etxebizitzetako erantsitako trastelekuak; beheko solairuko lokalei erantsitako gunek —baldin eta zuzenean komunikatuta badaude, jarduteko unitate bakarra eratzen badute eta lokalean garatzen den jardueran erabiltzen diren salgaiak edo tresnak gordetzeko edo biltegitartzeko bada—; eta inoiz ere ezingo da izan jendearentzako saltokia, edo ezta pertsonak bertan luze egotea dakarten beste erabilera batzuetarako, hala nola, ekitaldi-aretoak, erakusketa-tokiak, jaialdi-aretoak, ezta beste batzuk ere; eraikinaren instalazio teknikoetarako ere izan daiteke.

Aipatutako erabilera guztiak eta beste pareko batzuk baimendu ahal izango dira baldin eta Hirigintza-Fitxek bizitegi-eraikinetarako ezartzen dituzten gutxieneko garaje-plazen estandarrak bete badira.

b) Erdisotoko solairua: Hemen onartuko eta debekatuko diren erabilerak sotoko solairurako finkatu diren berberak dira.

c) Beheko solairua: Irizpide orokor gisa, hemen sar daitezke Plan Orokor honen 15. artikuluko J-2 puntuan aipatutako hirugarren sektoreko erabilerak. Halaber sartzen dira, dagokion Hirigintza-Fitxak onartzen duen kasuetan, artikuluko bereko G puntuan aipatutako bizitegi-erabilerak, 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, F puntuan azaltzen diren dotazioetako eta komunitate-ekipamenduko erabilerak, eta garaje-erabilera.

Hirugarren sektoreko, baimendutako industrietako eta dotazio zein ekipamenduko erabileretarako lokaletan, jendearentzako arreta-gunea bereizi beharko da. Gune horretan honako gela guztiak sartzen dira: Merkataritzako hartu-eman gertatzen den tokia, jendeak produktuak hartzeko edo gestioak egiteko tokia, hala nola, mostradoreak, bitrinak, etab., edo langileak zein jendea egoteko edo pasatzeko tokia.

Lokal batzuetan, garatzen den jardueragatik atea derrigorrez kanpoaldera zabaldu behar bada, fatxada-lerrotik barrurantz eraman beharko da, irekitzerakoan bide publikoa oztopatu edo har ez dezan.

Orokorrean onargarritzat hartutako erabilera horiek guztiak area eta sektore bakoitzaren Hirigintza-Fitxan zehaztu dira.

d) Goiko solairuak: Etxebizitza-erabilerarako dira. Area eta sektoreetako Hirigintza-Fitxetan, kasu zehatz batzuetan, aukera ematen da lehenengo solairuan hirugarren sektoreko, dotazioko zein komunitate-ekipamenduko erabilera batzuk garatzeko.

ANEXO

## FICHAS URBANÍSTICAS

*Modificación del punto «e) espacio bajo cubierta» del artículo 44 de las ordenanzas del plan general.*

Se modifica el Artículo 44 de las Ordenanzas del Plan General vigente en su Punto e) espacio bajo cubierta que quedará redactado de la siguiente manera:

*Artículo 44. Edificios destinados a usos residenciales:*

Son aquellos en los que el uso predominante es el de vivienda. En estos edificios, los usos generales en las distintas plantas, sujetos en todos los casos a las limitaciones que se establecen para cada Área y Sector en particular en las Fichas Urbanísticas, serán los siguientes:

a) Planta de sótano: Podrá destinarse a garaje de vehículos e instalaciones complementarias a dicho uso; a trasteros anejos a las viviendas; a espacios anejos a los locales en planta baja, siempre que están directamente comunicados con ellos formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito o almacenamiento de mercancías y enseres utilizados en la actividad que se desarrolla en el local, pero nunca al despacho al público u otras utilidades que conlleven la estancia continuada de personas, como salas de actos, salas de exposiciones, salas de fiestas etc.; también a instalaciones técnicas del edificio.

Todos los usos señalados u otros asimilables podrán autorizarse siempre que se hayan cubierto los estándares que se señalan como mínimos de plazas de garaje en edificios residenciales en las Fichas Urbanísticas.

b) Planta de semisótano: Los usos permitidos y los prohibidos serán los mismos que se han fijado para la planta de sótano.

c) Planta baja: Como criterio general, podrán tener cabida los usos terciarios señalados en el Punto J-2 del Artículo 15 del presente Plan General. También, cuando se permite en la correspondiente Ficha Urbanística, los usos residenciales especificados en el Punto G del mismo Artículo, los usos industriales en las categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, los usos dotacionales y de equipamiento comunitario que se señalan en el Punto F, y el uso de garaje.

En los locales destinados a usos terciarios, usos industriales autorizados y usos dotacionales y de equipamiento se distingue, el área de atención al público, que incluye todas las piezas en las que se produce el intercambio comercial o en las que el público accede a los productos o a la realización de gestiones, tales como mostradores, vitrinas etc., o a la estancia y paso de trabajadores y público.

En aquellos locales que por la actividad que se desarrolla, se exija la apertura de la puerta hacia el exterior, se retirará la misma hacia el interior respecto de la línea de fachada de forma que no invada la vía pública al abrirse.

Todos estos usos señalados como usos posibles a nivel general se concretan en la Ficha Urbanística de cada Área y Sector.

d) Plantas altas: Se destinan al uso de vivienda. En las Fichas Urbanísticas de las distintas Áreas y Sectores se admite, en la planta primera y en casos concretos, la posibilidad de algunos usos terciarios, dotacionales y de equipamiento comunitario.

Etxebizitza baten erabilera ez da aldatuko horren titularrak edo bertan bizi denak bulego edo estudio profesionala jartzeagatik, etxebizitza—erabilerekin partekatuta.

e) Teilatupea:

e.1) Erabilerak: Teilatupeko guneetan jarri ahal izango dira eraikineko instalazioen elementu teknikoak, hala nola, igogailu-makinen gelak, galdara-gelak edo hozteko dorreak eta instalazioen kontagailuen gelak. Gelditzen diren gainontzeko guneetan, trastelekuak egokitu ahal izango dira. Horrelakoetan, trastelekuak eraikin bereko etxebizitzetara erantsitakoak eta erregistroan banaezin izan beharko dira, eta bakar-bakarrik erabili ahal izango dira etxebizitzetan bizi direnen tresnak gorde edo biltegitratzeko.

Eraikinen teilatupeetan etxebizitza-erabilera ere baimenduko da, baldin eta azpian duen solairuko etxebizitzarekin edo etxebizitzekin fisikoki lotuta badago eta Jabetza Erregistroan inskribatuta badago etxebizitzaren elementu erantsi eta banaezin gisa.

Ez dira legeztatuko teilatupean elementu independente gisa dauden etxebizitzak baldin eta Plan Orokor honen bitartez berrizten diren Planeamenduko Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ziren datatik aurrera hiri-lurraren kontribuzioan alta eman eta Jabetza-Erregistroan inskribatu badira. Edozein kasutan ere, lehendik dauden etxebizitzak legalizatu ahal izateko, Plan Orokor honetan jasotzen diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.

Halaber, teilatupeko guneak honelako kasuetan ere etxebizitza gisa legeztatu ahal izango dira:

— Gaur egun trasteleku- edo ganbara-erabilera duten teilatupeko guneak, baldin eta Planeamenduko Arau Subsidiarioen onarpenaren aurrekoak badira (1996ko apirilaren 16a) eta honako baldintza hauek betetzen badituzte:

— Sarbide egokia izatea, eskailera bidez. Eskaileraren pasaguneak gutxienez 90 cm-ko zabalera libre izan beharko du, eta eskailera-mailen neurriak Ordenantza hauen 66. artikuluko b) puntuan zehaztutakoak izango dira.

— Estalkirako sarbide zuzena eta egokia ahalbideratzea komunitateko goreneko eskailera-burutik.

— Teilatupeko guneak ezaugarri egokiak izan beharko ditu, Ordenantza hauetako Bizigarritasun Baldintzak (57-62 artikulukoak) bete eta bizitokia egoki atontzeko modukoak.

Teilatupeak legeztatzeko, ezinbestekoa izango da udal zerbitzu teknikoaren aldeko txostena, non adierazitako baldintzak bete ote diren aztertuko den.

— Eraikin berrrietako teilatupeak, baldin eta baldintza hauek betetzen badituzte:

— Plangintza orokorraren edo garapeneko plangintzaren arabera, bazter egiten duten eraikinetan edo eraikin exentuetan alboko fatxadek bi isurkiko estalkian bukatzea ahalbidetzen badute, hau da, teilatu-hegal horizontalik gabe.

— Teilatupeko guneetako alboko fatxadetan bao irekiak egin ahal badira, eta bao horiek gutxienez bost metro zabal duten espazio publikoetara edo lorategietara ematen badute.

— Teilatupeko guneak etxebizitza gisa egokitzeko moduko ezaugarriak izan behar ditu, eta nolana ere kasu guztietan Ordenantza hauetako Bizigarritasun Baldintzak bete beharko ditu (57-62 artikulukoak). Etxebizitza hauetan, egongela-jange-

No se entenderá alterado el usos de vivienda por el hecho de que el titular o persona que habite en la misma, pueda instalar un despacho o estudio profesional compartido con el uso de vivienda.

e) Espacio bajo cubierta:

e.1) Usos: En los espacios bajo cubierta se podrán ubicar los elementos técnicos de las instalaciones del edificio como cuartos de máquinas de ascensores, cuartos de calderas o torres de refrigeración y cuartos de los contadores de las instalaciones. En el resto de los espacios resultantes se podrán habilitar trasteros anejos e inseparables registralmente de las viviendas del mismo edificio y destinados exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

También se autorizará el uso de vivienda, en los espacios bajo cubierta de los edificios, debiendo estar ligados físicamente a la vivienda o viviendas de la planta inmediata inferior, e inscritos en el Registro de la Propiedad como elementos anejos e inseparables de las mismas.

No se admitirá la legalización de aquellas viviendas existentes en los espacios bajo cubierta como elementos independientes dados de alta a efectos de la contribución urbana, e inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se revisan a través del presente Plan General. En cualquier caso, para la legalización de las existentes deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad que recoge el presente Plan General.

También se podrán legalizar como viviendas los espacios bajo cubierta en los siguientes casos:

— Espacios bajo cubierta con uso actual de trastero o desván y existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (16 de abril de 1996) que cumplan con las siguientes condiciones:

— Disponer de acceso adecuado mediante escalera que cuente con un ancho mínimo libre de paso de 90 cm., y las dimensiones de peldaños que establece el Punto b) del Artículo 66 de las presentes Ordenanzas.

— Posibilitar el acceso directo y adecuado a la cubierta desde el rellano común del último tramo de escalera.

— El espacio bajo cubierta deberá tener las características adecuadas que permitan su transformación cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad (Artículos 57-62) de las presentes Ordenanzas.

Para su legalización, deberán contar en todos los casos con informe previo favorable emitido por los servicios técnicos municipales que analizará el cumplimiento de las condiciones señaladas.

— Espacios bajo cubierta en los edificios de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones:

— Que el planeamiento general o de desarrollo permita resolver las fachadas laterales en los edificios en esquina o exentos con la cubierta a dos aguas, es decir, no con alero horizontal.

— Que en las fachadas laterales de los espacios bajo cubierta se puedan habilitar huecos abiertos a un espacio público o jardín que cuente con un ancho mínimo de cinco metros.

— El espacio bajo cubierta deberá tener las características adecuadas que permitan su habilitación como vivienda cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad (Artículos 57-62) de las presentes Ordenanzas. En estas vivien-

lako edo sukalde-egongela-jangelako piezak, gutxienez ere, aireztatzeko eta argitzeko bao ireki bat izan beharko du, eta bao horrek aurretik aipatu diren argiztatze- eta aireztatze-baldintzak betetzen dituen espazio publiko edo lorategi batera emango du.

e.2) Estalkiko leihoak (Velux motakoak): Lehendik dauden eraikinetan nahiz eraikin berrietan, Velux motako leihoak jarri ahal izango dira, malda duten estalkietan, baldin eta baldintza hauek betetzen badira:

— Estalkiko leihoek errespetatu egin beharko dute leihoak jarriko diren estalkiko faldoi itsuen malda bera.

— Egongela-jangelako edo logelako pieza bakoitzeko leiho bakar bat jarriko da; ezingo dira jarri bainugeletan, komunetan, pasilloetan edo trasteleku izango diren geletan. Egongela-jangela edo sukalde-egongela-jangela izango diren geletan, bertako azalera bizigarria hogeita bi metrotik gorakoa bada, estalkiko bigarren leiho bat jarri ahal izango da.

— Estalki-faldoi bakoitzean jarriko diren leiho guztiak altuera bera izango dute, eta horien oinarria lerro horizontal paralelo batean kokatuko dira, teilatu-hegal horizontalarekiko.

Bergara, 2012ko azaroa.

## ANTOLAMENDU XEHATUKO HIRIGUNE HISTORIKOKO AREA

### A. Mugapena eta gaur egungo egoera.

Hirigune Historikoa BA-1 mailan dago, hau da, Kultur Ondasun Kalifikatu gisa izendatutako Ondasun Higiezin zerrendan, Multzko Monumentaleko BA-1-A kategorian. Plan Orokorrean, areako mugapena ia bat dator apirilaren 29ko 96/2003 Dekretuaren I. Eranskinak finkatzen duenarekin (96/2003 Dekretuak Bergarako Hirigune Historikoa Kultur Ondasun Kalifikatu gisa izendatu zuen, Multzko Monumentaleko kategorian); hala ere, eremua handitu egin da Errege Seminarioko lursailekin —gaur egun Aranzadi ikastolak eta beste udal zerbitzu batzuek erabiltzen dituztenak— eta eraikin horri berari lotutako jorlastokiko lursailekin.

Plan Orokorrean arabera, eremuko azalera, guztira, 159.633,53 m<sup>2</sup>-koa da. Horren barruan sartzen dira Espazio Libreen eta Parke Urbanoen Sistema Orokor gisa izendatutako hauek: Usondoko parkea, Santa Ana parkea (Errotalde), eta Errekalde jauregiko parkea (beheko aldea); guztira, 21.181,91 m<sup>2</sup>-ko azalera dute.

Plan Orokorrean Aldaketaren bidez, Hirigune Historikoko eremuari zati bat gehitu zaio Bidekurutzeta kaleko 27, 25, 23, 21, 19, 17 eta 15 zenbakidun eraikinetako atzeko lorategietan. Hori dela-eta, Aldaketa honekin, hemendik aurrera Hirigune Historikoko Areako azalera, guztira, 160.729,24 m<sup>2</sup>-koa da.

Arearen mugapena dokumentazio grafikoan azaltzen da.

### B. Hirigune historikoan aplikatu beharreko zehaztapenak.

Plan Orokorrean Aldaketa honek ez dakar inolako aldaketarik indarrean dagoen Plan Orokorrean Hirigune Historikorako ezarrita dauden zehaztapenetan.

Uztailaren 21eko 24/2009 Foru Dekretuak, Gipuzkoako Hiri Hondakinak Kudeatzeko Azpiegituren Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartzen duenak, 6. artikulutik (Azpiegituren kokapena) 4. artikuluan (Planaren xedeak) esandakora bidaltzen gaitu, bertan zehazten baitira Gipuzkoan aurreikusitako azpiegituren kokapenak. Kokapen horien artean Bergarako udalerrria dago. Bergaran honako azpiegiturak kokatzea proposatzen da:

das, la pieza del estar-comedor o cocina-estar-comedor, deberá disponer mínimamente de un hueco de ventilación e iluminación abierto a un espacio público o jardín que cumpla las condiciones de iluminación y ventilación señaladas anteriormente.

e.2) Ventanas en cubierta (tipo Velux): En las construcciones existentes y en las nuevas edificaciones se permitirá la colocación de ventanas (tipo Velux) en las cubiertas inclinadas cumpliendo las siguientes condiciones:

— Las ventanas de cubierta respetarán la misma pendiente de los faldones ciegos en los que se dispongan.

— Se instalará una única ventana por cada pieza destinada a salón-comedor o dormitorio sin que puedan instalarse en baños, aseos, pasillos y piezas destinadas a trasteros. En las piezas destinadas a estar-comedor o cocina-estar-comedor con superficie habitable mayor de veintidós metros se podrá disponer una segunda ventana de cubierta.

— Todas las ventanas que se instalen en cada faldón de cubierta tendrán la misma altura y su base se situará en una línea horizontal paralela respecto del alero horizontal.

Bergara, noviembre de 2012.

## AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA DEL CASCO HISTORICO.

### A. Delimitacion y situacion actual.

El Casco Histórico se incluye en el Nivel BA-1 que corresponde a los Bienes Inmuebles declarados como Bienes Culturales Calificados con Categoría BA-1-A de Conjunto Monumental. La delimitación del Área en el Plan General coincide prácticamente con el fijado en el Anexo I del Decreto 96/2003 de 29 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Bergara ampliada con los terrenos del Real Seminario ocupados en la actualidad por la Ikastola Aranzadi, junto con otros servicios municipales, y con los terrenos del patio ligado al mismo edificio.

La superficie total del ámbito según el Plan General es de 159.633,53 m<sup>2</sup> que incluye los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Parques Urbanos correspondientes al Parque de Usondo, Parque de Santa Ana (Errotalde), y Parque del Palacio Errekalde (zona baja) con una superficie total de 21.181,91 m<sup>2</sup>.

La Modificación del Plan General incorpora al ámbito del Casco Histórico la parte de los jardines traseros de los edificios números 27, 25, 23, 21, 19, 17, y 15 de la calle Bidekurutzeta que en el Plan vigente se incluyen en Área A-24c con una superficie de 1.095,71 m<sup>2</sup>. Con ello la superficie total del Área del Casco Histórico pasa a ser de 160.729,24 m<sup>2</sup> con la presente Modificación.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

### B. Determinaciones de aplicación en el casco histórico.

La presente Modificación del Plan General no introduce alteraciones o cambios en las determinaciones que el Plan General vigente establece para el Casco Histórico

El Decreto Foral 24/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, en su Artículo 6.-Emplazamiento de las Infraestructuras remite a lo señalado en el Artículo 4.-Ámbito material, que fija el emplazamiento de las infraestructuras previstas en Gipuzkoa. Entre estos emplazamientos se encuentra el municipio de Bergara en el que se propone ubicar las siguientes infraestructuras:

— Transferentzia-estazioa: Debagoiena: Epeleko hondakin inerteen hondakindegia erantsitako lursaila.

— Konpostaje-planta: Debagoiena: Epeleko hondakin inerteen hondakindegia erantsita dagoen lursaila.

Lurraldearen Arloko Planaren 12. artikulua (Desjabetzeko legitimazioa) honako hau jasotzen du: Arloko Lurralde Plan hau onartzeak berarekin bat dakar bertan aurreikusten diren jarduera guztiak erabilgarritasun publikokotzat deklaratzeko. Hortaz, Planean aurreikusten diren jarduera horiek burutzeko behar diren lurak desjabetu ahal izango dira eta zortasunak ezarri eta betearaziko.

16. artikulua (Erabilera erregimena) honako hau jasotzen du: Arloko Lurralde Plan honetan aukeratutako kokapen konkretuetan hiri-hondakinatarako edozein azpiegitura publiko jar-tzea erabilera edo jarduera onargarriztat joko da, eta indarrean sartzen denetik zuzenean aplikatzeko izango da. Holako kasuetan, azpiegitura garatzeko ez da beharrezkoa izango inolako hiri-plangintzarik, edozein delarik ere luraren sailka-pena edo kalifikazioa.

Plan Berezi bat izapidetu beharko da, Plan Orokorra jasotako egitura-antolamendua garatuko duena, eta interes publikokotzat aitortutako azpiegituren ezarpena zehatz-mehatz definituko dituen.

#### A. *Transferentzia-estazioa.*

Plan Orokorren Aldaketa honetan, Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko Lurraldearen Arloko Planak xedatutakoa jaso da. Transferentzia-estazioak honela definitzen ditu: Instalazio hauen helburua da mankomunitate bakoitzeko hondakinak bajaran jasotzea, eta kudeaketa-zentroetara trinkotuta garraiatu ahal izatea. Transferentzia-estazioak erabiltzen dira baldin eta sortze-gunetik trataera-tokirainoko garraio-distantzia 30 kilometrotik gorakoa bada edo garraio-denbora 25 minututik gorakoa bada.

Lurraldearen Arloko Planean aztertutako hiru aukeren artean, Epeleko hondakin inerteen hondakindegia erantsita dagoen lursaila aukeratu zen. Lursailaren azalera, gutxi gorabehera, 10.000 m<sup>2</sup> ingurukoa da.

Gaur egun, lursail horiek Gipuzkoako Hondakinen Kontsortzioak eskuratu ditu.

#### B. *Konpostaje-planta.*

Gipuzkoako Hiri Hondakinen Lurraldearen Arloko Planak proposatzen du Debagoieneko Mankomunitatean materia organiko konpostagarri (MOK) eskuragarria tratatzeko Konpostaje Planta bat eraikitzea. Aurreikusitako kokapena Transferentzia Plantaren ondoan da, Epeleko Hondakin Inerteen Hondakindegia erantsita dauden lursailtako Transferentzia Plantaren ondoan; eta aurrez iriztitako edukiera 3.500 tona/urteko da.

Konpostaje Planta ezartzeko dokumentu honetan mugarritutako lursail guztiak dagoeneko eskuratuta ditu Gipuzkoako Hondakinen Kontsortzioak.

Materia organiko konpostagarriaren hobi eskuragarria honela definitzen da: «gaikako bilketaren bidez baldintza tekniko edo ekonomiko bideragarrietan iristea ahalbidetuko lukeen hondakinak jasotzeko hobiaren zatia, edo autokonpostatzearen bidez tratatzea posible izango litzatekeena».

Lurraldearen Arloko Planaren arabera, MOK eskuragarriak lau jatorri ezberdin izango ditu:

1. Etxeko autokonpostajea.
2. MOK gaika jasotzea 5. edukiontzi pertsonalizatutik abiatuta.

— Estación de Transferencias: Debagoiena: Terreno adyacente al Vertedero de Residuos Inertes de Epele.

— Planta de Compostaje: Debagoiena: Terreno adyacente al Vertedero de Residuos Inertes de Epele.

El Artículo 12. Legitimación expropiatoria del PTS establece que la aprobación del mismo implicará la declaración de utilidad pública de todas las acciones en él comprendidas a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para su ejecución, así como para la imposición y ejercicio de las servidumbres que procedan al mismo fin.

El Artículo 16. Régimen de usos, establece que la implantación de cualquiera de las infraestructuras públicas de residuos urbanos en los emplazamientos concretos señalados en el Plan Territorial Sectorial se considera un uso o actividad admisible, de aplicación directa desde su entrada en vigor, no siendo necesario su desarrollo mediante planeamiento urbanístico alguno cualquiera que sea la clasificación y calificación del suelo.

Se deberá tramitar un Plan Especial en desarrollo de la ordenación estructural que recoge el Plan General dirigido a definir con concreción la implantación de infraestructuras declaradas de interés público.

#### A. *Estacion de transferencias.*

La presente Modificación del Plan General recoge lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. Define las Estaciones de Transferencia como, las instalaciones cuya finalidad es la recogida de los residuos en baja de cada mancomunidad, con el fin de transportarlos a los centros de gestión de forma compactada. Se utilizan cuando las distancias de transporte desde el lugar de generación hasta el de tratamiento son superiores a los 30 kilómetros o los tiempos de transporte superan los 25 minutos.

Entre las tres alternativas estudiadas el Plan Territorial Sectorial optó por el Terreno adyacente al Vertedero de Residuos Inertes de Epele con una superficie aproximada de 10.000 m<sup>2</sup>.

En la actualidad los terrenos han sido adquiridos por el Consorcio de Residuos de Gipuzkoa.

#### B. *Planta de compostaje.*

El Plan Territorial Sectorial de Residuos Urbanos de Gipuzkoa propone la construcción de una Planta de Compostaje para el tratamiento de la materia orgánica compostable (MOC) accesible en la Mancomunidad del Alto Deba. El emplazamiento previsto es junto a la Planta de Transferencias en los terrenos adyacentes al Vertedero de Residuos Inertes de Epele y la capacidad estimada es de 3.500 tn/año.

En la actualidad todos los terrenos que se delimitan en el presente documento para la instalación de la Planta de Compostaje han sido adquiridos por el Consorcio de Residuos de Gipuzkoa.

Se define yacimiento accesible de MOC como «aquella parte del yacimiento objetivo a la cual sería posible acceder mediante recogida selectiva en condiciones técnica y económicamente viables, o que sería posible tratar mediante autocompostaje».

Según el Plan Territorial Sectorial, la MOC accesible provendrá de cuatro corrientes diferenciadas:

1. Autocompostaje doméstico.
2. Recogida selectiva de la MOC a partir del 5.º contenedor personalizado.

3. Inausketa eta lorezaintza hondakinak.

4. MOK berreskuratzea sortzaile handietatik abiatuta: Enpresa-jantokiak, udal azokak, merkataritza-zentroak, ospitaleak, etab.

Lurraldearen Arloko Planak ezartzen duenez, Konpostaje Planta honek Lapatxeko plantaren ezaugarri beretsuak izan beharko ditu; honakoak, hain zuzen:

— Azalera, guztira: 6.897,60 m<sup>2</sup>.

— Ontzeko azalera: 1.470 m<sup>2</sup>.

— Nahikoa toki izan behar du, kamioiek eta zamalaneko palak maniobratu ahal izateko.

Planta honek sistema bereizle bat izango du. Sistema honek, alde batetik, plataformatik datozen lixibiatuen sarea jasoko du; eta beste aldetik, euri-uren sarea jasoko du —hau da, bideetatik datorrena, edo pabiloiaren estalkitik, edo orokorrean manipulatuak gairik ukitzen ez duten gainontzeko bertako beste eremu guztietatik—.

Materia organikoa jasoko duten plataformek iragazgaitzak izan beharko dute, lixibiatuen filtraziorik ez izateko.

Instalazio biek —Transferentzia Plantak eta Konpostaje Plantak— errespetatu beharko dituzten parametroak eta baldintzak Plan Berezian zehaztuko dira; hain zuzen ere, Plan Orokorraren Aldaketa honen edukia garatzeko izapidetu beharko den Plan Berezian.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, 2012ko urriaren 11n hartutako erabakiaren bidez, aldeko txostena eman zion Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Lehen Aldaketaren espedienteari. Txosten horren barruan jasotzen da Urak (Euskal Ur Agentzia) 2012ko uztailearen 4an emandako txostena, aldeko txostena hain zuzen ere, baina baldintza batzuen menpe; hau da, beste eremu batzuen artean, Plan Orokorraren Aldaketak Epelen garatzeko aurreikusten dituen Transferentzia Estazioari eta Konpostaje Plantari dagokienean, lotesletzat jotako zehaztapen batzuk bete egin beharko direla. Txostenean honakoa dio:

Epeleko Transferentzia Estazioari eta Konpostaje Plantari dagokienean, estalduraren gaineko lautadan egingo diren eraikinak gutxienez 5 metro aldendu beharko dira errearen alde bietatik; horretarako, eroanbidea desbideratzea ere baimendu ahal izango da, betiere haren egoera hidrauliko eta ingurumenekoak okerrera egiten ez badu. Gaur egun estali gabe dagoen arroa jatorrizko egoeran mantendu behar da, eta izan dezakeen edozein eragin zuzendu egin beharko da, betiere haren ingurumen-egoera hobetzeko helburuaz. Horretarako, aurrez Ura Euskal Ur Agentziaren baimena beharko da.

#### ANTOLAMENDU XEHATUKO A-24a AREA

##### A. Mugapena eta gaur egungo egoera.

A-24a area bat dator indarreko Plan Orokorrean deitura bera duen area-eremuarekin, baina horri gehitu egin zaizkio aurretik A-24c arean sartzen ziren lursail batzuk; hain zuzen ere, ikastetxe txikiak okupatzen duen lursaila eta hegoaldera erantsita dituen lursailak.

Arearen mugapena dokumentazio grafikoan azaltzen da; bertan agertzen dira bai indarreko Plan Orokorraren mugak, bai Aldaketaren mugak.

3. Restos de poda y jardinería.

4. Recuperación de la MOC a partir de los grandes generadores: Comedores empresariales, mercados municipales, centros comerciales, hospitales, etc.

El Plan Territorial Sectorial establece que las características de la Planta de Compostaje serán similares a las de la planta de Lapatx y que son las siguientes:

— Superficie total 6.897,60 m<sup>2</sup>.

— Superficie maduración 1.470 m<sup>2</sup>.

— Debe contar con suficiente espacio para las maniobras de camiones y de la pala.

De carga/descarga. 1.ª modificación del plan general de ordenación urbana Bergara documento aprobación definitiva.- Normas urbanísticas particulares.-Fichas urbanísticas. La planta irá dotada de un sistema separativo que recoja por un lado la red de lixiviados procedentes de la plataforma, y por otro la red de aguas pluviales procedentes de la vialidad, de la cubierta de la nave y de todas aquellas zonas afectadas que se encuentran fuera de contacto con las materias manipuladas.

Las plataformas que recojan la materia orgánica serán impermeables para evitar las filtraciones de los lixiviados.

Los parámetros y condiciones que deberán respetar ambas instalaciones, la Planta de Transferencias y la Planta de Compostaje serán definidas en el Plan Especial que se deberá tramitar en desarrollo del contenido de la presente Modificación Plan General.

El acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del 11 de octubre de 2012 según el cual se informa favorablemente el expediente de la 1.ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara recoge el emitido por la Agencia Vasca del Agua-URA el 4 de julio de 2012 por el que se informa también favorablemente de manera condicionada a que se dé cumplimiento a una serie de determinaciones consideradas vinculantes referidas, entre otros ámbitos, al de la Estación de Transferencia y Planta de Compostaje en Epele cuyo desarrollo prevé la modificación del Plan General. En el mismo se señala:

En relación con la estación de Transferencia y Planta de Compostaje en Epele las edificaciones que se realicen en la explanada que se halla sobre la cobertura deben distanciarse como mínimo 5 m. a ambos lados de la regata, pudiendo ser autorizable para ello un desvío de la conducción siempre que no se empeoren sus condiciones hidráulicas y ambientales. El cauce actual descubierto debe mantenerse en su situación original y cualquier afección que se le pueda ocasionar al mismo debe corregirse con el objetivo de mejorar sus condiciones ambientales. Para ello se precisará la previa autorización de esta Agencia Vasca del Agua URA.

#### AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-24a

##### A. Delimitación y situación actual.

El Area A-24a se corresponde con el Area de la misma denominación en el Plan General vigente al que se añaden la parte de los terrenos anteriormente integrados en el Area A24c ocupados por el pequeño centro escolar y los terrenos anejos situados en su lado Sur.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica que recoge los límites del Plan General vigente y del modificado.

*B. Antolamendu-proposamena.*

Zeharo betetako area da, bai eraikuntzaren, bai urbanizazioaren aldetik. Eraikuntzari buruz, gaur egungo etxebizitzetako erabilerak finkatzen dira. Lehendik dauden eraikinetan, horien bizigarritasun-baldintzak hobetzeko, kanpoko igogailuak eraiki ahal izango dira lurzoru publikoaren gainean, baldin eta hiri-espazioetako irisgarritasun-araudia beteko dela bermatzen bada.

Horrelakoetan, derrigorrez kalea berrurbanizatu eta kalean dauden aparkalekuak antolatu beharko dira.

*C. Hirigintza-araudi orokorra.*

A-24a arearen azalera guztira: 7.921,01 m<sup>2</sup>.

Lurraren sailkapena: Hiri-lurzoru finkatua.

Gune-banaketa orokorra: Arearako erabilera nagusia bizitegikoa izango da, etxebizitza-erabilera zehaztuta.

Eraikuntza-aprobetxamendua: Arean lehendik dauden bizi-tegi-eraikinak finkatzen dira, egun dituzten erabilerak, bolumen-baldintzak eta intentsitateak onartuta. Eraikin horietan hobekuntza-lanak egin ahal izango dira, bizigarritasun-, segurtasun-, higiene- eta estetika-baldintzak hobetzeko, Plan Orokor honen Ordenantzetan ezarritakoaren arabera. Ez da aurreikusten lehendik dauden eraikinak ordezkatzeko jarduketarik. Ordezkatzekotan, gaur egungo lerroak eta altuerak mantentzeko beharko dira.

Eraikinetan, kanpoaldetik, igogailu-egiturak eraikitzea baimenduko da, betiere instalaziorako ahalik eta lurzoru publikoko azalera gutxien erabilita.

*D. Jabeek eskuratu dezaketen hirigintza-aprobetxamendua.*

Lehendik dauden eraikinak ordezkatu eta gaur egun duten aprobetxamendua gehitzeko jarduketarik aurreikusten ez denez, ez zaio eman beharko Bergarako Udalari doako lagapenez batez besteko aprobetxamenduaren %15ekorik.

*E. Kudeaketa-baldintzak.*

Bergarako Udalari egokituko zaio area osoaren edo area-zatien urbanizazio-proiektu orokorrak idaztea.

Egun dauden eraikinetan, kanpoaldetik igogailuak jarri ahal izateko, bermatu egingo da lurzoru publikoa erabiltzeko lagapena.

*F. Gainjarritako baldintzatzaileak.*

Ez da ezartzen kontuan hartzeko moduko gainjarritako baldintzatzaileak.

*G. Urbanizazio-baldintzak.*

Zabalotegi kaleko urbanizazioa berrantolatu egingo da honako baldintzatzaile hauei erantzun ahal izateko:

— Kalean dauden lurrazaleko aparkalekuak berrantolatzea.

— Egun dauden eraikinetan erabiltzeko, kanpoaldetik igogailu-egiturak eraiki ahal izatea lurzoru publikoaren gainean, betiere Hiri-guneetako eta Espazio Publikoetako Irisgarritasun-araudiak ezarritako betebeharrak kasu guztietan errespetatzekotan.

Zabalotegiko iturria Katalogoko BA-4 mailan kokatzen da, hau da, hori eta maila horretako ondasun higiezinak Euskadiko Autonomia Erkidegoko Kultur Ondasun izendatzeko proposatzen dira —bai horien kalifikazioaren bitartez, bai Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian horiek inskribatuz—. Iturria birgaitzeko egin daitezkeen jarduketak Zaharberritze

*B. Propuesta de ordenación.*

Se trata de un Area colmatada en la edificación y urbanización. En Lo referente a la edificación, se consolidan los usos de viviendas existentes. A fin de poder mejorar sus condiciones de habitabilidad, se posibilitará la construcción de ascensores exteriores en los edificios existentes apoyados en el suelo público siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en los espacios urbanos.

La circunstancia señalada obligará a reurbanizar la misma y a ordenar los espacios de aparcamientos apoyados en la calle.

*C. Normativa urbanística general.*

Superficie total Area A-24a: 7.921,01 m<sup>2</sup>.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el residencial que se concreta en el uso de vivienda.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios residenciales existentes en el Area con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar en ellos obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General. No se prevén actuaciones de sustitución de los edificios existentes. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas de los actuales.

Se permitirá la construcción de cuerpos de ascensores exteriores al edificio que ocupen la superficie mínima necesaria de suelo público para su instalación.

*D. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.*

No será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del aprovechamiento medio por no preverse actuaciones de sustitución de los edificios existentes en los que se produzca un incremento sobre el aprovechamiento actual.

*E. Condiciones de gestión.*

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara la redacción de los Proyectos generales de Urbanización del total del Area o de distintas zonas de la misma.

Se garantizará la cesión del uso del suelo público para la instalación de los posibles ascensores exteriores en los edificios existentes.

*F. Condicionantes superpuestos.*

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

*G. Condiciones de urbanización.*

Se reordenará la urbanización de la calle Zabalotegi para dar respuesta a los siguientes condicionantes:

— Reordenar los aparcamientos en superficie apoyados en la calle.

— Posibilitar la construcción de cuerpos de ascensores exteriores apoyados en suelo público para uso de los edificios existentes respetando en todos los casos las exigencias que fija la normativa de Accesibilidad en los Entornos Urbanos y Espacios Públicos.

La Fuente de Zabalotegi se incluye en el Nivel BA-4 del Catálogo que corresponde a los bienes Inmuebles propuestos para ser declarados Bienes culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien mediante su Calificación, bien mediante su inscripción en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Las posibles intervenciones de rehabilitación se

Zientifiko edo Kontserbatzaileak baino ez dira izango, Ondare Urbanizatua eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketa Babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean ezarritakoaren arabera.

#### H. *Finantzaketa-baldintzak.*

Arearako aurreikusten diren urbanizazio-lanak Bergarako Udalak edo dagokion erakunde publikoak finantzatuko ditu. Kanpoaldetik egin daitezkeen igogailu horiek jartzeko lanak, berriz, eta baita horretarako behar beste azpiegitura-hartune ere, igogailuak jartzen diren eraikinetako jabeek finantzatuko dituzte.

#### J. *Hirigintza-araudi xehatua.*

Hiri-egitura: Lehendik dagoen egitura urbanoa finkatzen da. Ez da aurreikusten lehendik dauden eraikinak ordezkatzeko jarduketarik. Ordezkatzekotan, lehendik dauden eraikinetako lerrokadurak eta altuerak mantendu beharko dira.

Gune-banaketa xehatua: Gaur egungo gune-banaketa mantentzen da, idatziko den Urbanizazio Proiektuaren bitartez egin ahal izango diren egokitzapenekin.

Partzelatzeko baldintzak: Gaur egun dagoen partzelazioa mantentzen da.

Eraikuntza-aprobetxamendua: Lehendik dauden eraikinak finkatzen dira, egun dituzten erabilerak, bolumen-baldintzak eta intentsitateak onartuta. Horietan, hobekuntza-lanak egin ahal izango dira, bizigarritasun-, segurtasun-, higie- eta estetika-baldintzak hobetzeko, Plan Orokor honen Ordenantzetan ezarritakoaren arabera.

Eraikinetan, kanpoaldetik, igogailu-egiturak eraikitzea baimenduko da, betiere instalaziorako ahalik eta lurzoru publikoko azalera gutxien erabilita.

Etxebizitza-kopurua: Gaur egun dauden etxebizitzak finkatzen dira. Eraikinak ordezkatzeko edo —osorik zein zatika— birgaitzeko jarduketetan, horrelakorik suertatuz gero, onar daitezkeen gehieneko etxebizitza-kopurua izango da Ordenantza Orokorretako Bizigarritasun Baldintzak aplikatu ondoren irtezen dena.

Erabilera-baldintzak: Erabilera nagusia bizitegikoa izango da, zehazki etxebizitzako erabilera. Erabilerak arautzeko, Ordenantzetako Bizitegi-guneetarako Erabilera Araubidea eta Eraikinen Erabilera Baldintzak ataletan ezarritakoei jarraituko zaie. Ibilgailu arinak gordetzeko garaje-erabilera baimendu ahal izango da lehendik dauden beheko solairuko lokaletan, baldin eta Udalaren iritziz lokala egokia bada kasu bakoitzean eskatutako erabilerarako, eta baldin eta lokal barruan sortzen diren plazen kopurua eta kanpoan dagozkion sarbideak (ibiak) egokitzeko galtzen diren lurrazaleko plazen kopuruaren artean gutxienez 4:1-eko proportzioa ematen bada.

Lehendik dagoen eskola txikiko eraikinak izaera publikoko komunitate-ekipamendua izaten jarraituko du.

Lurzoru-jabariak: Jabari publikorako diren lurzoruak Bergarako Udalari lagapenez emanda daude. Egundak dauden eraikinetan, kanpoaldetik igogailuak jarri ahal izateko, bermatu egingo da lurzoru publiko erabiltzeko lagapena.

Eraikitzeko baldintzak: Arau orokor gisa, lehendik dauden eraikinak finkatzen dira, egun dituzten bolumen-baldintzak eta intentsitateak onartuta. Lehendik dauden eraikinetan kanpoko igogailuak eraiki nahi badira, aurrez proiektu bakar bat idatzi beharko da eraikin guztietako irtenbideak bertan jasotzeko eta, horrela, tratamendu bateratua emango zaie bai barrunbearen kanpoko neurriei, bai kanpoko diseinuari, bai barrunbea ixteko materialei.

limitarán a las de Restauración Científica o Conservadora de conformidad con lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

#### H. *Condiciones de financiación.*

Las obras de urbanización previstas en el Área serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público correspondiente. Las de instalación de los posibles ascensores exteriores, así como todas las acometidas de infraestructuras precisas, serán financiadas por los propietarios de los edificios para los que se instalen.

#### J. *Normativa urbanística pormenorizada.*

Estructura urbana: Se consolida la estructura urbana existente. No se prevén actuaciones de sustitución de los edificios existentes. Caso de producirse, se mantendrán las alineaciones y alturas de las edificaciones existentes.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación actual con los reajustes que se puedan realizar a través del Proyecto de Urbanización que se redacte.

Condiciones de parcelación: Se mantiene la parcelación existente en la actualidad.

Aprovechamiento edificatorio: Los edificios existentes se consolidan con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar en los mismos obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General.

Se permitirá la construcción de cuerpos de ascensores exteriores al edificio que ocupen la superficie mínima necesaria de suelo público para su instalación.

Número viviendas: Se consolidan las viviendas existentes en la actualidad. En las actuaciones de sustitución, o en las de rehabilitación integral o parcial de los edificios, caso de producirse, el número máximo de viviendas admisible será el que resulte de la aplicación de las Condiciones de Habitabilidad de las Ordenanzas Generales.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Régimen de Usos para las zonas residenciales, y en las Condiciones de Uso de la Edificación de las Ordenanzas. Se autorizará el uso de garaje de vehículos ligeros en los locales de planta baja existentes siempre que el Ayuntamiento considere adecuado el local para el uso pretendido en cada caso que se solicite, y que la proporción mínima entre el número de plazas resultante en el interior del local y el de las plazas de superficie que se pierden para habilitar los accesos oportunos (vados) sea de 4:1.

El edificio de la pequeña escuela existente mantendrá su condición de equipamiento comunitario público.

Dominios del suelo: Los suelos destinados al dominio público se encuentran cedidos al Ayuntamiento de Bergara. Se garantizará la cesión del uso del suelo público para la instalación de los posibles ascensores exteriores en los edificios existentes.

Condiciones de edificación: Como norma general se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen e intensidades actuales. Para el caso que se pretenda la construcción de ascensores exteriores en los edificios existentes, previamente se deberá redactar un proyecto único que recoja las soluciones de todos los edificios a fin de que tengan un tratamiento unitario tanto en las dimensiones exteriores del recinto como en el diseño exterior y materiales de cierre del recinto.



## ANTOLAMENDU XEHATUKO A-24b eta A-24c AREAK

*A. Mugapena eta gaur egungo egoera.*

Antolamendu Xehatuko A-24b eta A-24c areek hartzen dituzte Erregetxo plazan dagoen Mariaren Lagundiko lehengo ikastetxeak betetzen dituen lursailak eta horren ondoko beste lursail batzuk, hau da, Bidekurutzeta kaleko 31 eta 29 zenbakidun eraikinetako atzeko lorategietatik zati bat. Indarreko Plan Orokorrekin alderatuz, A-24c areako azalera murriztu egin da eta, horren ondorioz, baita aprobetxamenduak ere.

Area horretarako muga-aldaketa bat izapidetu eta onartu zen. Horren bidez, area bi exekuzio-unitatetan banatu zen: A-24c.1 exekuzio-unitatea eta A-24c.2 exekuzio-unitatea. Onartutako espedientearen arabera, unitate bakoitzak mantendu egiten ditu lehendik zegozkion aprobetxamenduak —azalaren arabekoak—.

Arearen mugapena dokumentazio grafikoan azaltzen da; bertan agertzen dira bai indarreko Plan Orokorren mugak, bai Aldaketaren mugak.

*B. Antolamendu-proposamena.*

Erregetxo plazan dagoen ikastetxe ohian irakaskuntza-jarduerarik ez da aspaldi ematen. Ordutik ez du erabilerarik izan, azkenaldi honetan kultura-jarduerak garatzeko erabilitako lokalen batzuetan izan ezik.

Horregatik, indarreko Plan Orokorrek aldatu egin zuen Arau Subsidiarioek ezarrita zuten erabilera (irakaskuntzarako komunitate-ekipamendu pribatua), eta etxebizitza-erabilera ezarri zuen. Aldaketa honetan mantendu egiten dira Plan Orokorreko erabilerak, salbu eta A-24c areako zati batean; izan ere, area horretako lursail batzuk A-24a areara pasatu dira eta beste batzuk, berriz, Hirigune Historikoko areara.

A-24b arearako ezartzen den mugapenean lehengo ikastetxeak betetzen duen orubearen azalera sartzen da, baina horretaz gain, beste lursail batzuk ere hartzen ditu bere baitan, hau da, Bidekurutzeta kaleko 31 eta 29 zenbakidun eraikinetako atzealdeko lorategietatik zati bat, honako betebeharrei aurre egiteko:

— - Eraikin berria eraikitzean sortuko diren argi eta bisten zortasunak konpontzea.

— - Bizitegi-eraikin berriari ibilgailuentzat behar besteko aparkaleku ematea, honako proportzioan: Plaza bat etxebizitza bakoitzeko.

A-24b arearako aurreikusitako jarduketa eta A-24c arearako aurreikusitakoa osagarriak dira. Area hau bi exekuzio-unitatetan banatu zen —A-24c.1 exekuzio-unitatea eta A-24c.2 exekuzio-unitatea deitu zirenak—, eta duten azalaren arabera bakoitzari dagozkion aprobetxamenduak esleitu zaizkio. Plan Orokorrean proposatzen den Aldaketak kendu egiten du A-24c.2 exekuzio-unitatea, eta San Martin Agirre Herri Eskolako haurtzaindegia izandakoaren lursail gehienak A-24a arean sartzen ditu. Gainontzeko lursailak —egun jabego pribatukoak direnak, eta Bidekurutzeta kaleko 27, 25, 23, 21, 19, 17 eta 15 zenbakidun eraikinetako atzealdeko lorategietako zati bat direnak— eraikin horietako lursailekin bat egin eta Hirigune Historikoko Areako eremuan sartuko dira.

Behin A-24c.2 exekuzio-unitatea ezabatu ondoren, A-24c.1 exekuzio-unitatea izen hori galdu eta A-24c area deituko da; gainera, lehendik zituen aplikazio-parametro berberak mantenduko ditu, baita azalera berriari aplikatu beharreko eraikigarritasun-indizeak ere.

AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA  
AREA A-24b y A-24c*A. Delimitación y situación actual.*

Las Áreas de Ordenación Pormenorizada A-24b y A-24c comprenden los terrenos ocupados por el edificio del antiguo Colegio de la Compañía de María situado en la plaza Erregetxo y los terrenos contiguos que se corresponden con parte de los jardines traseros de los edificios números 31 y 29 de la calle Bidekurutzeta. Respecto del Plan General vigente se reduce la superficie y consiguientemente los aprovechamientos del Área A-24c.

Se tramitó y aprobó una modificación de límites de dicho Área que lo dividía en dos Unidades de Ejecución que se denominaron U.E. A-24c.1 y U.E. A-24c.2. Según el expediente aprobado cada Unidad mantiene los aprovechamientos que anteriormente le correspondían en función de su superficie.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica que recoge los límites del Plan General vigente y del modificado.

*B. Propuesta de ordenación.*

Hace ya bastantes años que se dejó de ejercer la actividad escolar en el edificio del antiguo Colegio de la plaza Erregetxo. Desde entonces ha estado fuera de uso, excepto algunos de los locales que han sido utilizados en los últimos tiempos para desarrollar actividades culturales.

Por eso el Plan General vigente modificó el uso de Equipamiento Comunitario privado escolar que establecían las Normas Subsidiarias anteriores por el uso de vivienda. En la presente Modificación se mantienen los usos del Plan General excepto en una parte del Área A-24c por incorporarse algunos de sus terrenos al Área A-24a y otros al Área del Casco Histórico.

La delimitación que se establece para el Area A-24b en el que se incluye el solar ocupado por el anterior Colegio, no se limita a la superficie del solar, sino que se incorporan una serie de terrenos que corresponden a parte de los jardines traseros de los edificios números 31 y 29 de la calle Bidekurutzeta con los que atender a las siguientes exigencias:

— Resolver las servidumbres de luces y vistas que se crearán con la construcción del nuevo edificio.

— Resolver la exigencia de dotar al nuevo edificio residencial de los aparcamientos de vehículos suficientes en la proporción de una plaza por vivienda.

La actuación prevista en el Área A-24b se complementa con la del Área A-24c. Este Área se dividió en dos Unidades de Ejecución que se denominaron U.E. A-24c.1 y U.E. A-24c.2, asignando a cada una de ellas los aprovechamientos que le correspondían en función de su superficie. La Modificación del Plan General que se propone suprime la Unidad U.E. A-24c.2 e incorpora la mayor parte de los terrenos municipales en los que se asienta el antiguo parvulario de San Martín Agirre Herri Eskola al Área A-24.<sup>a</sup> El resto de los terrenos, en la actualidad de propiedad privada y que son una parte de los jardines traseros de los edificios números 27, 25, 23, 21, 19, 17, y 15 de la calle Bidekurutzeta se integrarán con el resto de los terrenos de dichos y se incluirán en el ámbito del Área del Casco Histórico.

Con la supresión de la Unidad U.E. A-24c.2 la Unidad U.E. A-24c.1 pasará a denominarse Área A-24c y mantendrá los parámetros de aplicación anteriores al igual que los índices de edificabilidad que se aplicarán a la nueva superficie.

*C. Hirigintza-araudi orokorra.*

Azalera, guztira: A-24b area: 2.699,52 m<sup>2</sup>.

A-24c area: 552,00 m<sup>2</sup>.

Lurraren sailkapena: Hiri-lurzoru finkatugabea.

Gune-banaketa orokorra: A-24b arearako erabilera nagusia bizitegikoa izango da, etxebizitza-erabileran zehaztuta. A-24c areak garajeen eta trastetegien erabilera izango du.

A-24b arearako lurzoru-erabilerak, zenbakitan, hauexek dira:

— Bideak, espaloiak, oinezkoentzako pasealekuak: 1.507,52 m<sup>2</sup>.

— Partzela pribatua eraikiezina: 67,00 m<sup>2</sup>.

— Lurzoru-okupazioa, sestra azpitik soilik: 170,00 m<sup>2</sup>.

— Eraikuntzaren lurzoru-okupazioa, sestra gainetik: 955,00 m<sup>2</sup>.

A-24c arearako lurzoru-erabilerak, zenbakitan, hauexek dira:

— Lurzoru-okupazioa, sestra azpitik soilik: 552,00 m<sup>2</sup>.

Etxebizitza-kopurua, A-24b arean: Guztira 63, honela banatuta:

— Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 12 etxebizitza.

— Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 13 etxebizitza.

— Etxebizitza libreak: 38 etxebizitza.

Eraikuntza-aprobetxamendua, A-24b arean: Guztira, bizitegikoa 5.640 m<sup>2</sup>(s) etxebizitza-erabilerarako + 165 m<sup>2</sup>(s) hirugarren sektoreko erabilerako lokala eta ataria izateko; eta honela banatzen dira:

— Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 1.130,00 m<sup>2</sup>(s).

— Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 1.126,00 m<sup>2</sup>(s).

— Etxebizitza libreak: 3.384,00 m<sup>2</sup>(s).

— Hirugarren sektoreko erabilerarako lokala, beheko solairuan eta erdisotoan: 165,00 m<sup>2</sup>(s).

— Sabai eraikigarria, guztira: 5.805,00 m<sup>2</sup>(s).

*D. Jabeek eskuratu dezaketen hirigintza-aprobetxamendua.*

A-24b arean, batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren %15ari dagokion lurzorua Udalari lagapenez emateko, gaur egungo aprobetxamenduak izan duen igoeraren gainean aplikatuko da. Bergarako Udalak, 2012ko apirilaren 23an egindako Osoko Bilkuran, Hirigintza Hitzarmen bat onartu zuen, eta gero Bergarako Udalak eta areako jabeek hitzarmen hori izenpetu egin zuten. Hitzarmenaren arabera, lagapena gauzatzeak 227.960 euroko kopurua suposatzen du. A-24c area berriko jabeek lurrazpiko garajetan sortzen den aprobetxamenduaren %100 jasotzeko eskubidea izango dute.

*E. Kudeaketa-baldintzak.*

Dagoeneko behin betiko onartuta daude Xehetasun Azterketa bat, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat —geroagoko aldaketa puntual batekin—, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, eta Kontzertazio Hitzarmena; agiri horiek indarreko Plan Orokorreko zehaztapenak garatzen dituzte, eta Aldaketa honetan ere mantendu egiten dira.

*C. Normativa urbanística general.*

Superficie total: Área A-24b: 2.699,52 m<sup>2</sup>.

Área A-24c: 552,00 m<sup>2</sup>.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Área A-24b será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. El uso del Área A-24c será el de garajes y trasteros.

La cuantificación de los usos del suelo en el Área A-24b es la siguiente:

— Viales, aceras, paseos peatonales 1.507,52 m<sup>2</sup>.

— Parcela privada no edificable: 67,00 m<sup>2</sup>.

— Ocupación suelo solo bajo rasante: 170,00 m<sup>2</sup>.

— Ocupación suelo edificación sobre rasante: 955,00 m<sup>2</sup>.

La cuantificación de los usos del suelo en el Área A-24c es la siguiente:

— Ocupación suelo sólo bajo rasante: 552,00 m<sup>2</sup>.

Número viviendas en el Área A-24b: Total 63 distribuidas de la siguiente manera:

— Viviendas Protección Oficial en Régimen General: 12 viv.

— Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado: 13 viv.

— Viviendas libres: 38 viv.

Aprovechamiento edificatorio en el Área A-24b: Total residencial 5.640 m<sup>2</sup>(t) destinados al uso de vivienda más 165 m<sup>2</sup>(t) destinados a local uso terciario y portal, distribuidos de la siguiente manera:

— Viviendas Protección Oficial en Régimen General: 1.130,00 m<sup>2</sup>(t).

— Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado: 1.126,00 m<sup>2</sup>(t).

— Viviendas libres: 3.384,00 m<sup>2</sup>(t).

— Local uso terciario planta baja y semisótano: 165,00 m<sup>2</sup>(t).

— Total techo edificable: 5.805,00 m<sup>2</sup>(t).

*D. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.*

La cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media del Área A-24b se aplicará sobre el incremento de aprovechamiento que resulta sobre el actualmente existente. El Ayuntamiento de Bergara en sesión plenaria celebrada el día 23 de abril de 2012 aprobó un Convenio Urbanístico que posteriormente fue firmado por el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios del Área. Según dicho Convenio, la materialización de la cesión asciende a la cantidad de 227.960 €. Los propietarios del nuevo Área A-24c tendrán derecho al 100% del aprovechamiento de garajes que resulta en subsuelo.

*E. Condiciones de gestión.*

Se encuentran definitivamente aprobados un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Ordenación Urbana con una modificación puntual posterior, el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) y el Convenio de Concertación, documentos que desarrollan las determinaciones del Plan General vigente y que se mantienen en la presente Modificación.

Area bietako eremurako guztirako Urbanizazio-Proiektu bakarra idatziko da.

Plan Orokorrek proposatzen duen jarduketa-sistema hitzarmen bidezkoa da, area bakoitzean berea; eta Urbanizatzeko Jarduketa Programan sistema berretsi egin da. Birpartzelazio Proiektuetan, garaje-solairuetan beharrezko bide-zortasunak ezarriko dira bi partzelen artean, pertsonentzat nahiz ibilgailuentzat.

#### F. Gainjarritako baldintzatzaileak.

Ez da ezartzen kontuan hartzeko moduko gainjarritako baldintzatzailearik.

#### G. Urbanizazio-baldintzak.

Area bieie buruzko plano berezietan, urbanizazioa burutzeko ildo orokorrak jaso dira. Ildo horiek zehaztu egin beharko dira dagokien Urbanizazio Proiektu bateratuan.

#### H. Finantzaketa-baldintzak.

Areak garatzeko plangintza-proiektuak areetako jabeek finantzatu dituzte.

A-24b area barruko lursailen jabeek finantzatu beharko dituzte areako urbanizazio-lanak, baita Bidekurutzeta kaleko 31 eta 29 zenbakidun eraikinen atzealdeko lorategi-zatien jabeek eta eskubide-titularrei eman beharrezko kalte-ordainak edo beste kalte-ordain batzuk ere, eta baita botatze-lanak ere, hau da, ikastetxe ohiaren eraikin nagusia nahiz lorategietan dauden teilapeak eraisteko obrak.

Era berean, A-24c arearen barruko lursailen jabeek finantzatu beharko dituzte area hori urbanizatzeko lanak, kalte-ordainak —horrelakorik badagokio— eta lorategietan dauden teilapeak botatzeko obrak.

#### J. Hirigintza-araudi xehatua.

Hirigintza Fitxa honetan jasota dator dokumentazio grafikoa, bai indarreko Plan Orokorrena, bai Aldaketarena.

Hiri-egitura: Lerrokadurak eta sestrak, (A-24b, A-24c)-a planoaren arabera. Eraikin berrien profilak, (A-24b, A-24c)-b planoaren arabera.

Gune-banaketa xehatua: (A-24b, A-24c)-c planoaren arabera, honako azalera-banaketarekin:

A-24b arean:

— Bideak, espaloiak, oinezkoentzako pasealekuak: 1.507,52 m<sup>2</sup>.

— Partzela pribatua eraikiezina: 67,00 m<sup>2</sup>.

— Lurzoru-okupazioa, sestra azpitik soilik: 170,00 m<sup>2</sup>.

— Eraikuntzaren lurzoru-okupazioa, sestra gainetik: 955,00 m<sup>2</sup>.

A-24c arean:

— Lurzoru-okupazioa, sestra azpitik soilik: 552,00 m<sup>2</sup>.

Partzelatzeko baldintzak: Partzelazioaren xehetasunak areari dagokion dokumentazio grafikoan jaso dira. Hona hemen partzela eraikigarrien azalera:

A-24b areako partzela eraikigarria: 1.125,00 m<sup>2</sup>.

A-24c areako partzela eraikigarria: 552,00 m<sup>2</sup>.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización de todo el ámbito de ambas Áreas.

El sistema de actuación que propone el Plan General es el de Concertación independiente para cada una de las Áreas, sistema que ha sido ratificado en el Programa de Actuación Urbanizadora. En los Proyectos de Reparcelación, se establecerán las oportunas ser-vidumbres de paso en las plantas de garaje tanto entre personas como vehículos entre ambas parcelas.

#### F. Condicionantes superpuestos.

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

#### G. Condiciones de urbanización.

En los planos específicos referidos a ambas Áreas, se señalan las líneas generales para la ejecución de la urbanización, que se deberán concretar en el correspondiente Proyecto de Urbanización unitario.

#### H. Condiciones de financiación.

Los proyectos de planeamiento de desarrollo de las Áreas serán financiadas por sus propietarios.

Las obras de urbanización del Área A-24b, las indemnizaciones a los propietarios y titulares de derechos de las porciones de los jardines de las traseras de los edificios números 31 y 29 de la calle Bidekurutzeta u otras que pudieran existir, y las obras de derribo del edificio principal del antiguo Colegio y de las tejavanas existentes en los jardines, serán financiadas por los propietarios de los terrenos incluidos dentro del Área.

De la misma manera, las obras de urbanización del Área A-24c, las de indemnización si procede, y las de derribo de las tejavanas existentes en los jardines, serán financiadas por los propietarios de los terrenos incluidos en el Área.

#### J. Normativa urbanística pormenorizada.

Se incluye en la presente Ficha Urbanística la documentación gráfica correspondiente del Plan General vigente y del Modificado.

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano (A-24b, A-24c)-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano (A-24b, A-24c)-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano (A-24b, A-24c)-c, con la siguiente distribución de superficies:

En el Área A-24b:

— Viales, aceras, paseos peatonales: 1.507,52 m<sup>2</sup>.

— Parcela privada no edificable: 67,00 m<sup>2</sup>.

— Ocupación suelo solo bajo rasante: 170,00 m<sup>2</sup>.

— Ocupación suelo edificación sobre rasante: 955,00 m<sup>2</sup>.

En el Área A-24c:

— Ocupación suelo solo bajo rasante 552,00 m<sup>2</sup>.

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

Parcela edificable Área A-24b: 1.125,00 m<sup>2</sup>.

Parcela edificable Área A-24c: 552,00 m<sup>2</sup>.

Eraikuntza-aprobetxamendua, A-24b arean: Guztira, bizitegikoa 5.805 m<sup>2</sup>(s) etxebizitza-erabilerarako + 165 m<sup>2</sup>(s) hirugarren sektoreko erabilerako lokala eta ataria izateko; eta honela banatzen dira:

— Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 1.130,00 m<sup>2</sup>(s).

— Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 1.126,00 m<sup>2</sup>(s).

— Etxebizitza libreak: 3.384,00 m<sup>2</sup>(s).

— Hirugarren sektoreko erabilerarako lokala beheko solairuan: 165,00 m<sup>2</sup>(s).

— Sabai eraikigarria, guztira: 5.805,00 m<sup>2</sup>(s).

Etxebizitza-kopurua, A-24b arean: Guztira 63, honela banatuta:

— Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 12 etxebizitza.

— Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 13 etxebizitza.

— Etxebizitza libreak: 38 etxebizitza.

Erabilera-baldintzak: Erabilera nagusia bizitegikoa izango da, zehazki etxebizitzako erabilera. Erabilerak arautzeko, Ordenantzetako Bizitegi-guneetarako Erabilera Araubidea eta Eraikinen Erabilera Baldintzak ataletan ezarritakoei jarraituko zaie.

Lurzoru-jabariak: Antolamendu berriaren ondoriozko lurzoru-jabariak grafikoki jaso dira (A-24a, A-24b, A-24c)-f planoan.

Eraikitze baldintzak: Erantsitako fitxetan jaso dira partzela bakoitzean eraikitze baldintzak. Dokumentazio grafikoan jaso dira lerroak, solairuetako neurriak, profilak eta altuerak, zehazki (A-A24a, A-24b, A-24c)-b eta (A-24a, A-24b, A-24c)-e (1-5) planoetan.

A-24b arean proiektatutako eraikineko teilatupeko solairuan azpiko solairutik aparte etxebizitzak egokitu ahal izango dira, Plan Orokor honen Ordenantzetako Bizigarritasun Baldintzak betetzekotan betiere.

Eraikin berriari jarriko diren igogailuetan, makina-gelak ezingo dira jarri igogailuen ibilbide-guneen gainean; horrela, estalkiaren profiletik gora irteten diren elementuen eragina gutxitu egingo da. Beraz, hori lortzeko, merkatuan egon daitezkeen beste sistema batzuk erabili beharko dira.

Eraikin berriaren fatxadak inguruarekin bat etorri beharko dira, harmonikoki; izan ere, horren kokapena estrategikoa da, Komentuko eraikin monumentalaren eta Hirigune Historikoko hasieraren artean.

#### A-24b AREAKO PARTZELA ERAIKIGARRIA

Azalpena: Partzela banaezina da. Honen azalera, guztira, 1.192,00 m<sup>2</sup>-koa da. Horietatik, 1.125,00 eraikigarriak dira, eta gainontzeko 67,00 m<sup>2</sup> eraikiezinak. Bertan eraikin bakar bat eraiki ahal izango da, atari bat baino gehiagotan edota komunikazio bertikaleko guneetan banatzeko aukerarekin, eta honako ezaugarriekin:

Erabilerak solairuka: Sotoko eta erdisotoko solairuak: Garajeak eta trastelekuak. Beheko solairua: Etxebizitzak, hirugarren sektorekoa, atariak eta garajeak. Goiko solairuak: Etxebizitzak.

Aprovechamiento edificatorio en el Área A-24b: Total residencial 5.805 m<sup>2</sup>(t) destinados al uso de vivienda más 165 m<sup>2</sup>(t) destinados a local uso terciario y portal, distribuidos de la siguiente manera:

— Viviendas Protección Oficial en Régimen General: 1.130,00 m<sup>2</sup>(t).

— Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado: 1.126,00 m<sup>2</sup>(t).

— Viviendas libres: 3.384,00 m<sup>2</sup>(t).

— Local uso terciario planta baja: 165,00 m<sup>2</sup>(t).

Total techo edificable: 5.805,00 m<sup>2</sup>(t).

Número viviendas en el Área A-24b: Total 63 distribuidas de la siguiente manera:

— Viviendas Protección Oficial en Régimen General: 12 viv.

— Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado: 13 viv.

— Viviendas libres: 38 viv.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Régimen de Usos para las zonas residenciales, y en las Condiciones de Uso de la Edificación de las Ordenanzas.

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano (A-24a, A-24b, A-24c)-f.

Condiciones de edificación: Se adjuntan fichas en las que se recogen las condiciones de la edificación de las distintas Parcelas. Los usos por plantas, las alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se representan en la documentación gráfica, planos (A24a, A-24b, A-24c)-b, y (A-24a, A-24b, A-24c)-e (1-5).

En la planta bajo cubierta del edificio proyectado en el Área A-24b se podrán habilitar viviendas independientes de las de la planta inmediata inferior cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad de las Ordenanzas del presente Plan General.

En los ascensores a instalar en el nuevo edificio no se podrán instalar los cuartos de máquinas sobre los núcleos de recorrido de los mismos con el fin de minimizar el impacto de los elementos salientes sobre el perfil de la cubierta, debiendo resolverse con otros sistemas existentes en el mercado.

Las fachadas del nuevo edificio armonizarán con el entorno por su situación estratégica entre el edificio monumental del Convento y el inicio del Casco Histórico.

#### PARCELA EDIFICABLE EN ÁREA A-24b

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.192,00 m<sup>2</sup> de los que 1.125,00 son edificables y los restantes 67,00 m<sup>2</sup> no edificables. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

Usos en las distintas plantas: Plantas sótano y semisótano: Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas, terciario, portales y garajes. Plantas altas: Viviendas.

Eraikinaren profila: Soto edo erdisotoa, beheko solairua, goiko 4 solairu, bosgarren solairua Erregetxo plaza aldera atze-raemana eta teilatupeko gunea.

Azalera eraikigarriak solairuka: Soto edo erdisotoko solairua: 1.125,00 m<sup>2</sup>.

Beheko solairua, hirugarren sektoreko erabilerarako lokalak eta atariak.: 165,00 m<sup>2</sup>.

Gehieneko etxebizitza-kopurua: Guztira 63, honela banatuta:

— Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 12 etxebizitza.

— Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 13 etxebizitza.

— Etxebizitza libreak: 38 etxebizitza.

Gehieneko bizitegi-azalera eraikigarria: 5.805 m<sup>2</sup>.

Lurrazpiko aparkalekuen gutxieneko dotazioa: 1 plaza etxebizitza bakoitzeko. A-24b arean ezarritako estandarra betetzeko modurik ez dagoenez, gabezia hori A-24c areako soto-solairuetan osatuko da.

#### A-24c AREAKO PARTZELA ERAIKIGARRIA

Azalpena: Partzela banaezina da. Bere azalera, guztira, 552,00 m<sup>2</sup>-koa da. Bertan, eraikin bakarra eraiki ahal izango da, lurrazpiko bi solairukoa, garajeak eta trastelekuak kokatzeko.

Erabilerak solairuka: Sotoko eta erdisotoko solairua: Garajeak eta trastelekuak.

Eraikinaren profila: Sotoa eta erdisotoa.

Azalera eraikigarriak solairuka: Soto-solairua: 552,00 m<sup>2</sup>.

Erdisotoko solairua: 552,00 m<sup>2</sup>.

Gehieneko etxebizitza-kopurua: Ezin da eraiki etxebizitzarik.

Gehieneko bizitegi-azalera eraikigarria: Ez da aurreikusi.

Lurrazpiko aparkalekuen gutxieneko dotazioa: Exekuzio-proiektuan jasoko direnak. A-24b arean ezarritako estandarra betetzeko modurik ez dagoenez, gabezia hori a-24c areako soto-solairuetan osatuko da.

#### ANTOLAMENDU XEHATUKO A-57 AREA

##### A. Mugapena eta azalera.

Indarreko Plan Orokorrak, San Juan auzoko A-57 area mugarrizterakoan, guztira 112.855 m<sup>2</sup>-ko azalera ematen dio. Arean sartutako lursail batzuk Aizkar baserrikoak dira; eta lursail horien ondoan dagoen Torunsa S.A. lantegiak bertan egin nahi zituen handitze-lan batzuk egitea aurreikusten zen. Horretarako, lantegiko arduradunen eta baserriko titularren artean adostasun batzuk lortu zituzten lursailen azalerari eta prezioari buruz.

Baina Torunsa S.A. lantegiak atzera egin du ondorengo urteetan handitze-lanik egiteko nahi horretan. Eta horrenbestez, baserriko jabeek eskatu dute lursailak deskalifikatzea eta indarreko Plan Orokorra onartu aurretik Planeamenduko Arau Subsidiarioek jasotzen zuten lurzoru-sailkapen urbanizaezina izatea berriz.

Horrenbestez, A-57 areako azalera honakoa izango da: 91.350 m<sup>2</sup>.

Arearen mugapena dokumentazio grafikoan jaso da.

Perfil de la edificación: Sótano o semisótano, planta baja, 4 plantas altas, planta quinta retranqueada hacia la plaza Erregetxo y espacio bajo cubierta.

Superficies edificables plantas: Planta sótano o semisótano 1.125,00 m<sup>2</sup>. Planta baja, locales uso terciario y portales: 165,00 m<sup>2</sup>. Plantas altas y bajo cubierta uso vivienda: 5.805,00 m<sup>2</sup>.

Número máximo viviendas: Total 63 distribuidas de la siguiente manera:

— Viviendas Protección Oficial en Régimen General 12 viv.

— Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado 13 viv.

— Viviendas libres: 38 viv.

Superficie máxima edificable residencial: 5.805 m<sup>2</sup>.

Dotación mínima aparcamientos subterráneos: 1 Plazas/vivienda. Dado que, en el Área A-24b no resulta posible cumplimentar el estándar señalado, se completará dicha falta en las plantas de sótano del Área A-24c.

#### PARCELA EDIFICABLE EN ÁREA A-24c

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 552,00 m<sup>2</sup>. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio de dos plantas subterráneas destinadas a garajes y trasteros.

Usos en las distintas plantas: Planta sótano y semisótano: Garajes y trasteros.

Perfil de la edificación: Sótano y semisótano.

Superficies edificables plantas: Planta sótano: 552,00 m<sup>2</sup>.

Planta semisótano: 552,00 m<sup>2</sup>.

Número máximo viviendas: No se permite la construcción de viviendas.

Superficie máxima edificable residencial: No se prevé.

Dotación mínima aparcamientos subterráneos: Las que resulten en el proyecto. de ejecución. Dado que, en el Área A-24b no resulta posible cumplimentar el estándar señalado, se completará dicha falta en las plantas de sótano del Área A-24c.

#### AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-57

##### A. Delimitación y superficie.

El Plan General vigente delimita el Área A-57 en el barrio de San Juan con una superficie total de 112.855 m<sup>2</sup>. Parte de los terrenos incluidos son propiedad del caserío Aizkar y estaba previsto realizar en ellos las ampliaciones pretendidas por la industria Torunsa, S.A., contigua a los mismos. Para ello se llegó a acuerdos en la superficie de los terrenos y en el precio entre los responsables de la industria y los titulares del caserío.

La industria Torunsa S.A. ha desistido de realizar ampliaciones en los próximos años por lo que los propietarios del caserío han solicitado la descalificación de sus terrenos y su vuelta a la clasificación de suelo no urbanizable que recogían las Normas Subsidiarias de Planeamiento anteriores a la aprobación del Plan General vigente.

Con ello la superficie del Área A-57 pasará a ser de 91.350 m<sup>2</sup>.

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica.

*B. Aplikatu beharreko zehaztapenak.*

Plan Orokorraren Aldaketa honek ez dakar inolako aldaketarik indarrean dagoen Plan Orokorrak A-57 arearako ezarritako zehaztapenetan.

## ANTOLAMENDU XEHATUKO A-59 AREA

*A. Mugapena eta gaur egungo egoera.*

Goenbolu auzoan area berri bat mugarritu da, Otazua familiaren ehungintza-lantegiak eta aspaldiko errota batek lehen okupatzen zituzten lursailetan. Lantegiko eraikinak aurre-egorran zeuden eta 1994. urtean Bergarako Udalak bota egin zituen, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumeneko Departamentuak emandako diru-laguntzez baliatuz —Industri aurriak eraisteko egitasmoak erredaktatzeko edota burutzeko diru-laguntzak arautzen dituen ekainaren 1eko 162/1993 Dekretuan xedatutakoari jarraituz—. Eraikinak bota aurretik, hitzarmen bat egin zen Bergarako Udalaren eta Otazua familiaren artean. Horren eraginez, Udalak bere gain hartu zuen botatze-lanen kostua eta, horren truke, lantegiak okupatzen zituen lursailen jabe egin zen.

Sinatutako hitzarmenean honako baldintza hau dago jasota: Lagapena egin ondoren, Udalak lursail horien kalifikazioa aldatzen badu eta horren eraginez aprobetxamendu ekonomikoren bat sortzen bada, Udalak itzuli egingo dizkio lursailak Otazua familiari, eta familiak ordaindu egin beharko ditu Udalak egin-dako gastuak (KPIren arabera gaurkotuta) eta baita eskualdaketaren ondorioz sortutako gastuak ere.

Gainontzeko lursailak honakoak dira: Aspaldiko errota okupatzen zituenak, beste hondar-lursail batzuk —Udalaren jabeagoak—, eta Urteaga kaleari dagozkionak —parean partzela pribatuak dituzte—.

Arearen mugapena dokumentazio grafikoan jaso da.

*B. Antolamendu-proposamena.*

Mugarritutako eremuaren barruan, gasolina-zerbitzugune bat eraikitzea proposatzen da. Hori jartzeko, Urteaga kalea bitan banatu beharko da, eta gasolina-zerbitzugunea erdian sortuko den biribilgunean kokatuko da. Zehaztu egin dira bidearen trazatu berriaren lerroak eta sestrak, eta baita jarduerarako aurreikusten diren eraikin eta instalazio osagarriak ere.

Lursailetarako proposatzen den kalifikazioa honako hau da: Titularitate pribatua duten eta sortu berriak diren Zerbitzuetako Azpiegituren Sistema Orokorra.

*C. Hirigintza-araudi orokorra.*

Azalera, guztira: A-59 area: 3.819,00 m<sup>2</sup>.

Lurraren sailkapena: Hiri-lurzoru finkatugabea.

Gune-banaketa orokorra: Aurreikusitako kalifikazio orokorra honako hau da: Titularitate pribatua duten eta sortu berriak diren Zerbitzuetako Azpiegituren Sistema Orokorra.

Area honetarako lurzoru-erabilerak, zenbakitan, hauek dira:

— Bideak: 1.715,00 m<sup>2</sup>. -Partzela pribatua eraikiezina: 315,00 m<sup>2</sup>. -Eraikina jartzeko moduko partzela pribatua: 1.193,00 m<sup>2</sup>. -Espazio libreen eta berdeguneen tokiko sistema: 596,00 m<sup>2</sup>.

Eraikuntza-aprobetxamendua: Itxitako azalerarako —garbitegi automatikoak eta eskuzkoak barne—, gehienez ere 300 m<sup>2</sup>-ko aprobetxamendua ezartzen da. Gasolindegia batek itxi gabeko estalki irekia edo markesina bat eraikitzea behar duenez, horretarako gehieneko azalera 350 m<sup>2</sup>-koa izango da.

*B. Determinaciones de aplicación.*

La presente Modificación del Plan General no introduce alteraciones o cambios en las determinaciones que el Plan General vigente establece para el Área A-57.

## AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-59

*A. Delimitación y situación actual.*

Se delimita un nuevo Área en el barrio de Goenbolu en los terrenos anteriormente ocupados por la industria textil de la familia Otazua y un antiguo molino. Los edificios de la industria se encontraban en situación de ruina y fueron derribados el año 1994 por el Ayuntamiento de Bergara acogiéndose a las ayudas dadas por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en base a lo dispuesto en el Decreto 162/93, de 1 de junio, que regula las ayudas para la redacción y/o ejecución de los proyectos de ruinas industriales. Con anterioridad a la ejecución de los derribos, se formalizó un acuerdo entre el Ayuntamiento de Bergara y la familia Otazua por el que el primero asumía el coste de la ejecución del derribo y como compensación se hacía propietario de los terrenos que ocupaba la industria.

En el acuerdo firmado se establece la condición de que si el Ayuntamiento modifica la calificación de los referidos terrenos una vez practicada la cesión y si de ello resulta un aprovechamiento económico, el Ayuntamiento devolverá los terrenos a la familia Otazua abonando ésta los gastos realizados por el Ayuntamiento (actualizados según el IPC) y los surgidos por dicha transmisión.

El resto de los terrenos corresponde a los ocupados por el antiguo molino, otros residuales propiedad del Ayuntamiento y los que corresponden a la calle Urteaga y dan frente a las parcelas privadas.

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica.

*B. Propuesta de ordenación.*

Se propone la construcción de una estación de servicio dentro del ámbito delimitado. Su instalación requerirá el desdoblamiento de la calle Urteaga de forma que la estación se instalará en la rotonda central que resulta. Se concretan las alineaciones y rasantes del nuevo trazado del vial y de los edificios e instalaciones complementarias a la actividad previstas.

La calificación que se propone para los terrenos es la de Sistema General de Infraestructuras de Servicios de nueva creación de titularidad privada.

*C. Normativa urbanística general.*

Superficie total: Área A-59: 3.819,00 m<sup>2</sup>.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: La calificación global prevista es la de Sistema General de Infraestructuras de Servicios de nueva creación de titularidad privada.

La cuantificación de los usos del suelo en el Área es la siguiente:

— Viales: 1.715,00 m<sup>2</sup>. -Parcela privada no edificable: 315,00 m<sup>2</sup>. -Parcela privada en la que se puede implantar la edificación: 1.193,00 m<sup>2</sup>. -Sistema local de espacios libres y zonas verdes: 596,00 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento edificatorio: Se fija un aprovechamiento máximo para la superficie cerrada en la que se incluye la de los lavaderos automáticos y manuales de 300 m<sup>2</sup>. Dado que una gasolinera necesita la construcción de una cubierta abierta no cerrada o marquesina se establece para la misma una superficie máxima de 350 m<sup>2</sup>.

*D. Jabeek eskuratu dezaketen hirigintza-aprobetxamendua.*

A-59 area berriko jabeek eskubidea izango dute sortutako batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren %100 izateko.

Urteaga kalean gaur egun bideari dagozkion jabari eta erabilera publikoko lursailak —1.032 m<sup>2</sup>-ko azalera dutenek— ez dute sortuko irabazizko aprobetxamendurik edo eraikigarritasunik. Udalak, horien titularra den aldetik, ez du parte hartuko eremuaren barruan aurreikusitako urbanizazio-obren finantziazioan.

*E. Kudeaketa-baldintzak.*

Hirigintza Fitxa honen xehetasun-maila kontuan hartuz, ez da izapidetu beharko Plan Berezi edo Xehetasun Azterketarik arearen antolamendu berria zehazteko. Fitxan jasotako antolamenduak bete egiten ditu ibai-ertzen LAP planak ezarritako mugapenak (Euskadiko Autonomia Erkidegoko Ibai-ertzak eta Erreka-ertzak (Isurialde Kantauriarra) Antolatze Lurraldearen Arloko Planak, alegia). Fitxa honetan jasotakoa ez den beste antolamendu bat garatu nahi izanez gero, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterketa bat izapidetu beharko da.

Urbanizatzeko Jarduketa Programa bat izapidetuko da, arean aurreikusten diren jarduketan garapena eta exekuzioa arautzeko eta antolatzeko.

Areako eremu osorako Urbanizazio Proiektu bakarra idatziko da.

Proposatzen den jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa da; hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programan aldatu ala berretsi ahal izango da sistema.

*F. Gainjarritako baldintzatzaileak.*

Plan Orokorraren eta Aldaketa honen Ordenantza Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio. Halaber, errespetatu egin beharko dira honako baldintzatzaile hauei lotutako interbentzio-irizpideak:

— Uholde-arriskua duten eremuak: Azterketa Hidrauliko bat erantsi da; horrekin justifikatzen da Plan Orokorraren Aldaketa-dokumentu honek proposatzen duen areako lursailen sailkapena eta kalifikazioa. Izan ere, ez dago gaur egun Uhola (Deskarga) errekaren inguru honi buruzko Uholde-arriskuaren Azterlanik.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, 2012ko urriaren 11n hartutako erabakiaren bidez, aldeko txostena eman dio Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Lehen Aldaketaren espedienteari. Txosten horren barruan jasotzen da URAk (Euskal Ur Agentziak) 2012ko uztailaren 4an emandako txostena, aldeko txostena hain zuzen ere, baina baldintza batzuen menpe; hau da, beste eremu batzuen artean, A-59 areari dagokionean, lotesletzat jotako zehaztapen batzuk bete egin beharko direla. Txostenak honakoa dio:

A-59 area berrian proposatutako gasolindegia dagokionean, egindako azterlan hidraulikoa berrikusi egin beharko da Agentzia honen irizpideak erabiliz, eta konprobatu egin beharko da ea betetzen diren Agentzia honek aplikatzen dituen zehaztapenak —uholderako arrisku-mailaren arabera lurzoru-erabilerak zehazteko irizpideetan ezarritakoak (ikus I. eranskina)— eta baita urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua ere (Jabari Publiko Hidraulikoaren erregelamendua aldatzen duena —Jabari Publiko Hidraulikoaren erregelamendua apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuaren bidez onartu zen—); izan ere dekretu horren 9. artikuluan Ur-emariaren Lehetasuneko Jario Gunea definitzen du.

*D. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.*

Los propietarios del nuevo Área A-59 tendrán derecho al 100% de la edificabilidad urbanística media que resulta.

Los terrenos de dominio y uso público correspondientes al vial actual de la calle Urteaga con una superficie de 1.032 m<sup>2</sup> no generarán edificabilidad o aprovechamiento lucrativo. El Ayuntamiento como titular de los mismos no intervendrá en la financiación de las obras de urbanización previstas dentro del ámbito.

*E. Condiciones de gestión.*

Dado el nivel de definición de la presente Ficha Urbanística no se requerirá la tramitación de un Plan Especial o Estudio de Detalle para concretar la nueva ordenación del Área. La ordenación recogida en la Ficha respeta las limitaciones que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica. En el caso que se pretenda desarrollar una ordenación distinta a la recogida en la presente Ficha se deberá tramitar un Plan Especial de Ordenación Urbana o Estudio de Detalle.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en el Área.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización de todo el ámbito del Área.

El sistema de actuación que se propone es el de Concertación que podrá ser ratificado o modificado en el Programa de Actuación Urbanizadora.

*F. Condicionantes superpuestos.*

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del Plan General vigente y de la presente Modificación. Se respetarán también los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

— Áreas inundables: Se incluye un Estudio Hidráulico con el que se justifica la clasificación y calificación de los terrenos del Área que propone el presente documento de Modificación del Plan General, ya que no existe en la actualidad un Estudio de Inundabilidad de esta zona del río Uhola (Deskarga).

El acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del 11 de octubre de 2012 según el cual se informa favorablemente el expediente de la 1.ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara recoge el emitido por la Agencia Vasca del Agua-URA el 4 de julio de 2012 por el que se informa también favorablemente de manera condicionada a que se dé cumplimiento a una serie de determinaciones consideradas vinculantes referidas, entre otros ámbitos, al Área A-59. En el mismo se señala:

Respecto a la gasolinera propuesta en la nueva Área-59, se deberá revisar el estudio hidráulico realizado, utilizando los criterios de esta Agencia comprobándose que se cumplen las determinaciones del Criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad que aplica esta Agencia (ver anexo I) y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real decreto 849/1986, de 11 de abril, en el que se define, en el artículo 9, la delimitación de la Zona de Flujo Preferente.

— Lur gaineko urak babesteko eremuak: Kalifikatzen diren lursailak Uholak (Deskarga) errekarekin egiten dute muga. Lursailak antolatzeke, bete egiten da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak (Isurialde Kantauriarra) Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak ezarritakoa. Planak honako mugak ezartzen ditu:

\* Osagai hidraulikoa: I. maila.-Arroaren azalera  $10 < A/C$   $50 \text{ km}^2$ .

Bideratua.

\* Osagai ingurumenekoa: Ez da mugarik ezartzen.

\* Osagai urbanistikoa: Ibaiertzak beteak ditu, hirien arteko komunikazio-azpiegiturekin.

Aldaketa honekin, eremuak honako kalifikazioa izango du: Hirigintza-garapen berrietarako aukera duen area. Horrenbestez, Berriazko Araudiko F.4 puntua aplikatuz, Osagai Urbanistikoaren arabera antolamendu berriak honako atzera-tarteak errespetatu beharko ditu:

\* Eraikuntzaren gutxieneko atzera-tartea: 12 m.

\* Urbanizazioaren gutxieneko atzera-tartea: 2 m.

Proposatutako antolamendu-proposamenak dioenez, urbanizazioaren atzera-tartea gutxienez 4 metrokoa da, eta eraikuntzarena, berriz, 12 metrokoa.

URak (Euskal Ur Agentziak) egindako txosten berean, ibilguaren tratamenduari buruz honako hau jasotzen du:

Aurreko baldintza bete ondoren, gasolindegia azkenean eraikitzen bada, ur-bazterreko landaredia egoera onean mantendu beharko da ahal den neurrian. Aztertu egin beharko da ea aukerarik dagoen bidearen eta erreken artean libre gelditzen den landaredia-banda handitzeke, eta, nolana ere, banda horretan, kaltetutako ur-bazterreko landaredia berrizatu egin beharko da espezie autoktonoekin. Ur-bazterreko landaredia berri beharra eta landaketen arrakasta ziurtatu artean mantendu beharra Urbanizazio Proiektuaren baldintza teknikoaren pleguan jaso beharko dira. Jarduketa horietarako, aurretik URaren (Euskal Ur Agentziaren) baimena beharko da.

Euskal Ur Agentziak idatzitako txostenaren aurrean, Azterketa Hidraulikoaren idazleek ere erantzun argigarri gisa txosten bat egin dute, eta honako hau diote:

Txosten hau azterketa hidraulikoaren dokumentazio osagarri gisa idatzi da, UR Agentziak egindako zehaztapenak argituta gera daitezkeen, betiere Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa onartua izan dezan Euskal Autonomia Elkarteke Lurralde Antolamenduen Batzarrean. UR Agentziaren txostenak honako puntu hauek argitzea eskatzen du:

1. Diseinu-emariak: Esaten duenez, PHNIIIko abakotik ateratako emariak erabili dira, eta Agentziak gune honetarako erabiltzen dituen emariak txikiagoak dira. Azterketa idazterakoan ez zeuden eskuragarri Agentziak orain aipatzen dituen emariak (Agentziari berari eskatu zitzaizkion); eta horrenbestez, indarrean dagoen legezko irizpena erabili zen. Jakina, emari berriak txikiagoak badira, uholde-orbanak ere murrizten joango dira, eta horrenbestez, segurtasunaren aldetik gaude.

2. Eskatzen da lehentasunezko jario-banda mugarritu dadila eta, uholderako arrisku-maila kontuan hartuta, konprobatu dadila ea betetzen diren lurzoruen erabileretarako irizpenak. Puntu honi buruz esan behar da lehentasunezko jario-gunea honako uholdeen jario-guneen artean kokatzen dela:  $T=100$  urteko uholdekoaren eta  $T=500$  urteko uholdekoaren artean. Kontuan izanik gasolina-zerbitzugunearen ezarzte-eremua  $T=500$  urteko uholderari dagokion uholde-orbanetik kanpo gelditzen dela, logikaren bidez lehentasunezko jario-gunetik ere kanpo gelditzen da, eta automatikoki lurzoruen erabileretarako irizpenak betetzen dira.

— Areas de protección de aguas superficiales: Los terrenos objeto de calificación lindan con el río Uholak (Deskarga). Para la ordenación de los mismos se atiende a lo que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica que fija las siguientes limitaciones:

\* Componente hidráulica: Nivel I.-Superficie de cuenca  $10 < A/C$   $50 \text{ km}^2$ .

Encauzamiento existente.

\* Componente Medioambiental: No se establece ninguna limitación.

\* Componente Urbanística: Márgenes ocupadas por infraestructuras de comunicaciones interurbanas.

Con la presente Modificación el ámbito objeto de calificación pasará a tener la consideración de área con Potencial de Nuevo Desarrollo Urbanístico, por lo que en aplicación del Punto F.4 de la Normativa Específica según la Componente Urbanística la nueva ordenación respetará los siguientes retiros:

\* Retiro mínimo de la edificación: 12 m.

\* Retiro mínimo de la urbanización: 2 m.

La propuesta de ordenación que se propone respeta un retiro mínimo de la urbanización de 4 metros y de la edificación de 12 metros.

El mismo informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, en referencia al tratamiento del cauce establece,

Tras el cumplimiento de la condición anterior, si finalmente se edifica la gasolinera se deberá conservar la vegetación de ribera en buen estado en la medida de lo posible. Se deberá estudiar la posibilidad de ampliar la franja de vegetación que queda libre entre el vial y el río y en cualquier caso restaurar la vegetación de ribera que se vea afectada con especies autóctonas en esta franja. La restauración de la vegetación de ribera y su mantenimiento hasta asegurar el éxito de las plantaciones deberán figurar en el pliego de condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización. Se precisará para estas actuaciones la previa autorización de esta Agencia Vasca del Agua URA.

Como respuesta aclaratoria al informe redactado por la Agencia Vasca del Agua Los redactores del Estudio Hidráulico han emitido el suyo en los siguientes términos:

Se redacta el presente informe como documentación complementaria al estudio hidráulico en orden a aclarar las puntualizaciones realizadas por UR Agentzia de cara a la aprobación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara en la COTPV. El informe de UR Agentzia solicita aclarar los siguientes puntos:

1. Caudales de diseño: Se dice que se han utilizado los caudales obtenidos a partir del ábaco del PHNIII, siendo los caudales que la Agencia maneja para esa zona menores. En el momento de la redacción del estudio no se disponía de los caudales a los que la Agencia hace referencia (Se solicitaron a la misma) y por lo tanto se utilizó el criterio legalmente vigente. Evidentemente, si los nuevos caudales son menores las manchas de inundación irán a menos y por lo tanto estamos del lado de la seguridad.

2. Se pide delimitar la banda de flujo preferente y que se compruebe que se cumplen los criterios de usos del suelo en función del grado de inundabilidad. Respecto a este punto decir que la zona de flujo preferente está comprendida entre la correspondiente a la avenida de  $T=100$  años y la avenida de  $T=500$  años. Teniendo en cuenta que el ámbito de implantación de la Estación de Servicio queda fuera de la mancha de inundación correspondiente a la avenida de  $T=500$  años, por lógica queda fuera de la zona de flujo preferente y automáticamente de cumplir los criterios de usos del suelo.



— Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak (Inbentarioaren A-154 area, 1-2).

#### G. Urbanizazio-baldintzak.

Hirigintza Fitxaren dokumentazio grafikoan jasota daude urbanizazioa gauzatzeko lerro orokorrak, eta zehaztu egin beharko dira dagokion Urbanizazio Proiektuan.

#### H. Finantzazio-baldintzak.

Urbanizazio-lanak egitetik eratorritako kostuak —Urteaga kalea berrantolatzeke lanak barne— area-eremuaren barruan dauden lursailen jabeek finantzatu dituzte. Udalak —Urteaga kaleko bideari dagozkion jabari eta erabilera publikoko lursailen titularrak den aldetik— ez du parte hartuko eremu honetarako aurreikusitako urbanizazio-lanen finantzaketan; izan ere, lursail horiek ez dute hirigintza-aprobetxamendurik sortzen.

#### J. Hirigintza-araudi xehatua.

Hiri-egitura: Arearen barruan sartzen diren lursailentarako, antolamendu berri bat proposatzen da. Urteaga kalean, ibilgailuen bi zirkulazio-norabideak bereizi egiten dira; batetik herrira sartzeko, eta bestetik herritik irteteko. Horien bien artean, irla edo biribilgune moduko bat sortzen da, eta hor kokatuko da gasolindegia. Horrela, ibilgailuei erraztu egingo zaizkie gasolindegira sartzeko eta bertatik irteteko mugimenduak, bai Bergarako erdigunerako norabidean, bai GI-632 saihesbiderakoan.

Area honen antolamendurako, kontuan izan beharko dira Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai-ertzak eta Erreka-ertzak Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak ezarritako berariazko araudien mugak.

Gaur egungo areak eratzen duen partzela gutxieneko partzelatzat hartuko da; beraz, ezingo dira bertan banaketarik egin.

Erabilera-baldintzak: Aurreikusten den berariazko erabilera gasolindegia da, jarduera horrek dituen zerbitzu osagarriak eta guzti. Erabilera horien artean, honakoak aipatzen dira:

— Ibilgailu-garbitzarako zerbitzuak, automatikoak nahiz eskuzkoak.

— Saltokia, gasolindegietan saldu daitezkeen produktuak saltzeko.

— Taberna-kafetegi txikia, bazkaritarako zerbitzurik gabe.

Eraikuntza-baldintzak: Itxitako eraikin bakar bat eraiki ahal izango da. Bertan, honako zerbitzuak kokatuko dira: Kutxa, komunak, saltokia eta taberna-kafetegiak. Halaber, ibilgailuentzako garbitegi automatikoak edo eskuzkoak ere jarri ahal izango dira; eta horiek, aprobetxamendua zenbatzeko orduan, gune itxiz hartuko dira. Gune itxi guztiek, gehituta, honako baldintzak beteko dituzte:

— Itxian eraikitako lurrazalera gehienez ere: 300 m<sup>2</sup>.

— Eraikin itxiaren solairu-kopurua: Solairu bat.

— Eraikin itxiaren bolumenaren altuera erabilgarria, gehienez ere: 4,00 m.

Estalki ireki bat eraikitzea ere baimendu ahal izango da, markesina modukoa, gehienez ere 350 m<sup>2</sup>-ko azalera, gasolina-hornigailuen gunea estaltzeko, kamioientzat nahiz ibilgailu arinentzat. Horren gehienezko altuera librea 6,00 metrokoa izango da.

Bergara, 2012ko abenduaren 12a.—Jesus M.<sup>a</sup> Elortza Olabe, alkatea.

(4171)

(11561)

— Suelos potencialmente contaminados (Area A-154, 1-2 del Inventario).

#### G. Condiciones de urbanización.

En la documentación gráfica de la Ficha Urbanística se señalan las líneas generales para la ejecución de la urbanización, que se deberán concretar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### H. Condiciones de financiación.

Los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización incluidas las de reordenación de la calle Urteaga serán financiadas por los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito del Área. El Ayuntamiento como titular de los terrenos de dominio y uso público correspondientes al vial de la calle Urteaga no intervendrá en la financiación de las obras de urbanización previstas dentro del ámbito ya que los mismos no generan aprovechamiento urbanístico.

#### J. Normativa urbanística pormenorizada.

Estructura urbana: Se propone una nueva ordenación para los terrenos incluidos en el Área. En la calle Urteaga se desdoblán en dos carriles los dos sentidos de circulación de vehículos, el de entrada y el de salida del municipio. Entre ambos resulta un a modo de isla o rotonda en la que se asentará la gasolinera. Con ello se facilitarán los movimientos de entrada y salida de los vehículos en la gasolinera, tanto los procedentes del núcleo de Bergara como los provenientes de la carretera Variante GI-632.

La ordenación del Área queda limitada por las normativas específicas que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos en la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica.

La parcela que configura el Área actual tendrá la consideración de parcela mínima, por lo que no se podrán realizar divisiones en la misma.

Condiciones de uso: El uso específico previsto será el de gasolinera con los servicios complementarios a la actividad. Entre estos usos se citan los siguientes:

— Servicios de lavacoches, tanto automáticos como manuales.

— Tienda de venta de productos autorizados en las gasolineras.

— Pequeño bar-cafetería sin servicio de comidas.

Condiciones de edificación: Se autorizará la construcción de un único edificio cerrado en el que se ubiquen los servicios de caja, aseos, la tienda y el bar-cafetería. También será posible instalar lavacoches automáticos y manuales que tendrán la consideración de espacios cerrados a efectos de cómputo de aprovechamiento. La suma de los espacios cerrados respetará las siguientes condiciones.

— Superficie máxima edificada cerrada: 300 m<sup>2</sup>.

— Número total de plantas del edificio cerrado: 1 planta.

— Altura máxima útil del volumen del edificio cerrado: 4,00 m.

Se permitirá también la construcción de una cubierta abierta, tipo marquesina con una superficie máxima de 350 m<sup>2</sup> que cubra la zona en la que se situarán los surtidores de gasolina tanto para camiones como para vehículos ligeros. La altura máxima libre de la misma será de 6,00 metros.

Bergara, a 12 de diciembre de 2012.—El alcalde, Jesus M.<sup>a</sup> Elortza Olabe.

(4171)

(11561)