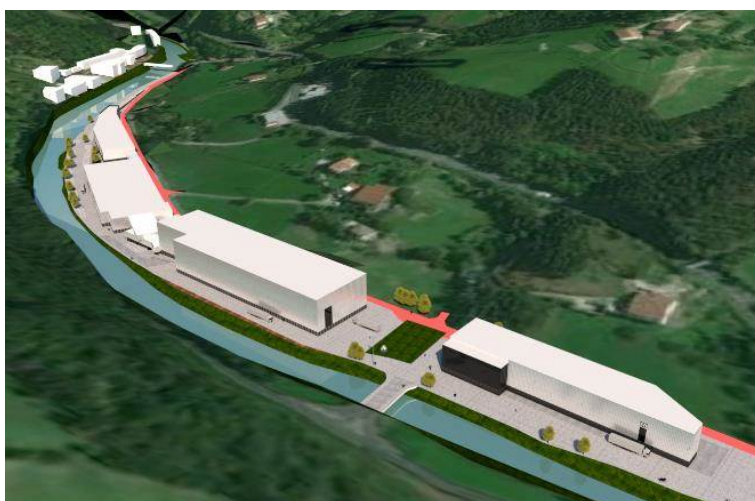




KREAN, S.COOP.



**SORALUCE**



Plan Especial de Ordenación Urbana

Área A-44

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

**Soraluce S. Coop.**

Fase • Fasea

**borrador • zirriborroa**

Fecha • Data

**enero 2023 urtarrila**

Equipo redactor • Talde egilea

**Marco Seguro**la, geógrafo urbanista

**Larraitz Sasiain**, arquitecta



## índice general

DOCUMENTO A.	MEMORIA
DOCUMENTO B.	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO C.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO E.	RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO F.	PLANOS
DOCUMENTO G.	ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
DOCUMENTO H.	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

# memoria informativa y justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana

Área A-44

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

## Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Proceso de desarrollo de Soraluze S.Coop. en Osintxu hasta hoy .....	1
1.2.	Visión de futuro para el Área 44 de Osintxu .....	2
1.3.	Osintxu Bizi .....	4
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL .....</b>	<b>6</b>
3.1.	Delimitación y características físicas del ámbito .....	6
3.2.	Usos y actividades existentes .....	7
3.3.	Urbanización e infraestructuras .....	7
3.4.	Estructura de la propiedad .....	8
3.5.	Reportaje fotográfico .....	10
<b>4.</b>	<b>SITUACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>13</b>
4.1.	Plan Especial de Reforma Interior (PERI) (2004) .....	13
4.2.	Ejecución urbanística (2004-2009) .....	14
4.3.	PGOU Bergara: A-44 (2009) .....	14
4.4.	Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 (2022) .....	17
4.5.	Edificabilidad consumida y pendiente de materializar .....	18
<b>5.</b>	<b>PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES .....</b>	<b>20</b>
5.1.	Retiros al río Deba .....	20
5.2.	Riesgo de inundabilidad .....	20
5.3.	Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces .....	22
5.4.	Suelos potencialmente contaminados .....	23
5.5.	Carreteras .....	25
5.6.	Patrimonio cultural .....	25
5.7.	Afecciones Acústicas .....	25
5.8.	Servidumbres Aeronáuticas .....	25
<b>6.</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>27</b>
6.1.	Criterios y objetivos generales .....	27
6.2.	Descripción de la ordenación propuesta .....	27
6.3.	Cuadros de características .....	31
6.4.	Balance resultante de ocupación y edificabilidad .....	31
6.5.	Infraestructuras propuestas .....	32
6.6.	Justificación del cumplimiento de la normativa vigente .....	32
<b>7.</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL .....</b>	<b>35</b>
7.1.	Medidas preventivas y correctoras y seguimiento ambiental .....	35
7.2.	Uso eficiente del suelo ya artificializado .....	35
7.3.	Existencia de recursos hídricos suficientes .....	35
7.4.	Afección a carreteras .....	36
<b>8.</b>	<b>SOSTENIBILIDAD SOCIAL .....</b>	<b>37</b>
8.1.	Impacto en función del género .....	37
8.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera .....	38
8.3.	Participación ciudadana .....	38

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. Proceso de desarrollo de Soraluze S.Coop. en Osintxu hasta hoy

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

Constituida la sociedad en 1962, al año siguiente, 1963, se levantó la primera nave industrial en Osintxu, conocida actualmente como Planta 1. Tras un periodo de consolidación de la actividad, en 1974, tras varios meses de obras culminó la ampliación de la Planta 1. Este añadido fue bautizado como la planta de “dientes de sierra” por la forma de su cubierta. Esta extensión del taller y las oficinas permitieron a Soraluze doblar su superficie, y contar además con un nuevo estacionamiento para vehículos y un parque de materiales. Esto permitió duplicar la capacidad productiva de la empresa a través de una reordenación de espacios. La Planta 1 se dedicó al montaje de maquinaria y el nuevo añadido se usó para el mecanizado de piezas.

Si bien 1962 fue el año de la creación de la cooperativa y de la elección de Osintxu como emplazamiento, 1997 supuso el año de la ratificación de la apuesta por este ámbito para seguir creciendo.

La decisión no fue fácil, ya que el desarrollo de infraestructuras futuras en Osintxu se antojaba compleja y costosa. A las dificultades orográficas del entorno (río Deba al oeste y bidegorri al este), se le unían la complejidad de la compra de unos terrenos rurales por lo que sus propietarios esperaban obtener un beneficio económico importante y la necesidad de legalizar y calificar el área como industrial, para lo que el Ayuntamiento exigía la construcción de un nuevo puente de acceso al polígono que tendría que pasar además a ser de propiedad pública.

Para la toma de decisiones se contó con la ayuda de Krean (anteriormente LKS Ingeniería) que en octubre de 1997 finalizó un estudio de viabilidad y alternativas de crecimiento en Osintxu. Este trabajo sirvió de base para establecer un proceso de trabajo compartido con el Ayuntamiento de Bergara, para orientar la compra de los suelos necesarios, el proceso urbanístico necesario, etc.

Como resultado de las decisiones adoptadas se llevó a cabo un proceso urbanístico cuyo hito más significativo fue la aprobación del Plan Especial de Rehabilitación Interior (PERI) del área 44, redactado por Krean y aprobado por la Diputación Foral de Gipuzkoa en agosto de 2004.

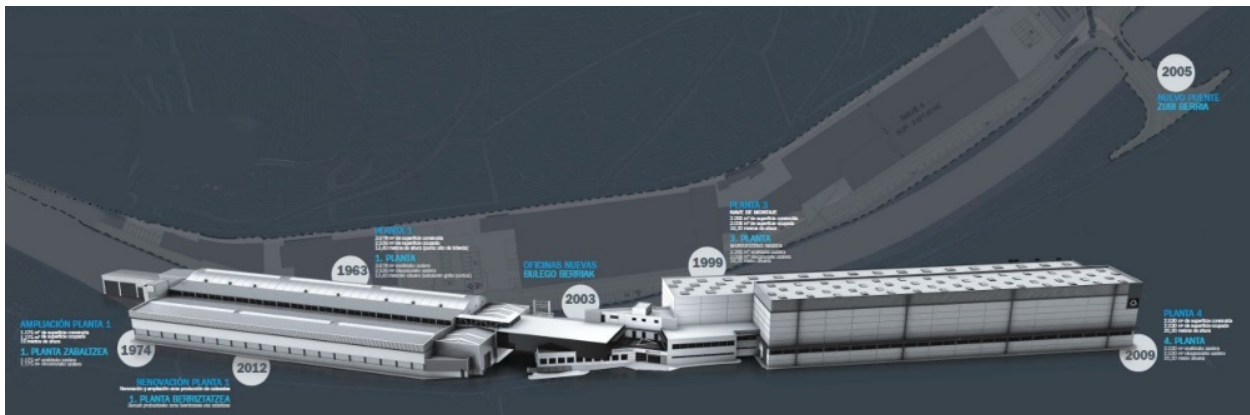
La ordenación del PERI ha sido la referencia urbanística hasta hoy. De hecho, el Plan General de Bergara, aprobado en 2009, mantiene dicha ordenación con algunos retoques de detalle. Algunas de las claves de la ordenación son: la planificación de un nuevo puente para el acceso rodado al ámbito; la planificación de las posibilidades de ampliación futura de Soraluze y la delimitación de dos unidades de ejecución que constituyen ámbitos de gestión diferenciados y que ha sido una herramienta clave para posibilitar el desarrollo del ámbito.

Por un lado, la U.E. 44-1 engloba los terrenos de Soraluze, mientras que la U.E. 44-2 incluye la parte norte del ámbito en la que se ubicaban otras empresas que en ese momento eran Begu y Urcelay.

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

La decisión adoptada en 1997 de continuar con el desarrollo en Osintxu y la posterior aprobación en 2004 del PERI y del proceso de ejecución urbanística subsiguiente, han posibilitado un proceso acelerado de construcción de nuevas infraestructuras, alentado por un contexto empresarial favorable.

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



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

En 2016 Soraluze adquiere una nave en Mekolalde, anteriormente propiedad de la empresa DRS perteneciente a Danobatgroup, en el marco de una reordenación interna de productos y actividades en el seno del grupo. Tras su acondicionamiento, esta nave se convierte en un espacio multifuncional que permite el montaje de máquinas de gran tamaño y resulta clave para la estrategia de la empresa.

En el momento actual, se está construyendo un nuevo edificio en el extremo sur del Área 44 de Osintxu, denominado Planta 6, en un espacio que se había mantenido como reserva para futuros crecimiento y que había tenido un uso de aparcamiento de vehículos de forma provisional. Esta operación ha sido posible debido a la venta a LIDL de la Planta 2, situada en el Polígono San Lorenzo de Bergara y que procedía de la fusión con la antigua cooperativa Santalaiz.

La construcción de Planta 6 agota prácticamente las posibilidades de crecimiento de la actividad dentro de la parcela industrial de Soraluze, que comprende la U.E. 44-1.

## 1.2. Visión de futuro para el Área 44 de Osintxu

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

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

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

Durante 2021 y 2022 se ha venido desarrollando un intenso proceso de trabajo por parte de Soraluze, con la asistencia técnica de Krean para definir las posibilidades de actuación en este ámbito, que se ha desarrollado en total colaboración con el Ayuntamiento de Bergara y que ha estado coordinado con la Agencia Vasca del Agua (URA).

Los objetivos perseguidos son: a) Ampliación de la planta industrial de Soraluze en continuidad con sus



instalaciones actuales con unos edificios e instalaciones modernos y funcionales, sobre un suelo industrial actualmente en desuso; b) Mejorar la imagen del entorno, actualmente bastante degradada y c) Mejorar la urbanización pública de esta zona, favoreciendo la integración urbana con el núcleo de Osintxu.

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



Si bien la remodelación del antiguo edificio de Begu (Parcela 1) no precisa de la adecuación del planeamiento urbanístico vigente, la construcción del edificio previsto a caballo entre la antigua parcela de Urcelay (Parcela 2) y la de Soraluce (Parcela 3), ha requerido una ligera adecuación del marco urbanístico vigente. A tal efecto, en julio de 2022 el Ayuntamiento de Bergara aprobó definitivamente el "Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 del Área 44", promovido por Soraluce S.Coop. y que posibilita dicha actuación.

En el momento presente, Soraluce S.Coop. ha adquirido la totalidad de los suelos privados comprendidos en el Área 44, en lo que ha venido siendo la Unidad de Ejecución 2 del Área 44. En un primer momento, se adquirió la Parcela 1 (antigua Begu) y más recientemente se ha acordado la compra de la Parcela 2 (Urcelay).

Durante los años 2023 y 2024 se va a proceder a la construcción de la nueva nave industrial, que pasa a ser denominada Planta 7, y del nuevo comedor, así como a la urbanización complementaria de los espacios públicos y privados de la Unidad de Ejecución 2.

Estas actuaciones constituyen una realidad que se va a materializar a corto plazo en el marco del planeamiento urbanístico vigente y que va a colmar prácticamente las posibilidades de crecimiento en el ámbito.

En este contexto, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) tiene únicamente la función de introducir algunas ligeras modificaciones en la ordenación urbanística vigente, para posibilitar pequeñas ampliaciones puntuales que se puedan requerir a futuro y algunas actuaciones de remodelación de los edificios existentes.

### 1.3. Osintxu Bizi

Soraluce S.Coop. contribuye activamente al desarrollo sostenible y a la generación de un impacto positivo en la sociedad y en su entorno más cercano, fiel reflejo de los valores y principios cooperativos que guían su actividad. Conceptos como generación de empleo, distribución solidaria de la riqueza, cooperación e intercooperación, transformación social y compromiso, forman parte de su ADN.

Como parte del COFIP (Contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público), Soraluce ha destinado entre los años 2006 y 2021, un total de 874.426 € a diferentes iniciativas centradas en Osintxu, Bergara y el municipio de Soraluce.

Además de apostar decididamente por el desarrollo de su actividad empresarial en Osintxu y Mekolalde, Soraluce ha reforzado su implicación con Osintxu mediante su participación en Osintxu Bizi. La iniciativa Osintxu Bizi constituye una plataforma colaborativa integrada por el Ayuntamiento de Bergara, Soraluce S.Coop. y vecinos del barrio, al objeto de dinamizar un proceso de trabajo tendente a la mejora del barrio. Este proceso ha conseguido ya algunos resultados, si bien todo apunta a que éstos serán mayores en los próximos años.

Soraluce, con la ayuda de Krean, ha financiado la realización en julio de 2022 de un documento denominado “Construyendo un nuevo Osintxu / Osintxu berria eraikiz” que recoge una batería de propuestas para la mejora del barrio y que abarcan las viviendas, el espacio público y los equipamientos y el suelo industrial. Este documento pretende ser una herramienta más en este proceso de mejora y refleja, por un lado, su implicación con el proceso global de mejora del barrio y, por otro, su compromiso concreto de mejora de la zona industrial, en la que es un protagonista destacado.

Esta implicación con su entorno y con la mejora del barrio de Osintxu le ha llevado a apostar decididamente por adquirir el resto de las parcelas industriales, situadas en el norte del ámbito, en la actual Unidad de Ejecución 44-2 y por desarrollarse hacia esta zona. Estas parcelas, ocupadas anteriormente por las empresas Urcelay y Begu, llevaban varios años inactivas, contribuyendo a una imagen cada vez más degradada de esta zona.

Estas decisiones no responden únicamente a la lógica del desarrollo industrial de la empresa, ya que estas dos parcelas presentan graves inconvenientes que dificultan notablemente su aprovechamiento y que suponen un sobre coste muy elevado frente a otras alternativas de ampliación existentes fuera de este ámbito: ambas parcelas son inundables y están afectadas por la avenida de flujo preferente; las características de la edificación de la antigua Urcelay no responden a las necesidades de Soraluce, con lo que es necesario su demolición y la construcción de una nueva nave se ve muy limitada por la escasez de espacio y por el flujo preferente; la edificación de la antigua Begu no puede ser sustituida por una nueva y no resulta apta para el uso industrial, con lo que únicamente puede acoger usos terciarios o auxiliares, como es el comedor; ambas parcelas tienen problemas de suelos contaminados, etc.; incremento de los costes de urbanización por el aumento del espacio público y su asunción en exclusiva por parte de Soraluce.

Por ejemplo, la decisión de demoler la parte norte de la nave de la antigua Begu, no responde tampoco a una decisión puramente empresarial por parte de Soraluce, sino a una voluntad de incrementar el espacio público y de mejorar la transición entre la zona industrial y el núcleo de Osintxu, en el marco de una serie de acuerdos adoptados con el Ayuntamiento de Bergara. Todo ello, a costa de un incremento de los costes a asumir por parte de Soraluce: demolición de parte de la edificación, urbanización de esta zona y cesión como espacio público.

En este contexto se enmarca el acuerdo con el Ayuntamiento de Bergara por el que este último adquirió el edificio de garajes situado en el extremo norte del ámbito, que se encontraba en un estado ruinoso desde las últimas inundaciones, asumiendo también el compromiso de abordar su demolición. Debido a que se trata de una iniciativa de colaboración para la mejora del barrio y a los sobrecostes que Soraluce ha asumido para lograr este objetivo, el Ayuntamiento de Bergara renuncia a cualquier derecho urbanístico que le pudiera corresponder en calidad de propietario patrimonial de los suelos adquiridos.



## 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

El presente PEOU se redacta por iniciativa de Soraluze S.Coop. y tiene por objeto proceder a la adecuación urbanística del Área 44 de Bergara, introduciendo ligeras modificaciones sobre la ordenación urbanística actualmente vigente.

Tal como se desarrolla en el apartado 4 de la presente Memoria, la ordenación urbanística vigente en este ámbito está establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara, aprobado en 2009, que se remite subsidiariamente para todos los aspectos no recogidos en el mismo al Plan Especial de Reforma Interior (PERI), aprobado en 2004. A esto se suma el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 del área 44, aprobado en 2022.

Tal como se indica en el apartado 1.2 “Visión de futuro para el Área 44 de Osintxu” de la presente Memoria, durante los años 2023 y 2024 se va a proceder a la construcción de la nueva nave industrial, que pasa a ser denominada Planta 7, y del comedor de la empresa, así como a la urbanización complementaria de los espacios públicos y privados de la Unidad de Ejecución 2. Estas actuaciones constituyen una realidad que se va a materializar a corto plazo en el marco de planeamiento urbanístico vigente y que va a colmar prácticamente las posibilidades de crecimiento en el ámbito.

En este contexto, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) tiene únicamente la función de introducir algunas ligeras modificaciones en la ordenación urbanística vigente, para posibilitar pequeñas ampliaciones puntuales que se puedan requerir a futuro y algunas actuaciones de remodelación de los edificios existentes.

Según se establece en el artículo 70 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, el plan especial de ordenación urbana (PEOU) es la figura adecuada para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

De esta manera, los objetivos del presente PEOU son los siguientes:

1. Incorporar los reajustes introducidos por el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3, aprobado en 2022, dentro de una ordenación global para el conjunto del ámbito.
2. Fusionar las tres parcelas industriales actuales en una parcela industrial única propiedad de Soraluze S.Coop., incorporando en ella la totalidad de la edificabilidad actualmente ordenada.
3. Ampliar la ocupación en planta, dentro de la edificabilidad máxima existente y reordenar las alineaciones máximas de la edificación atendiendo a las limitaciones derivadas de los aspectos hidráulicos: línea de flujo preferente, retiros establecidos por URA en la Planta 6, etc.
4. Redelimitar la parcela industrial privada y el espacio público en el marco de los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Bergara para mejorar la integración urbana en la zona norte del ámbito: demolición del antiguo edificio de garajes, demolición parcial del antiguo edificio de Begu, etc.
5. Redefinir el perfil edificatorio de forma coherente con la situación actual y las necesidades futuras y reajustar la altura máxima por debajo de la establecida en el PGOU de Bergara.
6. Actualizar la normativa urbanística del PERI de 2004 a la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco y a su legislación asociada.
7. Establecer las directrices de gestión y organización de la ejecución de forma ajustada a la Ley 2/2006, eliminando las Unidades de Ejecución y considerando el ámbito como una Actuación Aislada y los mecanismos necesarios para adecuar la estructura de la propiedad a la nueva ordenación.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

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

El ámbito del presente PEOU es el área A-44 de Bergara, situada en el barrio de Osintxu. El ámbito comprende una franja alargada de terrenos situados en la margen derecha del río Deba, en un tramo en el que el curso del río hace una curva bastante pronunciada en sentido suroeste a nordeste, antes de llegar al núcleo urbano de Osintxu.

El ámbito queda delimitado al norte y oeste por el río Deba, al este por el bidegorri construido sobre la explanación del antiguo ferrocarril vasco-navarro y al sur por el bidegorri y por la variante de la carretera GI-627 que atraviesa el río Deba mediante un viaducto. La construcción de la variante obligó a desviar el bidegorri hacia el río al sur del ámbito, para librar el estribo del viaducto. La superficie total del área es de 39.389 m<sup>2</sup>.

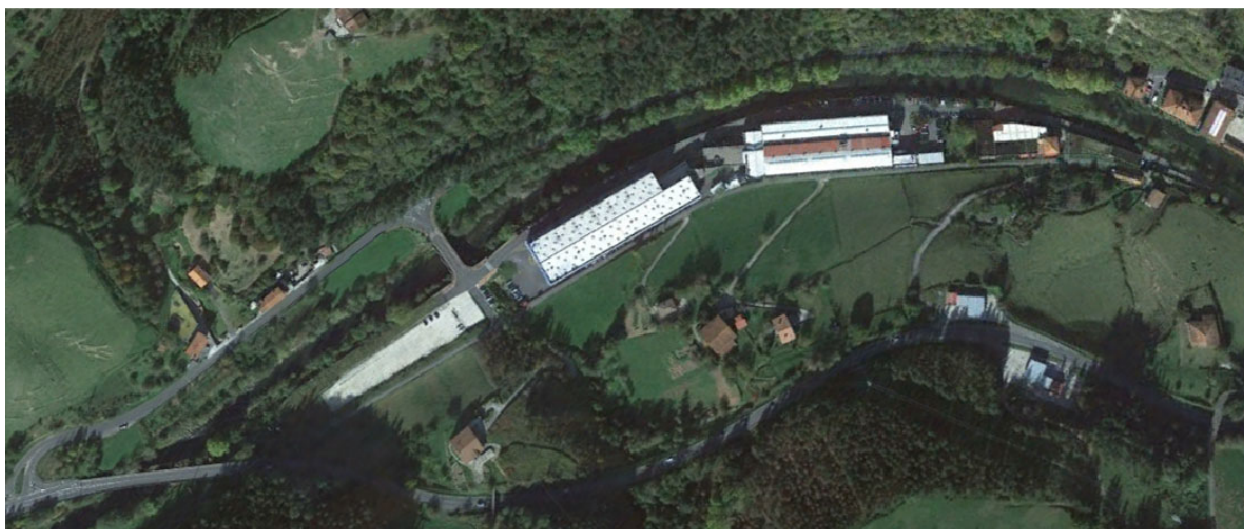
Existen dos puentes sobre el río Deba que conectan con la margen derecha. Junto al límite norte del área existe un puente antiguo, construido en el siglo XVII, que conecta con el núcleo urbano de Osintxu. Está restaurado y en buen estado y su uso es básicamente peatonal, aunque se permite el paso de coches. Hacia el sur del ámbito existe un nuevo puente, construido por Soraluze S.Coop. como parte de la ejecución urbanística del ámbito, que canaliza todo el tráfico pesado y el que tiene origen y destino en los usos industriales del área.

El área cuenta con un vial público que discurre en paralelo al cauce del río y que conecta ambos puentes y que tiene un ramal hacia el este para dar acceso a los caseríos existentes en esta zona.

En las proximidades del nuevo puente, el área es atravesada transversalmente por una regata que la cruza de este a oeste, pasando por debajo del bidegorri hasta desembocar en el río Deba. Esta regata discurre a cielo abierto dentro del área, salvo el tramo en el que coincide con el vial principal del área.

El terreno es sensiblemente llano y va descendiendo suavemente a lo largo del curso del río. El extremo sur se sitúa en torno a la cota +121 y el extremo norte, en las proximidades del puente antiguo de Osintxu, en torno a la +118.

El plano PI.02 "Estado actual. Topográfico" refleja el estado actual del ámbito. La imagen que se refleja en dicho plano es anterior a la construcción de la Planta 6 y la topografía de la zona sur es la previa a la intervención realizada para la construcción de este edificio.



### 3.2. Usos y actividades existentes

El ámbito está urbanizado y edificado en su práctica totalidad y acoge a tres implantaciones industriales y un edificio de garajes.

La zona centro y sur (parcela 3 y U.E. 44-1 en el planeamiento vigente) acoge la actividad industrial de Soraluce S.Coop. La parcela está dividida en dos unidades físicas separadas por una franja de suelo público por la que discurre la regata que atraviesa transversalmente el área.

El plano PI.03.1 "Edificación existente I. Consolidada" refleja los edificios actualmente construidos en la parcela 3 (Soraluce) y sus principales características. El plano PI.03.2 "Edificación existente II. En construcción", refleja el edificio que se está construyendo en el sur del ámbito (Planta 6).

La zona norte del ámbito (U.E. 44-2 en el planeamiento vigente) engloba dos parcelas industriales que han estado sin actividad durante los últimos años, hasta su adquisición por parte de Soraluce S.Coop. La parcela 2 acoge la edificación de la antigua Urcelay que incluye un edificio de viviendas. Este edificio va a ser demolido y sustituido por una nueva edificación que se ajuste a las limitaciones hidráulicas.

La parcela 1 incluye el edificio de la antigua Begu que va a ser convertida en comedor de empresa por parte de Soraluce S.Coop., demoliéndose la parte norte para ampliar el espacio público. En esta parcela se localiza también un edificio de garajes que se encuentra en muy mal estado desde la última inundación producida y que ha sido adquirido por el Ayuntamiento de Bergara para su demolición y para ampliar el espacio público en esta zona, en el marco de los acuerdos alcanzados entre Soraluce y el Ayuntamiento.

El plano PI.03.3 "Edificación existente III. A sustituir o remodelar" refleja los edificios actualmente construidos en las parcelas 1 y 2.

El cuadro siguiente refleja la edificabilidad actualmente existente. Entre los edificios de Soraluce S.Coop. se incluye la Planta 6, actualmente en construcción. No se incluye el edificio de garajes.

	<i>Ocupación en planta (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Edificabilidad total (m<sup>2</sup>t)</i>
Parcela 1 (antigua Begu) (*)	735,89	835,96
Parcela 2 (antigua Urcelay) (*)	1.494	1.689
Parcela 3 (Soraluce)	13.792	16.154

(\*) Datos según el Catastro Urbano de Gipuzkoa. Edificios sujetos a derribo o remodelación.

### 3.3. Urbanización e infraestructuras

La parcela 3 (Soraluce) forma parte de la U.E. 44-1, ámbito que fue reurbanizado en ejecución del Proyecto de Urbanización aprobado para el área A-44. La parcela dispone de todas las redes necesarias para el desarrollo de su actividad.

Las parcelas 2 (Urcelay) y 1 (Begu) forman parte de la U.E. 44-2, ámbito que tiene la urbanización pública pendiente de ejecución. La parcela dispone de las redes necesarias, si bien la remodelación del ámbito va a requerir algunos ajustes en las redes existentes.

El plano PI.04 “Infraestructuras existentes” refleja las infraestructuras actualmente existentes. En cualquier caso, hay que tener en cuenta que próximamente se va a tramitar un documento denominado “Proyecto de obras de urbanización de la U.E. 44-2 del área A-44”, promovido por Soraluce S.Coop., como propietario privado único del ámbito, destinado a completar la urbanización y las infraestructuras de la zona norte del área. Estas obras estarán finalizadas o en ejecución para el momento de entrada en vigor del presente PEOU.

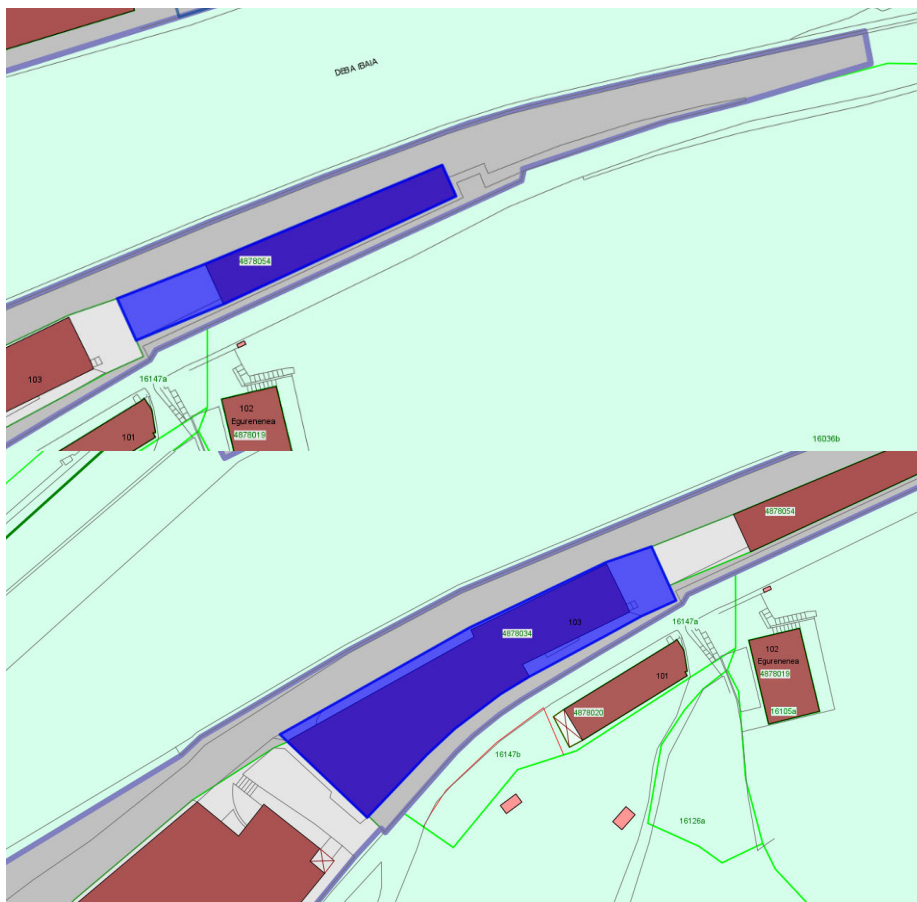
### 3.4. Estructura de la propiedad

Con la reciente adquisición de las parcelas de las antiguas Begu y Urcelay por parte de Soraluce S.Coop., ésta se ha convertido en propietaria privada única del ámbito, con excepción del edificio de garajes situado al norte del ámbito que ha sido adquirido por parte del Ayuntamiento de Bergara para su demolición.

La adquisición de este edificio por parte del Ayuntamiento hay que contemplarla en el contexto de los acuerdos alcanzados entre el Ayuntamiento de Bergara y Soraluce S.Coop. para la mejora de la integración urbana de la zona norte del ámbito. El Ayuntamiento adquiere el edificio de garajes y lo derriba, mientras que Soraluce demuele la zona norte del edificio de la antigua Begu y urbaniza los espacios públicos resultantes. La participación del Ayuntamiento constituye una aportación a la mejora del ámbito y supone la renuncia a cualquier derecho que le pudiera corresponder como propietario patrimonial de dicho suelo.

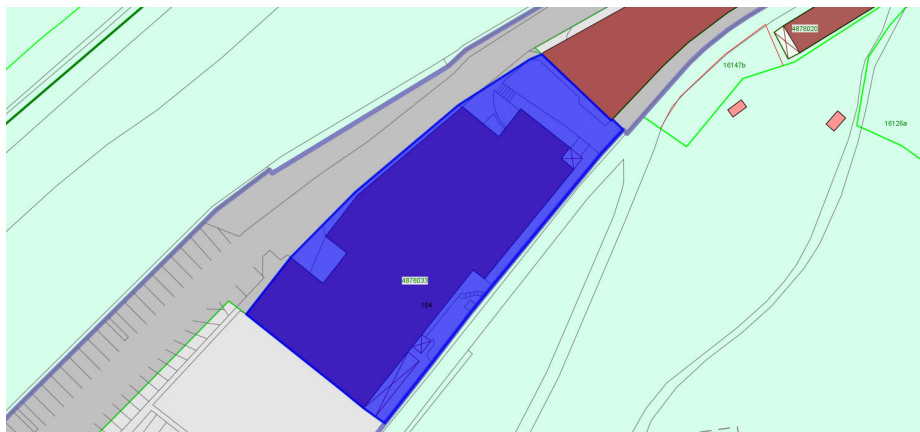
El plano PI.05 “Estructura de la propiedad”, refleja la estructura de la propiedad en el ámbito.

A continuación, se reflejan las diferentes propiedades privadas existentes en el área según el Catastro Urbano de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de norte a sur.

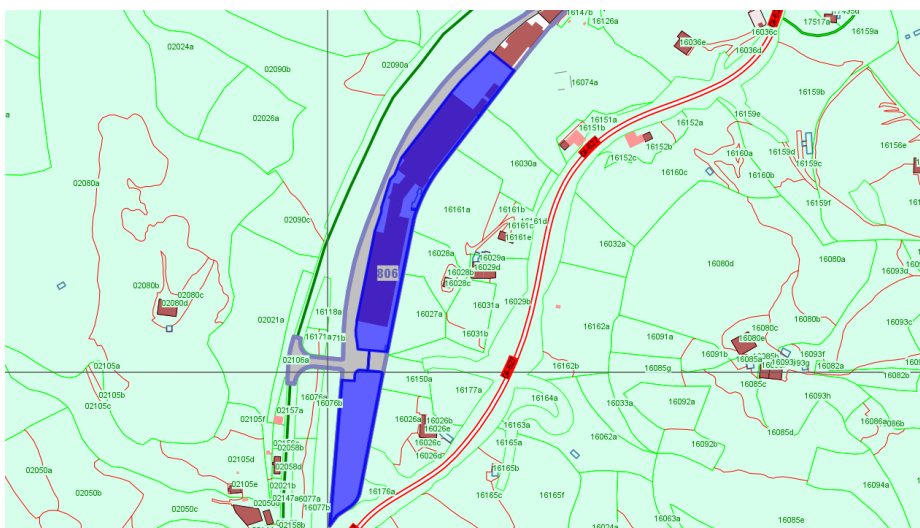


Ref. Catastral: 4878054  
Finca: 6165567 V  
Superficie Parcela: 448,00 m<sup>2</sup>  
Propietario: Ayto. de Bergara

Ref. Catastral: 4878034  
Finca: 110835 C  
Superficie Parcela: 918,00 m<sup>2</sup>  
Propietario: Soraluce S.Coop.



Ref. Catastral: 4878033  
Finca: 110837 S  
Superficie Parcela: 2.182,00 m<sup>2</sup>  
Propietario: Soraluce S.Coop.



Ref. Catastral: 4878010  
Finca: 110892 H  
Superficie Parcela: 24.552,00 m<sup>2</sup>  
Propietario: Soraluce S.Coop.



### 3.5. Reportaje fotográfico











## 4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

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

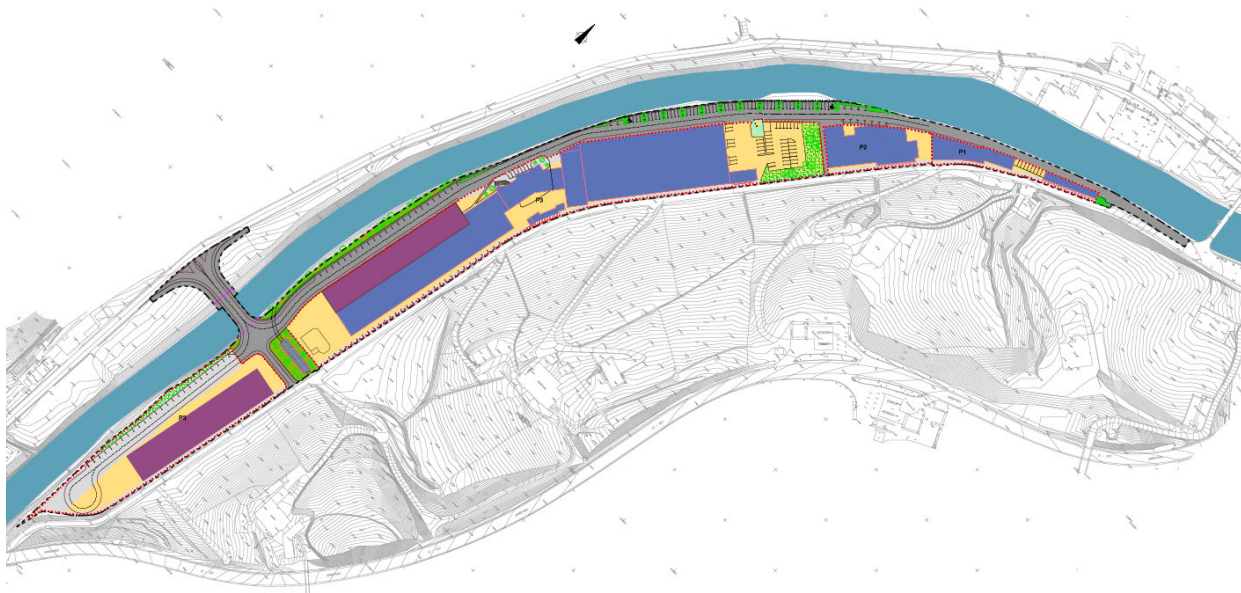
Cuenta con ordenación urbanística pormenorizada establecida por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del área 44, promovido por Soraluze S.Coop. y aprobado definitivamente el 13 de agosto de 2004 (BOG 24.08.2004). En desarrollo del PERI se aprueba el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación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

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

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

El PERI establece la ordenación del conjunto del área. Se plantea la construcción de un nuevo puente sobre el río Deba. Se consolidan las instalaciones existentes de Soraluze S.Coop. y se plantea una importante capacidad de ampliación hacia el sur. La parcela P-3 propiedad de Soraluze queda dividida físicamente en dos fragmentos por un tramo de regata y urbanización pública. La parcela P-3 se engloba dentro de la Unidad de Ejecución 1 (U.E. 44-1) que es la que aborda la construcción del nuevo puente y de la urbanización pública.

Al norte del ámbito, se delimita la Unidad de Ejecución 2 (U.E. 44-2) que consolida las empresas existentes: P-1 Begu y un edificio de garajes y P-2 Urcelay.



*Zonificación pormenorizada. En azul edificios consolidados y en morado ampliaciones previstas en 2004*



## 4.2. Ejecución urbanística (2004-2009)

En 2004 se redacta el proyecto de construcción del nuevo puente de Osintxu (documento integrante del proyecto de urbanización del área 44). El proyecto de urbanización del área A-44, promovido por Soraluze S.Coop., se aprueba definitivamente el 8 de abril de 2008 (BOG de 21 de abril de 2008).

El proyecto de urbanización del área 44, proyecta la infraestructura necesaria para la totalidad del ámbito, si bien las obras se diferencian para cada una de las unidades de ejecución. Las obras correspondientes a la U.E. 44-1 se ejecutan completamente y se recogen en el proyecto fin de obra de marzo de 2009. En la U.E. 44-2 únicamente se ejecutan los muros de sostenimiento junto al río, al ser absolutamente necesarios, que son costeados por los propietarios de dicho ámbito.

La unidad de ejecución 44-2 ha llegado hasta nuestros días sin haber ejecutado las obras de urbanización que le correspondían según el PERI y el proyecto de urbanización y sin que el Ayuntamiento de Bergara haya obligado a cumplir con sus obligaciones.

El Documento D “Plan de Etapas” del PERI de 2004 ratifica el sistema de actuación por Compensación (equivalente al actual sistema de Concertación) para cada una de las unidades de ejecución en las que se divide el ámbito, y establece un plazo de dos meses desde su aprobación para la presentación de los Estatutos y Bases de cada una de las unidades de ejecución y de los correspondientes proyectos de Compensación (equivalentes al actual proyecto de Reparcelación).

En la U.E. 44-1 la presentación de los Estatutos y Bases no era necesaria al tratarse de un propietario único. A través del Decreto de la Alcaldesa de Bergara de 3 de septiembre de 2010 se acuerda la innecesariedad del proyecto de reparcelación de la U.E. 44-1 y conceder las licencias de parcelación necesarias para adaptar la realidad registral del área a la ordenación urbanística, así como aprobar por parte del Ayuntamiento las cesiones a dominio público. En desarrollo dicha resolución se realizan las cesiones a dominio público correspondientes a viales y zonas verdes, si bien no se llegó a culminar la agrupación de las fincas propiedad de Soraluze S.Coop., según lo previsto en dicho Decreto según la documentación aportada por Soraluze S.Coop.

En lo que se refiere a la U.E. 44-2, se presentó un proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, si bien no nos consta su aprobación. La parcela 2 (Urcelay) realiza la cesión de los espacios públicos mediante una escritura de segregación y cesión gratuita con fecha de 15 de junio de 2007. No tenemos constancia de que haya existido un acto equivalente en la parcela 1 (Begu).

## 4.3. PGOU Bergara: A-44 (2009)

El PGOU de Bergara fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara el 25 de mayo de 2009 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 139, de 27 de julio de 2009). El PGOU recoge básicamente la ordenación y la regulación normativa establecida por el Plan Especial con algunos ligeros ajustes como son los siguientes:

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

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

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

### Área de ordenación pormenorizada A-44

#### A. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

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

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

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica.

#### B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

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

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

#### C. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

**Superficie total** Área A-44: 39.389 m<sup>2</sup>.

U.E. 44-1: 33.681 m<sup>2</sup>.

U.E. 44-2: 5.708 m<sup>2</sup>.

**Clasificación del suelo:** Suelo urbano consolidado.

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

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

Parcelas industriales privatizadas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ocupación edificación (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
PARCELA 1	1.454	949 (*)	949
PARCELA 2	2.187	1.600 (*)	1.600
PARCELA 3	24.508	12.998 (*)	16.107
TOTAL	28.149	15.547 (*)	18.656

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

El criterio de adjudicación de la edificabilidad total que recoge el Plan Especial aprobado es el de adjudicar a cada una de las Parcelas P1 y P2 la edificabilidad que poseen, y el resto hasta la edificabilidad total permitida se le ha adjudicado a la parcela no consolidada P3, en la que en la actualidad existen edificios construidos con una ocupación total de 8.443 m<sup>2</sup>.

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

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

D. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

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

E. CONDICIONES DE GESTIÓN

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

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

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

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

G. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

H. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN

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

J. NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA

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

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

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

Nave 4: Ocupación en planta: La fijada en el P.E.R.I. aprobado.

Altura máxima: 20,00 m.

Nave 5: Ocupación en planta: 2.834 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 30,00 m.

Comedor: Ocupación en planta baja: 700 m<sup>2</sup>.

Ocupación en planta primera: 350 m<sup>2</sup>.

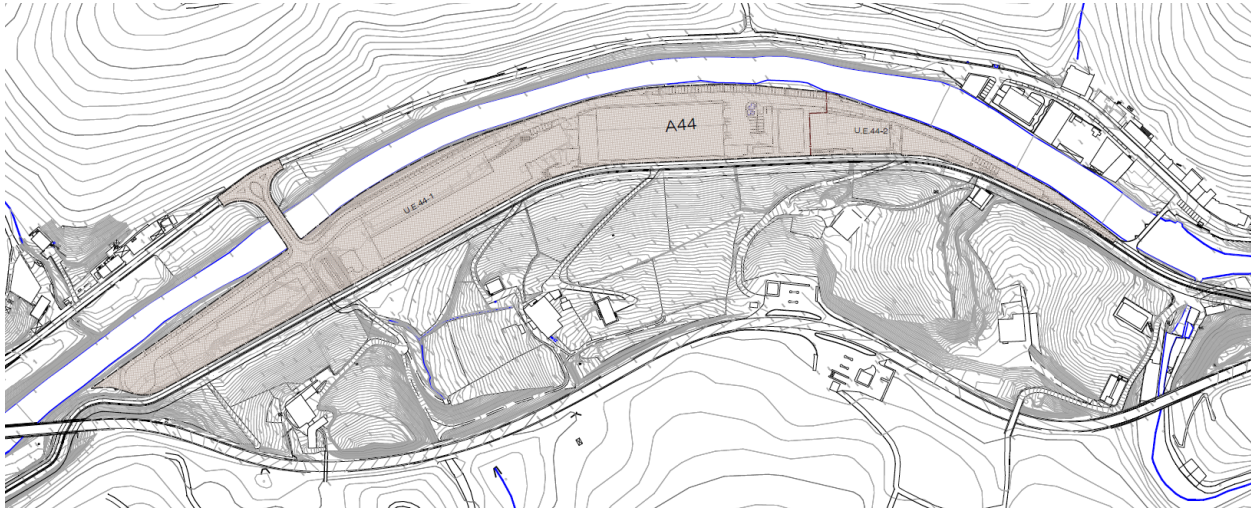
Altura máxima: 7,00 m.

Ampliación escalera edificio primero: 18,00 m<sup>2</sup> y desarrollo en toda la altura del edificio.

Zona Residuos: 82,40 m<sup>2</sup>. (16 x 5,15), y desarrollado en una planta con altura máxima 4,00 metros.

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



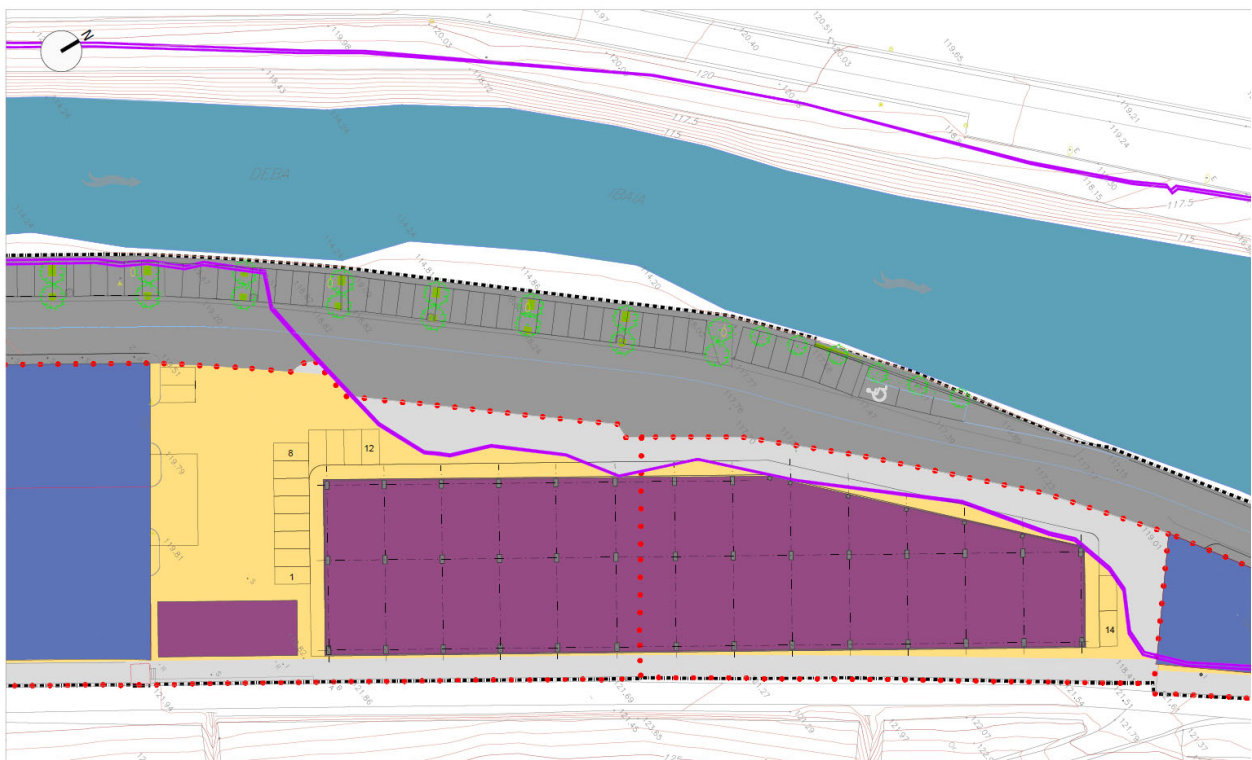


PGOU Bergara: Ficha urbanística A-44

A diferencia de lo que ocurre en otros ámbitos urbanísticos, la ficha urbanística del A-44 no incluye los planos de ordenación, ya que la referencia es la ordenación reflejada en el PERI de 2004. Sólo se incluye un plano que refleja la delimitación del ámbito y de las unidades de ejecución.

#### 4.4. Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 (2022)

El Estudio de Detalle, promovido por Soraluce S.Coop., tiene como objeto principal reajustar el marco urbanístico (alineaciones y rasantes y volumetría) para la construcción de una nueva planta industrial a caballo entre las parcelas 2 y 3 del Área 44. Ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara en sesión celebrada el día 18 de julio de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 148, de 4 de agosto de 2022).



Las principales modificaciones introducidas son las siguientes:

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

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

<i>Parcela</i>	<i>Ocupación planta máxima (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>t)</i>
Parcela 3 (Soraluce)	14.800	17.880

- **Aparcamientos:** La actuación propuesta para la nueva edificación prevista a caballo entre las parcelas 3 (Soraluce) y 2 (Urcelay), tendría capacidad para acoger unas 40 plazas de aparcamiento. Al no poder autorizarse las plazas de aparcamiento en la zona de flujo preferente, únicamente podrán habilitarse 14 plazas de forma legal. En cualquier caso, el cumplimiento de la dotación de aparcamientos se garantiza en el conjunto del ámbito.

#### 4.5. Edificabilidad consumida y pendiente de materializar

El cuadro siguiente refleja la edificabilidad consumida y la pendiente de materialización en el ámbito. En este balance se tiene en cuenta tanto la edificación construida como en construcción, ya que la planta 6 de Soraluce está actualmente en ejecución.

	<i>Ocupación en planta (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Edificabilidad total (m<sup>2</sup>t)</i>
<b>Parcela 1 (antigua Begu)</b>		
PGOU Bergara (máximos)	949	949
Sup. construida actualmente (*)	735,89	835,96
Remanente	213,11	113,04
<b>Parcela 2 (antigua Urcelay)</b>		
PGOU Bergara (máximos)	1.600	1.600
Sup. construida actualmente (*)	1.494	1.689
Remanente	106	+ 89

<b>Parcela 3 (Soraluce)</b>		
PGOU Bergara + Estudio Detalle (máximos)	14.800	17.880
Sup. construida actualmente	11.262	13.224
Proyecto Planta 6 (nave corta)	2.530	2.930
Total construido + proyectado	13.792	16.154
Remanente	1.008	1.726

(\*) Datos según el Catastro Urbano de Gipuzkoa. Edificios sujetos a derribo o remodelación.



## 5. PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES

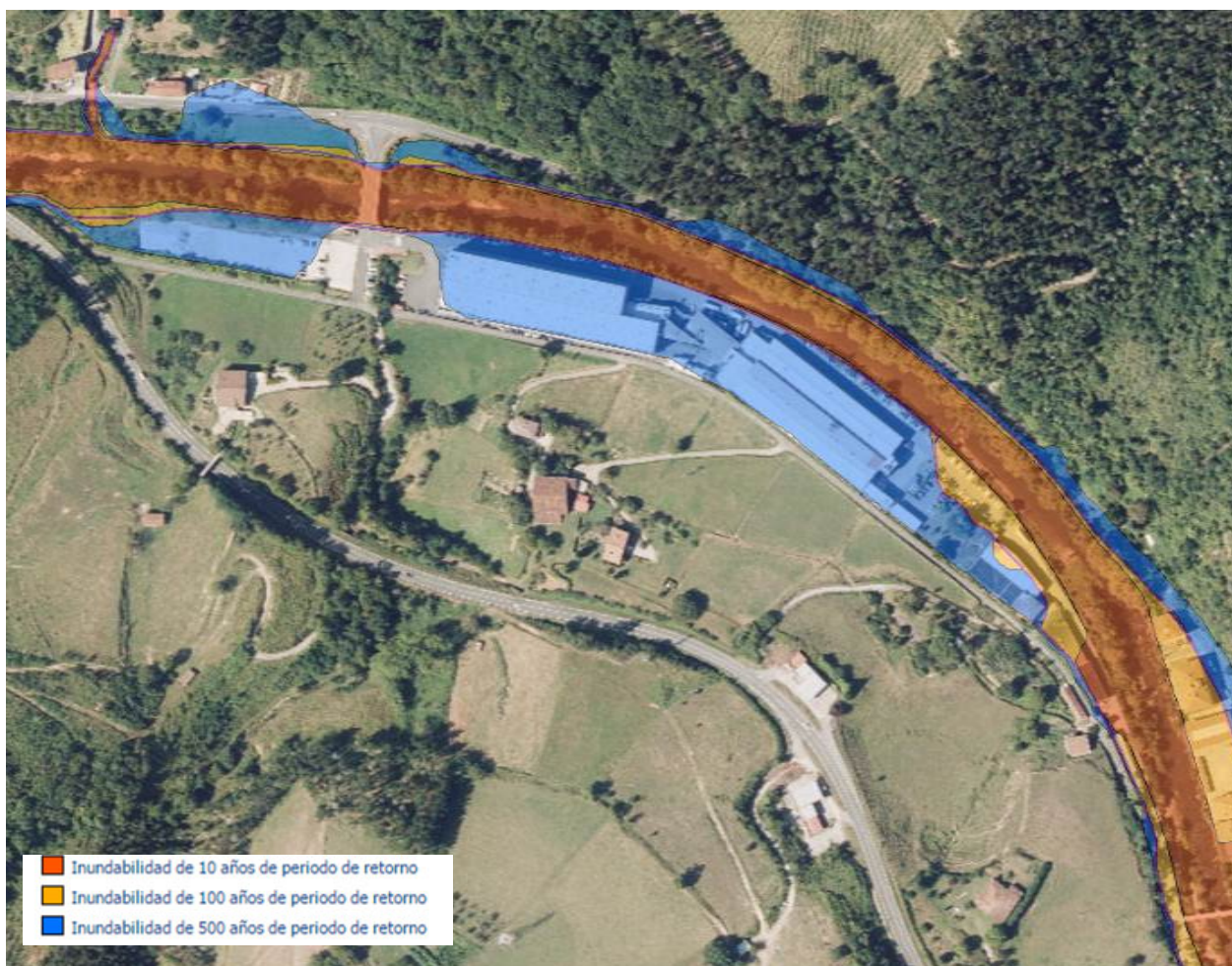
### 5.1. Retiros al río Deba

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

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

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

### 5.2. Riesgo de inundabilidad



*Riesgo de inundabilidad*

El área A-44 de Bergara es inundable prácticamente en su totalidad. La mayor parte del ámbito está afectada por la avenida de periodo de retorno de 500 años. El Proyecto de Urbanización del área A-44, aprobado en 2008, incluía un estudio hidráulico y estaba diseñado para garantizar que la urbanización a ejecutar quedara fuera de la avenida de 500 años. Sin embargo, la mayor exigencia de los modelos actuales hace que este ámbito siga siendo inundable.

La parte norte del ámbito, actual U.E. 44-2, cuya reurbanización no se abordó en su día tiene un mayor riesgo de inundabilidad y está afectada por la avenida de 500 años en la zona más próxima al bidegorri y por la de 100 años y, puntualmente, por la de 10, en la zona más próxima al río. Igualmente, esta zona está afectada por la zona de flujo preferente que se explica en el punto siguiente.

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

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

*4. Para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:*

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

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

*c) Las acampadas en ningún caso.*

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

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

*f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.*

### **Zona de flujo preferente**

La zona de flujo preferente se considera parte del río a efectos del funcionamiento hidráulico, por lo que es la zona más restrictiva a la hora de cualquier actuación de urbanización y/o edificación. Se trata de un concepto relativamente reciente en la planificación hidrológica que no existía en el momento en que se tramitó y aprobó la ordenación pormenorizada vigente (PERI 2004).

En la zona urbanizada (U.E. 44-1), la zona de flujo preferente se ajusta al cauce en su mayor parte. Sin embargo, en la zona norte (U.E. 44-2) que no se reurbanizó en su día, la zona de flujo preferente desborda el cauce y afecta a buena parte del ámbito. El edificio de la antigua Urcelay (parcela 2) está afectado parcialmente por esta línea, pero los edificios situados en la parcela 1 (antigua Begu y edificio de garajes) quedan incluidos completamente en dicha línea.



*Delimitación de la zona de flujo preferente (línea morada). Detalle zona norte del ámbito*

El artículo 40.2 del Plan Hidrológico vigente, establece los usos que no podrán ser autorizados por la Administración Hidráulica en la zona de flujo preferente, entre los que están los siguientes:

- c) Nuevas edificaciones cualquiera que sea su uso [...].
- d) Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas.
- e) Cerramientos o vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.
- g) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- h) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.
- i) Instalaciones de aparcamientos de vehículos en superficie, así como garajes sobre rasante en los bajos de edificios.

### **5.3. Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces**

El área A-44 de Bergara está situada en la zona de policía de cauces, con lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).



2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 84911986, de 11 de abril).
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

#### 5.4. Suelos potencialmente contaminados

Una gran parte del ámbito del presente PEOU está incluida dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de Iñobe. A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.

La problemática de contaminación del suelo es especialmente sensible en las parcelas recientemente adquiridas por parte de Soraluze S.Coop. (antiguas Urcelay y Begu), ya que la ampliación de la actividad de Soraluze se realiza sobre actividades industriales diferentes y ya extintas. Teniendo en cuenta que la intervención sobre dichas parcelas va a ser previa a la aprobación del presente PEOU, Soraluze S.Coop. lleva mucho tiempo trabajando en esta línea con antelación, incluso, a su adquisición, con la asistencia técnica de la empresa acreditada Limia & Martín S.L.



*Suelos potencialmente contaminados. Detalle zona norte del ámbito*

A continuación, se presenta relación cronológica de toda la documentación que ha sido aportada en el registro electrónico de del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, así como las autorizaciones y/o resoluciones emitidas por dicho departamento, en el marco de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, al tratarse de un emplazamiento inventariado:

### **Emplazamiento Urcelay**

- Estudio histórico: 25/01/22.
- Estudio de saneamiento de las instalaciones y edificaciones: 30/05/22.
- Autorización de la actuación de gestión de residuos, limpieza de elementos constructivos y no objeción a la demolición emitida por el órgano ambiental: 03/06/22.
- Investigación de la calidad del suelo, plan de excavación y solicitud de la declaración correspondiente: 29/07/22.
- Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se autoriza a Soraluce S.Coop. la excavación por saneamiento y por proyecto constructivo: 12/01/2023.

En la actualidad se está llevando a cabo el saneamiento de las edificaciones, estando prevista su finalización para finales de enero de 2023 para posteriormente, una vez obtenidas las licencias correspondientes, proceder a su demolición selectiva, excavación y ejecución del proyecto constructivo.

### **Emplazamiento Begu:**

- Estudio histórico: 25/01/22.
- Estudio de saneamiento de las instalaciones y edificaciones: 30/05/22.
- **Zona Comedor**
  - Comunicación para la exención del procedimiento de declaración de la calidad del suelo por ampliación o cese de actividad con potencial contaminante bajo y uso futuro industrial, sin excavación de materiales ni remoción de solera (art 25.1a Ley 4/2015): 20/06/22.
  - Comunicación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25.1.a) de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, por lo que no procede dar inicio a ninguno de los procedimientos de declaración en materia de calidad del suelo regulados en la citada norma para la implantación de la nueva actividad de "comedor industrial para trabajadores": 13/10/22.
- **Zona exterior (espacio público)**
  - Solicitud de la declaración de la calidad del suelo: 30/05/22.
  - Autorización de la actuación de gestión de residuos, limpieza de elementos constructivos y no objeción a la demolición emitida por el órgano ambiental: 06/06/22.
  - Investigación de la calidad del suelo, plan de excavación y solicitud de la declaración correspondiente: 29/07/22.
  - Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se autoriza a Soraluce S.Coop. la excavación por saneamiento y por proyecto constructivo: 12/01/2023.

En la actualidad se está llevando a cabo el saneamiento de las edificaciones, estando prevista su finalización para finales de enero de 2023 para posteriormente, una vez obtenidas las licencias correspondientes, proceder a su demolición selectiva, excavación y ejecución del proyecto constructivo.

## 5.5. Carreteras

La zona sur del área A-44 de Bergara está dentro de la zona de policía de carreteras, al estar a menos de 100 m. de la carretera GI-627, con lo que el presente PEOU deberá ser informado por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El acceso al ámbito se realiza a través del vial interior del barrio de Osintxu, que no forma parte de la red foral de carreteras, y en segundo término a través de la carretera GI-627.

En cualquier caso, el presente PEOU no introduce ningún aspecto que modifique de forma sustancial la intensidad de tráfico en las carreteras circundantes, ni tampoco las alineaciones máximas de la edificación en la zona más próxima a la GI-627 establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

## 5.6. Patrimonio cultural

No existen elementos protegidos por su valor cultural en el área A-44. El elemento protegido más próximo es el Puente de Osintxu, que, según el Catálogo del PGOU de Bergara, está dentro del Nivel BA-4: "Bienes inmuebles propuestos para ser declarados bienes culturales de la CAPV, bien mediante su calificación, bien mediante su inscripción o inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco", con la siguiente información:

- BA-4/45: Puente Osintxu. Área A-45. Suelo urbano. Río Deba, Osintxu.

Este elemento queda fuera del ámbito del presente PEOU y no se ve afectado directamente por las determinaciones de este documento. De manera indirecta, las actuaciones propuestas en la zona norte del ámbito suponen una mejora de la calidad urbana de este entorno y de la relación entre el núcleo de Osintxu y la zona industrial.

## 5.7. Afecciones Acústicas

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

El área urbanística A-44 de Bergara queda englobada desde el punto de vista acústico dentro de la categoría b): ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

## 5.8. Servidumbres Aeronáuticas

El término municipal de Bergara está parcialmente afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria, según se establece en el Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria (BOE, nº 77, de 31 de marzo de 2011). Se encuentra situado en el límite este de la zona de servidumbre de la operación de aeronaves de dicho aeropuerto.

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

Hay que tener en cuenta que las parcelas industriales objeto de la presente actuación, se disponen entre las cotas +118 y +121 aproximadamente, mientras que las superficies limitadoras generadas por las Servidumbres

Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, se encuentran aproximadamente a partir de la +1.345. Esto quiere decir que hay unos 1.224 m de distancia entre este plano y la parcela industrial.

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



## 6. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 6.1. Criterios y objetivos generales

Tal como se indica en el apartado de Antecedentes de la Memoria, durante los años 2023 y 2024 se va a proceder a la construcción de la nueva nave industrial, que pasa a ser denominada Planta 7, y del nuevo comedor de empresa para Soraluze S.Coop., así como a la urbanización complementaria de los espacios públicos y privados de la U.E. 44-2. Estas actuaciones constituyen una realidad que se va a materializar a corto plazo en el marco de planeamiento urbanístico vigente y van a colmar prácticamente las posibilidades de crecimiento en el ámbito.

En este contexto, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) tiene únicamente la función de introducir algunas ligeras modificaciones en la ordenación urbanística vigente, para posibilitar pequeñas ampliaciones puntuales que se puedan requerir a futuro y algunas actuaciones de remodelación de los edificios existentes.

Como ha quedado explicado en el punto 2. “Justificación y Objetivos del PEOU” de este documento, los objetivos generales del mismo pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Incorporar los reajustes introducidos por el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3, aprobado en 2022, dentro de una ordenación global para el conjunto del ámbito.
2. Fusionar las tres parcelas industriales actuales en una parcela industrial única propiedad de Soraluze S.Coop., incorporando en ella la totalidad de la edificabilidad actualmente ordenada.
3. Ampliar la ocupación en planta, dentro de la edificabilidad máxima existente y reordenar las alineaciones máximas de la edificación atendiendo a las limitaciones derivadas de los aspectos hidráulicos: línea de flujo preferente, retiros establecidos por URA en la Planta 6, etc.
4. Redelimitar la parcela industrial privada y el espacio público en el marco de los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Bergara para mejorar la integración urbana en la zona norte del ámbito: demolición del antiguo edificio de garajes, demolición parcial del antiguo edificio de Begu, etc.
5. Redefinir el perfil edificatorio de forma coherente con la situación actual y las necesidades futuras y reajustar la altura máxima por debajo de la establecida en el PGOU de Bergara.
6. Actualizar la normativa urbanística del PERI de 2004 a la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco y a su legislación asociada.
7. Establecer las directrices de gestión y organización de la ejecución de forma ajustada a la Ley 2/2006, eliminando las Unidades de Ejecución y considerando el ámbito como una Actuación Aislada y los mecanismos necesarios para adecuar la estructura de la propiedad a la nueva ordenación.

### 6.2. Descripción de la ordenación propuesta

#### Fusión de las parcelas industriales y de su edificabilidad

Las tres parcelas industriales ordenadas en el planeamiento hasta ahora vigente pasan a constituir una parcela industrial única, propiedad de Soraluze S.Coop. Esto conlleva que la edificabilidad otorgada por el planeamiento vigente pasa a formar parte de la única parcela industrial, lo que permite poder dar respuesta a las necesidades productivas y funcionales que puedan surgir en un futuro.

La compra por parte de Soraluze de las parcelas de las antiguas Begu y Urcelay, se llevó a cabo partiendo de que iba a ser posible fusionar las parcelas y su edificabilidad y que se iba a poder aprovechar la edificabilidad asignada a

las mismas más allá de sus actuales límites. La introducción por parte de la planificación hidráulica de la figura de la zona de flujo preferente, no prevista en el planeamiento vigente hasta ahora en este área, limita mucho las posibilidades de actuación en las parcelas que formaban parte hasta ahora de la U.E. 44-2.

El presente PEOU mantiene la edificabilidad establecida en el planeamiento vigente, ya que carece de rango normativo para modificarla y, además, esta edificabilidad sería suficiente para dar respuesta a las necesidades estimadas por parte de la empresa en el momento presente.

### **Incremento de la ocupación en planta**

Si bien la edificabilidad actual del área A-44 parece suficiente para las necesidades de Soraluze S.Coop., la ocupación en planta máxima establecida por el planeamiento vigente resulta muy restrictiva, teniendo en cuenta que la mayor parte del desarrollo de la empresa se produce en planta baja y que las necesidades en plantas altas resultan bastante limitadas.

A diferencia de lo que ocurre con la edificabilidad, la ocupación en planta constituye un parámetro propio de la ordenación pormenorizada, por lo que puede ser modificado a través de un instrumento de ordenación pormenorizada como es el presente PEOU.

Se incrementa la ocupación en planta máxima, pasando de los 17.349 m<sup>2</sup> que resultan tras los ajustes introducidos por el Estudio de Detalle de 2022, a los 18.067 m<sup>2</sup>. Esta nueva ocupación en planta propuesta, constituye el máximo posible, ya que es el resultado de restar a la edificabilidad máxima total (20.429 m<sup>2</sup>), la superficie consolidada en plantas altas actualmente en los edificios de Soraluze S.Coop. (2.362 m<sup>2</sup>).

Esto no quiere decir que se vaya a construir en planta baja hasta el límite máximo permitido, sino que constituye un mecanismo de flexibilidad para tener un mayor margen de actuación de cara a las necesidades que puedan surgir en el futuro. La ocupación máxima permitida (18.067 m<sup>2</sup>), resulta inferior al espacio físico en el que es factible la edificación, es decir, la parcela ocupable definida en el plano PII.01 "Zonificación pormenorizada", que es de 21.965 m<sup>2</sup>, lo que quiere decir que existe margen de actuación para poder desarrollar dicha ocupación en planta.

### **Reajustes en la delimitación de la parcela industrial privada y el espacio público**

La ordenación propuesta introduce algunos cambios en la delimitación de la parcela industrial privada y del espacio público:

- Se recoge el reajuste de las parcelas privadas realizado por el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 aprobado en 2022, que modifica los límites de ambas parcelas sin cambiar su superficie, para posibilitar la continuidad entre ambas parcelas.
- Se reduce la parcela privada al norte del ámbito, pasando a calificar como espacio libre público la parte de la antigua parcela 1 (antigua Begu) ocupada por el edificio de garajes y por la parte norte de la nave destinada a comedor que se demuele.

La demolición de esta parte de la nave no responde a necesidades funcionales de Soraluze, sino a los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Bergara para que la remodelación de la zona norte del ámbito (actual U.E. 44-2) repercuta en la mejora de la calidad urbana del entorno.

Como resultado de la nueva ordenación, la parcela industrial sufre una ligera reducción, pasando de 28.149 m<sup>2</sup> a 27.413 m<sup>2</sup>. Los 736 m<sup>2</sup> en los que se reduce la parcela industrial, redundan en un incremento del espacio público que pasa de 11.229 m<sup>2</sup> a 11.965 m<sup>2</sup> en la nueva propuesta.

### **Reajustes en la morfología de la edificación**

Los principales cambios introducidos son los siguientes:

- En la zona norte, se ajustan las alineaciones máximas de la edificación a la línea de flujo preferente

establecida en la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).

- En la zona sur, se ajustan las alineaciones máximas de la edificación a los límites establecidos por la Agencia Vasca del Agua (URA) para la construcción de la Planta 6, que resultan más restrictivos que los establecidos en el PERI de 2004, en base a una corrección en la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Se modifica el perfil máximo de la edificación, pasando de PB+1 a PB+2. El planeamiento vigente establece un perfil máximo de PB+1. El PGOU de Bergara se remite a este aspecto al artículo 19 "Condiciones de Edificación" de las Ordenanzas del PERI de 2004 que establece que el Ayuntamiento podrá señalar un perfil superior en función de las necesidades de los procesos productivos o actividades. En el proyecto constructivo de Planta 6 ha sido necesario recurrir a esta excepcionalidad para poder construir un cuerpo de oficinas con perfil de PB+2 y cabe la posibilidad de que en un futuro se amplíe el perfil del edificio central de oficinas, con lo que resulta conveniente modificar este aspecto.
- Se establece la altura máxima de la edificación en 20,00 m, tomando como referencia la altura prevista por el PGOU de Bergara para la Planta 4. Esta altura queda por debajo de los 30,00 m. que el PGOU de Bergara prevé para la Planta 6 (denominada Nave 5 en el PGOU), debido a que la necesidad de una planta con gran altura se ha resuelto con la planta de Mekolalde.

### Sistema local de espacios libres

El presente ámbito cuenta con una ordenación pormenorizada establecida por el PERI de 2004, en la que se establece el sistema local de espacios libres. El PERI de 2004 es anterior a la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco y al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos que establece los criterios actuales en materia de dotaciones públicas, con lo que esta normativa no sería de aplicación en el caso presente.

El PERI de 2004 establece un área calificada como zona ajardinada de 1.099 m<sup>2</sup>, que constituye el 2,79% del área y que sería equiparable al actual sistema local de espacios libres. La nueva ordenación propuesta establece unos espacios libres de 1.915 m<sup>2</sup>, lo que supone el 4,86% del área.

El artículo 6.2.a) del Decreto 123/2012, establece para el suelo urbano industrial una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área, pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

Si añadimos a la zona calificada como sistema local de espacios libres (1.915 m<sup>2</sup>), la superficie destinada a aparcamientos públicos (1.208 m<sup>2</sup>), tendríamos una superficie total de 3.123 m<sup>2</sup> que supone el 7,93% del área y que permite justificar el cumplimiento de la dotación mínima de zonas verdes y espacios libres establecida en la legislación vigente, a pesar de no ser de aplicación en el caso presente.

### Aparcamientos

El PERI de 2004 establece una dotación para aparcamiento y garaje de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de edificación (art. 21 de las ordenanzas reguladoras). Para cumplir esta dotación el PERI grafía 91 plazas de aparcamiento público, de las cuales 81 pertenecen a la U.E. 44-1 y 10 a la U.E. 44-2. El resto de la dotación necesaria para cumplir con el ratio indicado se situará en parcela privada.

A la hora de ejecutarse la urbanización, las plazas de aparcamiento dispuestas en el espacio público de la U.E. 44-1 han sido superiores a la previsión del PERI, existiendo actualmente 95 plazas públicas. Por el contrario, al no haberse reurbanizado la U.E. 44-2, no existe ninguna plaza pública habilitada legalmente en este espacio.

Con posterioridad a la aprobación del PERI de 2004, la planificación hidrológica ha establecido la figura de la zona de flujo preferente, que se considera parte del río a efectos del funcionamiento hidráulico, por lo que es la zona más restrictiva a la hora de cualquier actuación de urbanización y/o edificación. La zona de flujo preferente afecta notablemente a la zona norte del área 44, que se corresponde con la U.E. 44-2 que no ha sido reurbanizada.

Tal como establece el artículo 40.2.i), en la zona de flujo preferente, la Administración Hidráulica no podrá autorizar

instalaciones de aparcamientos de vehículos en superficie, así como garajes sobre rasante en los bajos de edificios. Este criterio se ha puesto de manifiesto con claridad a la hora de tramitar el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3, aprobado en 2022, en el que el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA) ha obligado a eliminar cualquier aparcamiento situado dentro de la zona de flujo preferente, entendiéndose que esto no afecta a los aparcamientos ya existentes y construidos al amparo de un proyecto autorizado por dicha agencia.

Esto quiere decir que en toda la zona norte del ámbito que se corresponde con la actual U.E. 44-2, prácticamente no es posible habilitar plazas de aparcamiento públicas o privadas que puedan ser computadas legalmente, lo que reduce notablemente la capacidad del ámbito para dotarse de plazas de aparcamiento computables a efectos urbanísticos.

Hemos realizado un análisis detallado de los aparcamientos existentes y previstos, que se resume en el cuadro siguiente, en el que se reflejan las plazas de aparcamiento existentes y previstas divididas entre públicas y privadas y por las diferentes zonas contadas de sur a norte.

<b>Aparcamientos en espacio público</b>		<b>Aparcamientos en parcela privada</b>	
<b>Zona</b>	<b>Nº plazas</b>	<b>Zona</b>	<b>Nº plazas</b>
Zona verde pública junto regata	11	Planta 6	69
Vial público frente a planta 4	18	Interior parcela frente regata	11
Vial público frente a planta 1	66	Planta 3 trasera bidegorri	16
		Frente oficinas	13
		Entorno Planta 7	2 (*)
<b>TOTAL</b>	<b>95</b>	<b>TOTAL</b>	<b>111</b>

(\*) Estimación provisional que podría verse modificada en fase de proyecto y ejecución.

El resultado de este análisis da lugar a un total de 206 plazas computables en el conjunto del área, lo que permitiría cumplir de forma bastante ajustada con el ratio de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t establecido en el planeamiento vigente: 20.429 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t = 204 plazas.

El artículo 94 de las Ordenanzas del PGOU de Bergara establece la condición de que las actividades de uso industrial dispongan de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de edificación, excepto en las áreas o sectores en las que se establezca otra condición particular. Aunque el presente PEOU tiene capacidad para establecer una dotación inferior, se ha optado por mantenerla.

En el caso de que la normativa hidráulica y su aplicación lo hagan posible, la intención del Ayuntamiento y de Soraluze S.Coop. es habilitar el mayor número de plazas de aparcamiento en la zona de flujo preferente ya que, al margen, de la dotación mínima de aparcamientos establecida en el planeamiento urbanístico, la necesidad real de aparcamiento en el área es muy elevada.

Actualmente, Soraluze S.Coop. está abordando un plan de movilidad al centro de trabajo, en cumplimiento de la Ley 4/2019, de 21 de febrero de sostenibilidad energética de la CAPV, con la asistencia de la empresa Ciclogreen. El plan estará terminado en los próximos meses e incluirá medidas para posibilitar el uso de transportes públicos o de vehículos alternativos de titularidad privada, tal como se recoge en el artículo 32 de dicha Ley.

### Condiciones de ejecución urbanística

El Documento C "Directrices de organización y gestión de la ejecución", del presente PEOU regula las condiciones de ejecución urbanística del área, de forma ajustada a la realidad actual de la misma. Las principales determinaciones son las siguientes:



- Se considera el conjunto del área como una Actuación Aislada, al entenderse que la totalidad de la urbanización y la mayor parte de la edificabilidad van a estar ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente PEOU.
- Se deberá adecuar la estructura de la propiedad actual a la nueva ordenación aprobada, para lo que se aprobará un Proyecto de Reparcelación o procedimiento equivalente.

### 6.3. Cuadros de características

#### Zonificación pormenorizada

<i>Zonas de Uso Pormenorizado</i>	<i>Cuántia m<sup>2</sup></i>	<i>Estándares %</i>
<b>USO Y DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>11.965</b>	<b>30,38</b>
<b>Viales</b>	<b>9.913</b>	<b>25,17</b>
Red viaria pública y aparcamiento	9.913	25,17
<b>Espacios Libres</b>	<b>1.915</b>	<b>4,86</b>
Espacios libres y zonas verdes	1.915	4,86
<b>Cauce fluvial</b>	<b>137</b>	<b>0,35</b>
Cauce regata	137	0,35
<b>PROPIEDAD PRIVADA</b>	<b>27.413</b>	<b>69,62</b>
<b>Parcela industrial</b>	<b>27.413</b>	<b>69,62</b>
Parcela libre de edificación	5.448	13,84
Parcela ocupable	21.965	55,78
<b>TOTAL SUPERFICIE ÁREA A-44</b>	<b>39.378</b>	<b>100 %</b>

#### Parcelas industriales

<i>Parcela industrial privada</i>	<i>Superficie m<sup>2</sup></i>	<i>Ocupac. edific. m<sup>2</sup></i>	<i>Edificabilidad máx. m<sup>2</sup></i>
<b>P 1</b>	27.413	18.067	20.429
<b>TOTAL</b>	<b>27.413</b>	<b>18.067</b>	<b>20.429</b>

### 6.4. Balance resultante de ocupación y edificabilidad

El siguiente cuadro refleja la relación entre la ocupación en planta y la edificabilidad máximas establecidas en el presente PEOU, con la superficie actualmente construida y en previsión de ejecución a corto plazo:

<i>Parcela</i>	<i>Ocupación planta (m²)</i>	<i>Edificabilidad (m²t)</i>
Edificación consolidada (existente + en construcción)	13.792,00	16.154,00
Planta 7 (previsión)	2.379,26	2.379,26
Nuevo comedor (previsión)	561,46	561,46
Total previsto a corto plazo	16.732,72	19.094,72
Parámetros máximos (PEOU)	18.067,00	20.429,00
Remanente	1.334,28	1.334,28

## 6.5. Infraestructuras propuestas

Según se ha comentado en varios puntos de este documento, actualmente el área A-44 tiene pendiente culminar las obras de reurbanización correspondientes a la actual U.E. 44-2. La reurbanización de la U.E. 44-2 estaba incluida en el Proyecto de Urbanización del área A-44, aprobado en abril de 2008, si bien estas obras no se llegaron a realizar, lo que supone un incumplimiento del PERI de 2004.

Actualmente, Soraluce S.Coop., asume la responsabilidad de ejecutar estas obras, tras la adquisición de las parcelas 1 (antigua Begu) y 2 (antigua Urcelay). En cumplimiento de los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Bergara, la culminación de la reurbanización del área se va a llevar a cabo en paralelo a las obras de construcción de la Planta 7 y el Comedor de empresa, durante 2023 y 2024. Las obras a ejecutar se recogerán en un Proyecto de obras de urbanización, actualizando las obras previstas en el Proyecto de Urbanización de 2008 a las circunstancias actuales, del que se ha realizado un Anteproyecto en octubre de 2022. Por lo tanto, el proyecto y ejecución de dichas obras no depende de la aprobación del presente PEOU.

A pesar de que la urbanización pendiente de ejecución va a estar finalizada o en marcha antes de la entrada en vigor del presente PEOU, en los planos de ordenación del presente PEOU, se incluyen los esquemas de redes pendientes de ejecución: PII.04.1 a PII.04.3. Igualmente, el documento Documento D "Estudio de viabilidad económico-financiera" recoge una estimación económica de las obras pendientes de ejecución.

## 6.6. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente

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

- Ordenación estructural: Se mantienen las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el PGOU de Bergara en relación al área A-44: delimitación, usos, edificabilidad máxima, etc. No se modifica la edificabilidad máxima establecida en el PGOU de Bergara.
- Ordenación pormenorizada: El presente PEOU define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- Retiros al río: Se mantiene el retiro mínimo de la edificación de 15 m. al río Deba,

establecido en el PTS de ríos y arroyos y en el PERI de 2004. Al ajustar las alineaciones máximas a la línea de flujo preferente, se incrementa el retiro de la edificación al río establecido en el planeamiento vigente. En la zona sur del área, se modifican las alineaciones máximas para la Planta 6, tomando como referencia el límite del Dominio Público Hidráulico establecido por la Agencia Vasca del Agua (URA) que difiere del recogido en el PERI de 2004.

- **Zona de flujo preferente:** Se incorpora en la ordenación la delimitación de la zona de flujo preferente, establecida por la planificación hidráulica con posterioridad al PERI de 2004 y que condiciona las alineaciones máximas de la edificación y los usos autorizables en la zona norte del ámbito. Igualmente, se respetan las determinaciones establecidas por el Plan Hidrológico en relación a los usos autorizables en zona de flujo preferente (art. 40.2).
- **Inundabilidad:** El presente PEOU respeta las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a los suelos ya urbanizados situados en zona de policía inundable (art. 40.4). Singularmente se respeta la prohibición de construcciones bajo rasante en zonas inundables, salvo que se garantice su estanqueidad.
- **Retiros a carreteras:** El presente PEOU no modifica las alineaciones de la edificación en la zona más próxima a la carretera GI-627.
- **Sistema local esp. libres:** El sistema local de espacios libres supone el 7,93% del área, computando los aparcamientos públicos, tal como prevé el artículo 6.2.a) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, con lo que se cumple el mínimo del 6% establecido en dicho artículo para las áreas de suelo urbano industrial. Esto a pesar de que dicha normativa no sería de aplicación en este caso, al estar aprobada la ordenación pormenorizada antes de su entrada en vigor.
- **Sup. parcelas privadas:** La superficie de parcela privada es el 69,62% del área, con lo que se cumple holgadamente el mínimo del 30% que establece el artículo 3.2. del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos y que posteriormente matiza el artículo 77 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco. En cualquier caso, esta normativa no sería de aplicación en este caso, al estar aprobada la ordenación pormenorizada antes de su entrada en vigor.
- **Aparcamientos:** Se mantiene la dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> establecida en el PERI de 2004, a pesar de las limitaciones que supone la delimitación de la zona de flujo preferente, que hace que no sean autorizables nuevas plazas de aparcamiento en toda la zona norte del ámbito.
- **Vegetación:** No es de aplicación la obligatoriedad de plantar un árbol por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de construcción, según lo establecido en el artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos, debido a que no hay incremento de edificabilidad y a que el área cuenta con ordenación pormenorizada aprobada previamente a la entrada en vigor de esta normativa.
- **Accesibilidad:** El presente PEOU no modifica las condiciones de accesibilidad establecidas en el PERI de 2004 y en el Proyecto de Urbanización de 2008. El Proyecto de obras de urbanización de la U.E. 44-2, cumplirá con las condiciones técnicas de accesibilidad establecidas en la normativa vigente.

- **Contaminación acústica:** El presente ámbito un área acústica tipo b) al ser un ámbito con predominio de suelo de uso industrial. A efectos del cumplimiento de la normativa acústica, se aplicará la consideración de “futuro desarrollo”, con lo que los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior serán de 70-70-60 dB para los periodos día-tarde-noche.
- **Servidumbres aeronáuticas:** Cualquier elemento que se construya o ubique en este ámbito, ya sea definitivo o provisional, no superará la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.
- **Rec. hídricos y saneamiento:** El presente PEOU no modifica la edificabilidad ni los usos previstos en el planeamiento vigente, con lo que no supone una modificación significativa de las necesidades de agua y saneamiento. En cualquier caso, el municipio de Bergara está integrado en el sistema de abastecimiento de agua de Urkulu y cuenta con recursos hídricos suficientes para satisfacer los nuevos desarrollos. Igualmente, se consideran suficientes las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Ambos aspectos serán ratificados por sendos informes de los entes gestores.
- **Género:** Se considera que el presente PEOU carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima, según lo establecido en el supuesto a) de la Directriz Primera de las Directrices aprobadas por la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento del Gobierno Vasco.
- **Euskera:** No se ha identificado que el presente PEOU tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada, en el marco del artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi. Este aspecto deberá ser ratificado por informe del técnico municipal de euskera.



## 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

### 7.1. Medidas preventivas y correctoras y seguimiento ambiental

En primer lugar, hay que tener en cuenta el limitado alcance del presente documento, ya que se limita a introducir algunos ligeros ajustes en la ordenación pormenorizada vigente hasta la fecha, que van a incidir exclusivamente en las pequeñas actuaciones de ampliación o remodelación de la edificación que se lleven a cabo en el futuro.

Tal como se ha indicado reiteradamente, las intervenciones más significativas en el ámbito, se van a llevar a cabo en el marco de planeamiento vigente, con antelación a la entrada en vigor del presente PEOU: construcción de la Planta 7, Comedor de empresa y reurbanización de la actual U.E. 44-2.

Este limitado alcance condiciona totalmente el tipo de medidas preventivas y correctoras que se pueden implantar, así como el seguimiento ambiental.

En el Documento Ambiental Estratégico que forma parte del presente Borrador de PEOU, se recoge una propuesta de medidas preventivas y correctoras, tomando en consideración el cambio climático, así como el seguimiento ambiental que será preciso realizar. Además, habrá que integrar las medidas complementarias que se establezcan por parte del órgano ambiental en el Informe Ambiental Estratégico.

### 7.2. Uso eficiente del suelo ya artificializado

La ordenación propuesta tiene como objetivo principal el aprovechamiento de un suelo ya antropizado ya que permite la puesta en valor de un área urbanizada y edificada que está actualmente sin actividad, de forma compatible con la mejora ambiental y paisajística de la zona norte del ámbito.

El uso eficiente de los recursos, entre ellos, el suelo ya artificializado, constituye un principio básico de sostenibilidad, lo que está alineado con los criterios recogidos en la revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV, de optimización del suelo ya artificializado y de densificación del suelo para actividades económicas existente.

### 7.3. Existencia de recursos hídricos suficientes

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

A tal efecto, se requerirá un informe de conformidad del ente gestor, Gipuzkoako Urak - Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, sobre la capacidad de los sistemas existentes para dar servicio a las nuevas necesidades, así como el informe del mismo ente gestor que, en relación con el saneamiento, justifique que la infraestructura actual es suficiente para dar servicio a las cargas de los futuros desarrollos.

El presente PEOU no modifica la edificabilidad ni los usos previstos en el planeamiento vigente. La edificabilidad total es la recogida en el PGOU de Bergara de 2009 y la implantación de un comedor de empresa para Soraluze S.Coop., ya está prevista en dicho documento. De esta manera, no se plantea ninguna modificación significativa de las necesidades de agua y saneamiento, con lo que los citados informes se antojan innecesarios.

Por otro lado, el expediente del Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 del área 44, aprobado en 2022, incluye sendos informes de los entes gestores de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que ratifican la suficiencia de los recursos e infraestructuras para dar respuesta a las necesidades previstas por la nueva edificación proyectada en esta zona (Planta 7).

De esta manera, el presente PEOU realiza una estimación de las necesidades de agua y saneamiento de la totalidad de la edificabilidad pendiente de materializar en el ámbito, excluyendo la Planta 7, cuyas necesidades ya han sido justificadas en el citado Estudio de Detalle. Incluimos en esta estimación la reforma del antiguo edificio de Begu como comedor de empresa para Soraluze S.Coop., a pesar de que dicha actuación va a realizarse de manera previa a la aprobación del presente PEOU y no requiere de su aprobación. Esta estimación tiene un carácter meramente orientativo, ya que, con independencia del comedor, no está definido el uso para el resto de la edificabilidad pendiente de materialización.

Los incrementos estimados de consumo y vertido son los siguientes:

#### Abastecimiento:

- Caudal medio previsto suministro (l/s): 0,10 l/s.
- Caudal punta previsto suministro (l/s): 0,30 l/s.

#### Saneamiento:

- Caudal medio previsto vertido (l/s): 0,08 l/s.
- Caudal punta previsto vertido (l/s): 0,24 l/s.

### **7.4. Afección a carreteras**

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

El presente PEOU no introduce ningún aspecto que modifique de forma sustancial la intensidad de tráfico en las carreteras circundantes, ni tampoco las alineaciones máximas de la edificación en la zona más próxima a la GI-627 establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

En cualquier caso, el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitirá su informe preceptivo al presente documento.

## 8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

### 8.1. Impacto en función del género

#### Marco normativo

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece las siguientes determinaciones:

- Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.
- Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

#### Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto introducir algunos pequeños ajustes en la ordenación y regulación del área A-44 de Bergara para adecuarse a las necesidades de la empresa Soraluce S.Coop., propietaria única del ámbito, y para mejorar la calidad urbana y ambiental de la zona norte del ámbito y su integración con el núcleo urbano de Osintxu.

La rehabilitación y reforma de los edificios situados al norte del ámbito, antiguas Begu y Urcelay, por parte de Soraluce S.Coop., constituye una mejora muy significativa en relación al género, al eliminar unos edificios e instalaciones abandonados y degradados, que pueden generar inseguridad en las usuarias del espacio público colindante. Igualmente, la reurbanización de la zona norte va a redundar en una mejora de la calidad del espacio público, la iluminación, etc. En cualquier caso, estas mejoras se van a introducir antes de la entrada en vigor del presente PEOU ya que se van a realizar en base al planeamiento urbanístico actualmente vigente.

El presente PEOU mantiene los usos establecidos en el planeamiento vigente e introduce modificaciones relativas a la delimitación de las parcelas privadas y del espacio público, la fusión de las parcelas industriales y su edificabilidad, el incremento de la ocupación en planta, el perfil y altura de la edificación y las condiciones de ejecución urbanística. Todos estos aspectos no tienen incidencia en relación con el género.

El único impacto que se podría derivar del presente documento sería el relativo a las condiciones del espacio público. En este sentido, la ordenación propuesta constituye un incremento del espacio público y de la calidad urbana de la zona norte del ámbito, lo que constituye una significativa mejora en relación a la situación actual.

#### Conclusiones

El presente PEOU se encuentra dentro de los supuestos a) y d) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación

recogido en dicha Directriz.

*a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.*

*d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.*

Del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres, y que la reforma de la zona norte del ámbito supone una mejora significativa en relación a la seguridad, con lo que se cumpliría la excepción a).

Entrando dentro del contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar normas anteriormente aprobadas como son el PERI de 2004 y el PGOU de Bergara de 2009, aunque su formulación se realice a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) y no a través de una modificación del planeamiento anterior.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas y que este aspecto será evaluado por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Bergara competente en las materias de la Ley 4/2005.

## **8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera**

Según se establece en el artículo 50.1 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, el presente PEOU deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.

Según se establece en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas del presente PEOU y remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto un informe relativo al alcance del estudio lingüístico que podrá concluir a) que la propuesta no produce ningún impacto lingüístico relevante, proponiendo la no realización del estudio de impacto lingüístico o b) que puede darse una afección relevante por lo que será necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los servicios técnicos municipales, el equipo redactor del presente PEOU ha realizado un primer análisis en base a la herramienta diseñada a tal efecto por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Se considera que el plan no afectaría al número de habitantes del municipio en relación a la ordenación anterior y que tampoco va a afectar al número de visitantes en el municipio. Como consecuencia, se considera que el plan no influirá de forma significativa en la situación sociolingüística del municipio.

El resultado del modelo es que no es necesario realizar el estudio de impacto lingüístico.

## **8.3. Participación ciudadana**

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan



la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 se establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

El presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general, pero incluye algunas indicaciones al respecto.

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”, el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las “características del documento”, teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance del presente documento, ya que se limita a introducir pequeños ajustes en relación a la ordenación previamente establecida por el PERI de 2004 y el PGOU de Bergara de 2009.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. E) de carácter no técnico del PEOU, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio. Igualmente, el plano de ordenación PII.05 recoge la imagen final orientativa sobre ortofoto, lo que ayuda a entender el resultado de la ejecución de las determinaciones del presente PEOU.

Ambos documentos constituyen material divulgativo y cumplen la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica. Se trata, por lo tanto, de “material divulgativo”, según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006, y contribuirá a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

Por otro lado, el sometimiento del presente PEOU al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, garantiza la difusión de los contenidos del documento y el acceso a los mismos a través de la web del órgano ambiental.

Teniendo en cuenta el limitado alcance y transcendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, si bien esta decisión quedará en manos del Ayuntamiento de Bergara. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.


Se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Bergara, para facilitar la participación ciudadana, como pueden ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales.

enero 2023 urtarrila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola  
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain  
Arquitecta





Normativa Urbanística de  
desarrollo

Plan Especial de Ordenación Urbana

Área A-44

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

## Índice • aurkibidea

<b>TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>1</b>
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación .....	1
Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	1
Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos .....	1
Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución .....	2
<b>TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO .....</b>	<b>3</b>
<b>Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo .....</b>	<b>3</b>
Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable .....	3
Artículo 6. Categorización del suelo .....	3
Artículo 7. Código de Zonificación .....	3
<b>Capítulo 2º Régimen de planeamiento y actuación urbanística para el desarrollo del Plan Especial .....</b>	<b>4</b>
Artículo 8. Estudios de Detalle .....	4
Artículo 9. Desarrollo y ejecución del PEOU .....	4
Artículo 10. Parcelación y división de edificaciones .....	4
<b>TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>Capítulo 1º Condiciones de uso .....</b>	<b>5</b>
Artículo 11. Condiciones de uso .....	5
<b>Capítulo 2º Condiciones de edificación .....</b>	<b>5</b>
Sección 1. Condiciones generales de edificación .....	5
Artículo 12. Condiciones generales .....	5
Artículo 13. Condiciones de composición de la edificación .....	5
Artículo 14. Cómputo de la edificabilidad .....	6
Artículo 15. Coeficientes de ponderación .....	6
Artículo 16. Definición de la forma de la edificación .....	6
Artículo 17. Perfil edificatorio .....	6
Artículo 18. Altura máxima de la edificación .....	7
Artículo 19. Alturas libres mínimas .....	7
Artículo 20. Condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente .....	7
Sección 2. Régimen de la edificación existente .....	7
Artículo 21. Edificios consolidados .....	7
Artículo 22. Edificios fuera de ordenación tolerada (Ordenanza de Sustitución) .....	7
<b>Capítulo 3º Condiciones de la parcela no edificable .....</b>	<b>8</b>
Artículo 23. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación .....	8
Artículo 24. Ordenación de la carga y descarga .....	8
Artículo 25. Cierre de parcela .....	8
Artículo 26. Servidumbres .....	8



<b>Capítulo 4º</b>	<b>Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones .....</b>	<b>9</b>
Artículo 27.	Condiciones particulares .....	9
<b>Capítulo 5º</b>	<b>Aparcamientos .....</b>	<b>9</b>
Artículo 28.	Dotación mínima de aparcamientos y condiciones de implantación .....	10
Artículo 29.	Características técnicas .....	10
<b>TÍTULO CUARTO:</b>	<b>CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL .....</b>	<b>11</b>
Artículo 30.	Medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente .....	11
Artículo 31.	Suelos potencialmente contaminados.....	11
Artículo 32.	Medidas de protección frente a inundaciones .....	11
Artículo 33.	Contaminación acústica .....	11
Artículo 34.	Servidumbres aeronáuticas.....	11
<b>TÍTULO QUINTO:</b>	<b>FICHAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA INDUSTRIAL.....</b>	<b>12</b>
Artículo 35.	Ficha urbanística de la parcela P-1 .....	12

## TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del área A-44 del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.

### Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

### Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

#### 1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
- DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO F. PLANOS
- DOCUMENTO G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

#### 2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B" Normas Urbanísticas y "F" Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirán las normas urbanísticas del PGOU de Bergara.

#### 3.- Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción a euskera.

#### **Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución**

La totalidad de la parcela industrial resultante de la ordenación del presente PEOU, tiene la condición de solar, al haberse culminado la urbanización pendiente de ejecución con carácter previo a su entrada en vigor.

## TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

### Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

#### Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito objeto del presente PEOU queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PII.01 "Zonificación pormenorizada" del presente PEOU.

#### Artículo 6. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

#### Artículo 7. Código de Zonificación

La zonificación pormenorizada del área A-44, se ajusta a la siguiente relación de "zonas de uso pormenorizado".

1. Parcela de uso industrial.
2. Red viaria pública y aparcamiento.
3. Espacios libres y zonas verdes.
4. Cauces.

##### 1. Parcelas de uso industrial

Se establece la siguiente subdivisión:

###### 1.1. Parcela edificable

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Regulado en el artículo 11 del presente PEOU.
- Edificación: Regulado por las normas urbanísticas del presente PEOU (Título III: normas generales y Título V: ficha urbanística de la parcela industrial).

###### 1.2. Parcela libre de edificación de uso privado

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Viales, aparcamientos, zonas de maniobra, zonas verdes ajardinadas, tránsito peatonal.
- Edificación: Excluida, excepto construcciones auxiliares como marquesinas o tejavanas ligadas al aparcamiento, garitas o puestos de control y elementos ligados a las infraestructuras de servicios (transformadores, cuadros eléctricos, ERM de gas, etc.).



## 2. Red viaria pública y aparcamiento

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada y aparcamiento.
- Edificación: Excluida, con la salvedad de la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propias de dichas redes viarias.

## 3. Espacios libres y zonas verdes

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Zonas verdes: áreas ajardinadas, etc.; Espacios libres: plazas, espacios peatonales, espacios para juegos infantiles o deportes al aire libre, etc.
- Edificación: Excluida. Se permite la implantación de instalaciones e infraestructuras de carácter público y pequeñas construcciones de servicio de las mismas.

## 4. Cauces

- Dominio: Público (cauces).
- Uso urbanístico: Cauce fluvial, circulación rodada y peatonal (exclusivamente en el puente sobre el río Deba).
- Edificación: Excluida.

# Capítulo 2º Régimen de planeamiento y actuación urbanística para el desarrollo del Plan Especial

## Artículo 8. Estudios de Detalle

Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenidos establecidos en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

## Artículo 9. Desarrollo y ejecución del PEOU

El desarrollo del presente PEOU, se ajustará al régimen de actuación establecido en el Documento C: "Directrices de organización y gestión de la ejecución".

## Artículo 10. Parcelación y división de edificaciones

La parcela industrial afectada por el presente PEOU es indivisible.

La división de dicha parcela industrial requerirá la aprobación de un nuevo PEOU o una Modificación del presente PEOU, en los términos que establezca el Ayuntamiento de Bergara, en el que se defina la delimitación de las parcelas resultantes, los parámetros urbanísticos de la edificación y las condiciones de cumplimiento de la dotación de aparcamientos que les corresponda, entre otros aspectos.

Con carácter general no se autoriza la división horizontal de la edificación en locales de propiedad independiente. Se admite, sin embargo, la implantación de usos independientes exclusivamente destinados a sociedades vinculadas a Soraluze S.Coop.

## TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

### Capítulo 1º Condiciones de uso

#### Artículo 11. Condiciones de uso

El uso característico de la parcela privada resultante de la ordenación del presente PEOU es el uso industrial, regulado en el artículo 15.J-1 "Usos industriales" de las Ordenanzas del PGOU de Bergara.

A los usos auxiliares del uso industrial principal, regulados en dicho artículo, se incorpora expresamente el de comedor al servicio del uso industrial principal.

Se admiten los usos industriales hasta la categoría 5ª, atendiendo a la superficie de parcela superior a 20.000 metros cuadrados.

Como uso admisible o compatible con el uso industrial principal, se permite la implantación de usos comerciales vinculados a la actividad industrial principal: exposición y atención a clientes (showroom), etc.

### Capítulo 2º Condiciones de edificación

#### Sección 1. Condiciones generales de edificación

##### Artículo 12. Condiciones generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de uso industrial, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, edificabilidad y volumen a lo especificado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación del presente PEOU, así como a lo establecido en el correspondiente cuadro de características.

En todo aquello no regulado en las presentes Normas Urbanísticas, se atenderá a lo establecido en el PGOU de Bergara.

##### Artículo 13. Condiciones de composición de la edificación

Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas.

Los elementos de las instalaciones de climatización o de cualquier otro tipo deberán ocultarse por la cubierta o tratarse como un elemento más en la composición del edificio.

Deberá cuidarse especialmente la composición arquitectónica de los edificios y sus materiales.

#### **Artículo 14. Cómputo de la edificabilidad**

Se consolida la edificación existente realizada en base a los criterios de cómputo establecidos en el PERI del área A-44, aprobado en 2004, con los condicionantes establecidos en la Sección 2 del presente Capítulo.

Para las nuevas edificaciones se seguirán los criterios de cómputo de la edificación establecidos en el artículo 40 del PGOU de Bergara.

Se permite la construcción de una planta de sótano que no computará a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 15. Coeficientes de ponderación**

No se establecen coeficientes de ponderación ya que toda la edificabilidad ordenada corresponde al mismo tipo de uso industrial.

#### **Artículo 16. Definición de la forma de la edificación**

Las edificaciones deberán adecuarse a las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el plano PII.02 "Ordenación general. Alineaciones y rasantes".

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecida, definen la envolvente máxima de la edificación. Ésta deberá respetar también los límites máximos de superficie edificable.

Se autoriza la implantación de marquesinas (sin cerramientos laterales), destinadas a la protección de accesos, de aparcamiento, de carga y descarga y de depósitos de materiales al aire libre que no computarán como parte de la edificabilidad y podrán implantarse fuera de la parcela edificable, siempre que esta no esté determinada por la zona de flujo preferente.

Según se establece en el artículo 97.d) de las Ordenanzas del PGOU de Bergara, no se autoriza la construcción de cuerpos salientes en las edificaciones industriales, con excepción de los posibles cuerpos volados destinados a oficinas. En los cuerpos volados sobre espacios públicos en los que se pueda producir paso de camiones, se respetará una altura libre bajo el vuelo de 4,50 metros.

#### **Artículo 17. Perfil edificatorio**

El perfil edificatorio máximo es de PB+2+entreplantas.

El Ayuntamiento de Bergara podrá autorizar excepcionalmente un mayor número de plantas en función de las necesidades funcionales de la empresa, lo que deberá ser adecuadamente justificado en el Proyecto de Edificación.

Se admite la construcción de entreplantas, que computarán a efectos de la edificabilidad, siempre que se respeten las alturas libres mínimas establecidas en el PGOU de Bergara u otra normativa de aplicación.

Se admite la construcción de una planta de sótano que podrá destinarse a garajes y almacén, prohibiéndose las actividades que exijan estancia prolongada de personas. Esta planta no computará dentro de la edificabilidad máxima. La construcción de la planta de sótano en la parte afectada por el riesgo de inundabilidad estará sometida a las condiciones establecidas en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico.

## **Artículo 18. Altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación es de 20,00 m.

La medición de la altura se realizará en el punto medio de la fachada del edificio que da frente a la vía o espacio público. La altura, es la que resulta de la medición vertical entre la rasante de la acera, espacio público o punto de referencia existentes o previstos a los que da frente el edificio y la parte inferior de las vigas principales que soportan la cubierta, tal como se establece en el artículo 42.a) de las Ordenanzas del PGOU de Bergara.

El Ayuntamiento de Bergara podrá autorizar alturas superiores por necesidades de los procesos productivos que deberán ser adecuadamente justificadas en el Proyecto de Edificación.

Por encima de la altura máxima establecida podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones: vertientes de la cubierta, elementos técnicos de las instalaciones o elementos ornamentales, según lo regulado en el artículo 42.c) de las Ordenanzas del PGOU de Bergara.

## **Artículo 19. Alturas libres mínimas**

Se respetarán las alturas libres mínimas interiores, establecidas en el artículo 97.c) de las Ordenanzas del PGOU de Bergara:

- Naves de trabajo .....3,50 m.
- Zonas de almacén sin estancia de personas .....2,50 m.
- Locales de oficinas y atención al público.....2,50 m.
- Aseos, cuartos de instalaciones, archivos, etc. ....2,50 m.
- Caso de construir entreplantas en el interior de las naves, tanto en la planta inferior como en la superior resultantes, se respetarán las mismas alturas libres fijadas para los distintos usos.

## **Artículo 20. Condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente**

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del presente PEOU, deberán cumplimentar las condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables en el momento de su construcción.

## **Sección 2. Régimen de la edificación existente**

### **Artículo 21. Edificios consolidados**

Se consolidan las edificaciones existentes realizadas con licencia municipal, incluso si pudieran superar el perfil de edificación o la altura, establecidos como máximos con carácter general, con excepción de las partes de las mismas que quedan a menos de 3 m. de distancia respecto a la plataforma del bidegorri, que se regulan en el artículo siguiente. En ellas se podrán realizar todas aquellas obras que cumplan las condiciones establecidas en las normas de edificación del PEOU.

### **Artículo 22. Edificios fuera de ordenación tolerada (Ordenanza de Sustitución)**



Se declara fuera de ordenación tolerada la parte de edificación existente destinada a uso industrial situada dentro de los 3 m. establecidos como separación mínima respecto a la plataforma exterior del bidegorri existente sobre la explanación del antiguo ferrocarril vasco-navarro.

Esta parte de la edificación se podrá mantener hasta el momento en que se proceda a la sustitución del edificio del que forma parte, en el que éste se deberá adecuar a las alineaciones máximas establecidas en el plano PII.02 "Ordenación general. Alineaciones y rasantes" del presente PEOU.

Mientras no se produzca esta sustitución, se permitirá la realización de obras de mantenimiento y conservación de esta parte de la edificación, así como su adecuación a las necesidades derivadas de los nuevos procesos industriales o requerimientos tecnológicos que puedan surgir a lo largo del tiempo.

No será de aplicación la consideración de fuera de ordenación a las instalaciones e infraestructuras ubicadas en esta zona que den servicio a la industria.

### **Capítulo 3º Condiciones de la parcela no edificable**

#### **Artículo 23. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación**

La superficie de parcela no edificable se destinará a zonas de acceso y maniobra, aparcamiento de vehículos y almacén de la propia industria, debiendo mantenerse, en todos los casos, en correctas condiciones de higiene, ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

#### **Artículo 24. Ordenación de la carga y descarga.**

En todas las nuevas edificaciones, y en la reforma y ampliación de las existentes, se habilitarán los accesos y espacios libres suficientes para que las operaciones de carga y descarga se realicen sin causar ninguna interferencia en los viales públicos del área, que deberán quedar libres para la circulación en toda su anchura.

Los accesos a las parcelas se realizarán de forma que las maniobras que deban realizar los vehículos pesados no paralicen la circulación de las carreteras y vías de circulación de competencia distinta de la municipal.

#### **Artículo 25. Cierre de parcela**

Los límites de las parcelas, en los casos en los que la edificación no ocupe la totalidad de las mismas, se materializarán con cercas tipo construidas con elementos metálicos sobre cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

Los mismos podrán complementarse con cierres vegetales que impidan la visión del interior de la parcela. Estas plantaciones podrán ser impuestas por el Ayuntamiento cuando se produzca, en el interior del recinto, almacenamiento de materiales y otros restos que puedan atentar al decoro y ornato de los espacios públicos colindantes.

#### **Artículo 26. Servidumbres**

Con carácter general se establece una servidumbre de paso para las instalaciones e infraestructuras del área que afecta a la parcela privada no edificable.

## Capítulo 4º Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

### Artículo 27. Condiciones particulares

#### 1.- Instalaciones de saneamiento:

La red de saneamiento interior de cada parcela industrial será obligadamente separativa (aguas pluviales y aguas fecales-industriales).

La red general de pluviales de cada zona o parcela queda reservada para recoger exclusivamente las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial.

Las empresas cuyas aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas de vertido a la red general recogidas en la normativa vigente, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración o, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

#### 2.- Emisiones gaseosas:

Las emisiones gaseosas de las industrias, se atenderán a lo establecido por la “Ley de protección del ambiente atmosférico” y a sus reglamentos de desarrollo, y por la legislación que en el futuro las pueda desarrollar, modificar o sustituir.

A tenor de lo anterior, toda instalación industrial deberá estar dotada de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legalmente establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

#### 3.- Basuras y residuos sólidos:

Se dará cumplimiento al CTE Salubridad.

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas no podrán ser evacuadas en ningún caso a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos.

El régimen jurídico básico necesario para que en la producción y gestión de dicho tipo de residuos se garantice la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales, es el que se recoge en la legislación ambiental vigente.

#### 4.- Abastecimiento de agua:

La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de: suministro de agua potable, protección contra incendios (hidrantes) y riego.

El suministro de agua se realizará desde la red municipal o desde la red que el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa estime oportuna.

## Capítulo 5º Aparcamientos

## **Artículo 28. Dotación mínima de aparcamientos y condiciones de implantación**

Se establece una dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t en el conjunto del área A-44. Las plazas de aparcamiento existentes en el espacio público se completarán con la dotación existente o prevista en el interior de la parcela privada.

Las plazas de aparcamiento en parcela privada se podrán disponer bajo rasante, cuya ejecución queda supeditada al cumplimiento de los condicionantes establecidos en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico y a los condicionantes derivados de la potencial contaminación del suelo. La potencial edificación que se habilite al objeto de acoger aparcamientos no computará a efectos de la edificabilidad urbanística.

Si bien actualmente el Plan Hidrológico vigente (*Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021, artículo 40.2*) no permite la autorización de aparcamientos en la zona de flujo preferente, si cambian los criterios normativos o de aplicación por parte de la administración hidrológica, se habilitarán todas las plazas de aparcamiento que sea posible en esta zona. En este contexto, serán autorizables plazas de aparcamiento sobre el suelo calificado como espacios libres y zonas verdes, en la parte norte del ámbito, afectado por la zona de flujo preferente.

Los proyectos de edificación que se realicen en desarrollo del presente PEOU deberán justificar esta dotación de plazas de aparcamiento en relación a la superficie construida.

## **Artículo 29. Características técnicas**

Las plazas de aparcamiento que se dispongan tanto en el espacio público como en las parcelas privadas tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 m., siendo recomendable unas dimensiones de 5 x 2,5 m.

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

## **TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL**

### **Artículo 30. Medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente**

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico y recogidas en la Memoria, así como el seguimiento ambiental establecido en dichos documentos.

### **Artículo 31. Suelos potencialmente contaminados**

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

### **Artículo 32. Medidas de protección frente a inundaciones**

Cualquier actuación en la edificación que se sitúe en zona inundable deberá adoptar medidas que reduzcan o eliminen la vulnerabilidad frente al riesgo de inundabilidad. La construcción de sótanos deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 40.4 de la normativa del Plan Hidrológico.

### **Artículo 33. Contaminación acústica**

Teniendo en cuenta que el ámbito objeto del presente PEOU constituye un área acústica tipo b) con un uso predominantemente industrial y que tiene la consideración de futuro desarrollo, los objetivos de calidad acústica serán de 70-70-60 db en los periodos día-tarde-noche, respectivamente.

### **Artículo 34. Servidumbres aeronáuticas**

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en desarrollo del presente PEOU, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superarán la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

## TÍTULO QUINTO: FICHAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA INDUSTRIAL

### Artículo 35. Ficha urbanística de la parcela P-1

#### 1.- PARAMETROS BÁSICOS DE SUPERFICIE Y EDIFICACIÓN

Superficie total ..... 27.413 m<sup>2</sup>  
Superficie ocupación máxima ..... 18.067 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable máxima (m<sup>2</sup>t) ..... 20.429 m<sup>2</sup>

#### 2.- CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasantes:

Según lo definido en el plano PII.02 "Ordenación general. Alineaciones y rasantes" del presente PEOU.

Perfil edificatorio máximo ..... PB+2+entreplantas

Altura máxima ..... 20 m.

#### 5.- CONDICIONES DE USO

Uso industrial, con las condiciones recogidas en el artículo 11 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### 4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se garantizará una dotación de aparcamientos de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos que se resolverán en el conjunto del área, con las condiciones establecidas en los artículos 28 y 29 de las presentes normas urbanísticas.

#### 5.- SERVIDUMBRES

Servidumbre general de paso para instalaciones en la parcela privada no edificable.

#### 6.- CONDICIONES DE GESTIÓN


Actuación Aislada.



enero 2023 urtarrila

Por parte del Equipo Redactor

  
Marco Seguro  
Geógrafo urbanista

  
Larraitz Sasiain  
Arquitecta





Directrices de organización y  
gestión de la ejecución

Plan Especial de Ordenación Urbana

Área 44

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

## Índice • aurkibidea

1.	CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO .....	1
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DEL ÁMBITO COMO ACTUACIÓN AISLADA .....	1
3.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN .....	2

## 1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento “Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”, constituye parte de la documentación de carácter normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 44 de Bergara, según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV, por remisión del artículo 69.3 de dicha Ley.

El objeto del mismo consiste en la previsión temporal de la creación y utilización del suelo urbanizado tanto para las edificaciones privadas como para las dotaciones públicas, así como para las redes de servicio, de acuerdo con los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DEL ÁMBITO COMO ACTUACIÓN AISLADA

El ámbito urbanístico A-44 constituye un área de suelo urbano industrial. Cuenta con ordenación urbanística pormenorizada establecida por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del área 44, promovido por Soralue S.Coop. y aprobado definitivamente el 13 de agosto de 2004 (BOG 24.08.2004). El PERI establece dos unidades de ejecución. La U.E. 44-1 engloba la parcela P-3, propiedad de Soralue S.Coop. y la U.E. 44-2, las parcelas P-1 y P-2.

El citado PERI es anterior a la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco, por lo que no se establece la delimitación de una Actuación Integrada, tal como establece dicha Ley, ni de los mecanismos necesarios para la ejecución urbanística de este tipo de actuación (Convenio de Concertación, Programa de Actuación Urbanizadora, etc.).

En desarrollo del PERI se redacta y aprueba un Proyecto de Urbanización para el conjunto del ámbito, que divide las obras a ejecutar en dos fases, correspondientes con cada una de las unidades de ejecución. Siguiendo dicho proyecto, se ejecutó la totalidad de las obras de urbanización pública correspondientes a la U.E. 44-1 y una pequeña parte de las obras de la U.E. 44-2 (muro de contención hacia el río). El Plan de Etapas (Documento D) del PERI establecía un plazo límite para la ejecución de las obras de urbanización pública de cada unidad de ejecución, de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PERI. Esto quiere decir que, para agosto de 2008, debería haberse ejecutado la totalidad de la urbanización pública, pese a lo cual, la urbanización pública de la U.E. 44-2 sigue sin haberse ejecutado a día de hoy.

Las obras de urbanización pendientes, van a quedar definidas técnicamente en un Proyecto de Obras de Urbanización de la U.E. 44-2 y se van a ejecutar en paralelo a la construcción de los nuevos edificios previstos a corto plazo: Planta 7 y Comedor, lo que está previsto que se lleve a cabo durante 2023 y 2024. La ejecución de la urbanización de forma simultánea a la edificación es un compromiso adquirido por Soralue S.Coop. en los acuerdos adoptados con el Ayuntamiento de Bergara. Esto quiere decir que, al igual que la ejecución de los nuevos edificios previstos no depende del presente PEOU, tampoco la ejecución de la urbanización pública requiere de la aprobación del presente documento.

El artículo 136 b) de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco establece que se consideran como actuaciones aisladas aquellas parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.

A su vez, el artículo 195 establece que los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Por el contrario, el artículo 138 de la LSU define las actuaciones integradas las que se dan “en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas”.

En el caso presente, en sentido estricto, los costes de la urbanización pendiente de ejecución, reflejados en el

Documento D “Estudio de Viabilidad Económico-Financiera” resultan superiores al 5% del coste de ejecución de la edificación pendiente de ejecución en el ámbito. Según la estimación realizada los costes de urbanización pendientes de ejecución constituyen aproximadamente un 8% del coste total por contrata de la edificación pendiente de materializar.

Sin embargo, el hecho de que las obras complementarias de urbanización necesarias para completar la urbanización pública vayan a estar ejecutadas o en ejecución con anterioridad a la entrada en vigor del presente PEOU, obliga a considerar desde el presente documento la urbanización como culminada y, en consecuencia, a considerar el ámbito como una Actuación Aislada.

### 3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Tal como se justifica en el apartado anterior, las obras de reurbanización del área se entienden culminadas a la entrada en vigor del presente PEOU.

Soraluze S.Coop. es el único propietario de las parcelas privadas que otorgan derechos a la edificabilidad urbanística. Tal como se ha comentado en varias ocasiones en el presente documento, si bien el Ayuntamiento de Bergara es propietario con carácter patrimonial de la superficie correspondiente al antiguo edificio de garajes, la adquisición del mismo se produce en el marco de una serie de acuerdos orientados a la mejora de la calidad urbana y de la integración entre la zona industrial y la residencial del barrio de Osintxu, en el marco de la iniciativa Osintxu Bizi. El único objetivo del Ayuntamiento con esta compra es contribuir al incremento del espacio público y a la mejora de la integración urbana de la zona norte del ámbito. Atendiendo a los esfuerzos realizados por Soraluze S.Coop. para alcanzar dicho objetivo compartido (reurbanización a su costa de la antigua U.E. 44-2, demolición parcial del edificio de la antigua Begu, cesión de suelo para la ampliación del espacio público, etc.) el Ayuntamiento de Bergara renuncia a cualquier derecho que le pudiera corresponder por su condición de propietario patrimonial de este suelo. La aprobación definitiva del presente PEOU por parte del Ayuntamiento de Bergara constituye un acto administrativo suficiente para ratificar este criterio.

El Documento D “Plan de Etapas” del PERI de 2004 establece las condiciones generales de actuación urbanística y las etapas y plazos de actuación para el desarrollo del área A-44. El PERI ratifica el sistema de actuación por Compensación (equivalente al actual sistema de Concertación) para cada una de las unidades de ejecución en las que se divide el ámbito, recogido en las Normas Subsidiarias entonces vigentes y establece un plazo de dos meses desde su aprobación para la presentación de los Estatutos y Bases de cada una de las unidades de ejecución y de los correspondientes proyectos de Compensación (equivalentes al actual proyecto de Reparcelación).

En la U.E. 44-1 la presentación de los Estatutos y Bases no era necesaria al tratarse de un propietario único. A través del Decreto de la Alcaldesa de Bergara de fecha 3 de septiembre de 2010 se acuerda la innecesariedad del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 1 del área 44 y conceder las licencias de parcelación necesarias para adaptar la realidad registral del área a la ordenación urbanística de la unidad de ejecución 1 del Área 44 vigente, así como aprobar por parte del Ayuntamiento las cesiones a dominio público. En desarrollo dicha resolución se realizan las cesiones a dominio público correspondientes a viales y zonas verdes, si bien no se llegó a culminar la agrupación de las fincas propiedad de Soraluze S.Coop., según lo previsto en dicho Decreto según la documentación aportada por Soraluze S.Coop.

En lo que se refiere a la U.E. 44-2, el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la U.E. 44-2 fue aprobado inicialmente el 5 de julio de 2005 (BOG de 4 de agosto de 2005), si bien no nos constan pasos posteriores en dicho sentido. La parcela 2 (Urcelay) realiza la cesión de los espacios públicos mediante una escritura de segregación y cesión gratuita con fecha de 15 de junio de 2007. No tenemos constancia de que haya existido un acto equivalente en la parcela 1 (Begu).

Tal como recoge el PGOU de Bergara en la ficha urbanística del área A-44 (punto D “Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios”), *“la formalización de la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del aprovechamiento resultante de las nuevas edificaciones previstas en la Área se recoge en el convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios mayoritarios”*.

El presente PEOU introduce algunas modificaciones en la ordenación urbanística del área que afectan a la



estructura de la propiedad del ámbito: fusión de las tres parcelas industriales anteriores en una parcela industrial única; modificación de la forma y tamaño de las parcelas industriales; incremento de los espacios públicos, etc.

Esto hace que sea necesario adecuar la estructura de la propiedad actual a la nueva ordenación aprobada, para lo que se aprobará un Proyecto de Reparcelación o procedimiento equivalente, estableciéndose un plazo máximo de tres meses para su presentación ante el Ayuntamiento de Bergara.

enero 2023 urtarrila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro  
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain  
Arquitecta





Estudio de viabilidad  
económico financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana

Área A-44

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

## Índice • aurkibidea

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO .....	1
2.	ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN .....	1
3.	REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	2
4.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	3

## 1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo de los estudios de viabilidad económico-financiera es realizar una primera evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización pública necesarias para que éstas puedan ser recibidas por la Administración, así como justificar la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

En el caso que nos ocupa hay que tener en cuenta que el presente ámbito cuenta con ordenación urbanística pormenorizada establecida por el PERI de 2004 y el PGOU de Bergara de 2009, complementada con el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 de 2022. En su día, el PERI de 2004 ya realizó el estudio económico-financiero pertinente de cara a justificar la evaluación económica de las obras de urbanización y la justificación de la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

Igualmente, se trata de un ámbito urbanizado y edificado en su mayor parte, en el que la empresa Soraluce S.Coop., lleva desarrollando su actividad industrial desde 1963. Soraluce S.Coop. ha adquirido las parcelas industriales restantes (parcela 1: antigua Begu y parcela 2: antigua Urcelay) para ampliar su actividad industrial, tras un profundo análisis de las implicaciones urbanísticas, ambientales y constructivas que ello supone y tras un largo proceso de consenso con el Ayuntamiento de Bergara, con lo que la viabilidad económica de las actuaciones previstas estaría implícita en la decisión adoptada por la empresa de comprar estas parcelas y de abordar las cargas urbanísticas pendientes (descontaminación y urbanización pendiente en la U.E. 44-2). Por otro lado, tal como se ha indicado reiteradas veces en este documento, las principales actuaciones que se van a realizar en este ámbito (construcción de la Planta 7, Comedor y culminación de la reurbanización del ámbito), se van a realizar con carácter previo al presente PEOU y sin requerir su aprobación.

Teniendo en cuenta que la urbanización pública va a realizarse con antelación a la entrada en vigor del presente PEOU y que su objetivo se limita a realizar algunos reajustes menores en la ordenación pormenorizada, la justificación de la viabilidad económica en el marco del presente PEOU carece de sentido.

En cualquier caso, al objeto de dar cumplimiento a este precepto normativo, el presente PEOU desarrolla el presente análisis considerando las obras de urbanización pendientes de ejecutar en relación a la edificabilidad pendiente de materializar en el momento presente, sin tener en cuenta que la urbanización y la mayor parte de la edificación van a estar ya ejecutadas a la aprobación de este documento.

En el presente documento se incluye también una Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

## 2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES

Consideramos a continuación las obras de urbanización e infraestructuras pendientes de ejecución en el ámbito, tomando como referencia el Anteproyecto redactado por Krean S.Coop. en octubre de 2022.

Capítulo	Resumen	Importe (€)
UE21	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES .....	36.220,06
UE23	FIRMES Y PAVIMENTOS .....	62.652,34
UE24	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	9.878,75
UE25	RED DE AGUAS PLUVIALES .....	5.245,02
UE27	RED DE ALUMBRADO .....	42.495,80
UE28	RED DE TELECOMUNICACIONES .....	2.000,00

UE29	RED DE ENERGIA ELECTRICA.....	51.635,74
UE210	SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO.....	3.212,80
UE211	JARDINERIA Y AMUEBLAMIENTO URBANO .....	8.509,14
UE212	SEGURIDAD Y SALUD .....	3.500,00
UE213	CONTROL DE CALIDAD .....	2.500,00
UE214	GESTION DE RESIDUOS.....	29.756,00

<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL .....</b>	<b>257.605,65</b>
19.00 % GG +BI .....	48.945,07

<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA .....</b>	<b>306.550,72</b>
21.00 % I.V.A. ....	64.375,65

<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL .....</b>	<b>370.926,37</b>
--	-------------------

Asciende el Presupuesto de Ejecución por Contrata, previo I.V.A., a la expresada cantidad de **TRESCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA** euros con **SETENTA Y DOS** céntimos (**306.550,72** euros).

### 3. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la actuación, vamos a seguir el criterio de calcular la repercusión de los costes de urbanización pendientes de ejecutar en relación a la edificabilidad pendiente de ejecutar en el ámbito.

Dentro de la edificabilidad pendiente de ejecutar se incluyen también los edificios pendientes de remodelación para adecuarlos a los nuevos usos previstos, tal como ocurre con el edificio de la antigua Begu que se va a convertir en el nuevo comedor de empresa de Soralue S.Coop. De esta manera, la edificabilidad pendiente de ejecutar constituye la diferencia entre la edificabilidad total del área y la edificabilidad consolidada de Soralue S.Coop. (construida y en construcción).

Edificabilidad total	20.429 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad consolidada Soralue S.Coop.	16.154 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad pendiente de materialización	4.275 m <sup>2</sup> t

Repercusión de la urbanización:

$$306.550,72 \text{ €} / 4.275 \text{ m}^2(\text{t}) = \mathbf{71,71 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

Este resultado nos arroja un valor de repercusión muy bajo en relación con otras actuaciones urbanísticas similares en el entorno, lo que justifica la viabilidad económica de la actuación.

Nos encontramos en un caso con unas circunstancias muy específicas (suelo urbano, urbanización pública reducida,



edificabilidad consolidada, etc.) que no permite establecer una comparación con cualquier promoción de suelo industrial que parte de un suelo virgen a transformar. En sentido estricto, resulta muy complicado encontrar actuaciones que tengan características similares a ésta.

A efectos de justificar su viabilidad económica vamos a compararla con otras actuaciones de remodelación urbanística de suelo industrial parcialmente consolidado, ya tenga la clasificación urbanística de urbano o urbanizable, con características equiparables al caso presente, si bien las características de cada caso son muy diferentes. Todas las actuaciones están realizadas por Krean S.Coop. y la repercusión está calculada en términos comparables entre sí.

<i>Documento de referencia</i>	<i>Municipio</i>	<i>Promotor</i>	<i>Aprobación definitiva</i>	<i>Repercusión urbanización</i>
Plan Especial de Ordenación Urbana (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 Ezioiatza	Idiazabal (Gipuzkoa)	Ampo S.Coo.	En tramitación	32,43 €/m <sup>2</sup> t
Programa de Actuación Urbanizadora de la UE.15.6 del AIU 15 – Pº Txindoki	Ordizia (Gipuzkoa)	Orkli S.Coop.	Pendiente aprobación definitiva	191,11 €/m <sup>2</sup> t
Programa de Actuación Urbanizadora de la UE.01 del Sector 26 Oinartxo	Azkoitia (Gipuzkoa)	Xubi Large S.L.	28.02.2022 (BOG 11.03.2022)	44,88 €/m <sup>2</sup> t
Programa de Actuación Urbanizadora del A.I.U. A-7 Michelin 2	Lasarte-Oria (Gipuzkoa)	Plainco S.A.	16.03.2022 (BOG 22.03.2022)	151,35 €/m <sup>2</sup> t
Programa de Actuación Urbanizadora de la AI-1 del A.E.39 Fagor San Andrés	Arrasate (Gipuzkoa)	Ekide S.L.	05.07.2022 (BOG 20.07.2022)	24,31 €/m <sup>2</sup> t
Modificación del Plan Parcial del A.U.II.7 Migelena, relativa a la U.E.2	Oñati (Gipuzkoa)	Fagor Industrial S.Coop.	24.06.2021 (BOG 04.08.2021)	84,70 €/m <sup>2</sup> t
Modificación NN.SS. área I-12 Becker	Alegia (Gipuzkoa)	Ederfil Becker S.Coop.	12.04.2016 (BOG 08.02.2017)	79,38 €/m <sup>2</sup> t

#### 4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

Este documento tiene por objeto justificar que los costes de mantenimiento de los espacios públicos generados por la ordenación urbanística (principalmente mantenimiento de calzadas, aceras y zonas verdes, alumbrado público y

limpieza viaria) son cubiertos con los ingresos recurrentes generados por la actuación urbanística (fundamentalmente el Impuesto de bienes inmuebles IBI).

En el caso presente, el presente análisis tiene una utilidad más que dudosa, ya que el ámbito cuenta con ordenación pormenorizada aprobada desde el PERI de 2004, al margen de que el incremento del espacio público recogido en el presente documento es un objetivo compartido con el propio Ayuntamiento de Bergara.

### Costes de mantenimiento de la infraestructura

En el caso presente, nos vamos a limitar a la estimación de los costes de mantenimiento y conservación de la superficie de espacio público que se ve incrementada en el presente PEOU, en relación al planeamiento vigente, que asciende a 736 m<sup>2</sup>.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, en base a una serie de ratios genéricos que pueden servir de referencia, aplicados sobre los diferentes tipos de superficies en los que puede dividirse el espacio de uso público.

- Mantenimiento de zonas verdes:  
 $736 \text{ m}^2 \times 2,10 \text{ €/m}^2 = 1.545,6 \text{ €/año}$
- Alumbrado público.  
 $736 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2/\text{farola} = 4 \text{ farolas} \times 85 \text{ €/farola} = 340 \text{ €/año}$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global estimado correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de **1.885,6 €/año**.

### Estimación de los ingresos

En primer lugar, hay que considerar que la presente actuación tiene un impacto económico positivo indirecto derivado de la puesta en valor de la zona norte del ámbito, actualmente en desuso, y de la colmatación de la edificabilidad ordenada en el planeamiento vigente, con el consiguiente impacto positivo en la actividad y el empleo. Este impacto positivo no es cuantificable.

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales el desarrollo urbanístico pleno del área A-44, podríamos dividirlos en dos categorías:

- Ingresos puntuales: estos ingresos se producen una única vez. Aunque hay quien defiende que por su carácter puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, consideramos que en sentido estricto deberían computarse capitalizando el ingreso obtenido por dichos conceptos.
  - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): que generará ingresos derivados de las obras que se van a desarrollar en este ámbito. Podríamos hacer una estimación de los ingresos generados por este concepto, pero entendemos que no resulta necesario, debido a que es evidente que los ingresos generados por este concepto cubren el coste de mantenimiento del nuevo espacio público generado durante varias décadas.
- Ingresos recurrentes: por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:
  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
  - Impuesto de actividades económicas (IAE).

- Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, sanciones, etc.

De todos los ingresos recurrentes, anteriormente indicados, únicamente vamos a proceder a hacer una estimación orientativa de los ingresos generados por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Consideramos en este cálculo la edificabilidad pendiente de construir o de remodelar en el momento presente, que asciende a un total de 4.274,97 m<sup>2</sup> ordenada en el presente PEOU.

El valor catastral estimado es de 2.130.000 €.

El cálculo del impuesto se basaría en la siguiente fórmula:

$$\text{Cuota Líquida} = \text{Cuota Íntegra} - \text{bonificaciones}$$

Según la Ordenanza Fiscal reguladora de los elementos esenciales para determinar las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles 2022 del Ayuntamiento de Bergara, el gravamen para los bienes de naturaleza urbana en suelo industrial es de 0,5893%.

No hemos identificado en dicha normativa fiscal bonificaciones que sean de aplicación al caso presente.

$$\text{Ingresos por IBI} = 2.130.000 \text{ €} \times 0,5893\% = \mathbf{12.552,09 \text{ €/año}}$$

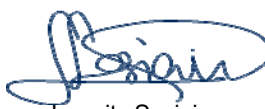
### Balance

Los ingresos estimados son muy superiores a los gastos estimados. Solo el IBI supone un ingreso anual de casi 7 veces los gastos estimados. Esto es suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

enero 2023 uztaila

Por parte del Equipo Redactor

  
Marco Seguro  
Geógrafo urbanista

  
Larraitz Sasiain  
Arquitecta





## Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana

Área A-44

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

## Índice • aurkibidea

<b>1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA A-44 .....</b>	<b>1</b>
1.1. Ámbito del Plan Especial.....	1
1.2. Objetivos .....	1
1.3. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior .....	2
1.4. Comparación gráfica de la propuesta.....	4



## 1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA A-44

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

### 1.1. Ámbito del Plan Especial

El ámbito del presente PEOU es el área A-44 de Bergara, situada en el barrio de Osintxu. El ámbito comprende una franja alargada de terrenos situados en la margen derecha del río Deba, en un tramo en el que el curso del río hace una curva bastante pronunciada en sentido suroeste a nordeste, antes de llegar al núcleo urbano de Osintxu.

El ámbito queda delimitado al norte y oeste por el río Deba, al este por el bidegorri construido sobre la explanación del antiguo ferrocarril vasco-navarro y al sur por el bidegorri y por la variante de la carretera GI-627 que atraviesa el río Deba mediante un viaducto. La construcción de la variante obligó a desviar el bidegorri hacia el río al sur del ámbito, para librar el estribo del viaducto. La superficie total del área es de 39.389 m<sup>2</sup>.

Existen dos puentes sobre el río Deba que conectan con la margen derecha. Junto al límite norte del área existe un puente antiguo, construido en el siglo XVII, que conecta con el núcleo urbano de Osintxu. Está restaurado y en buen estado y su uso es básicamente peatonal, aunque se permite el paso de coches. Hacia el sur del ámbito existe un nuevo puente, construido por Soraluze S.Coop. como parte de la ejecución urbanística del ámbito, que canaliza todo el tráfico pesado y el que tiene origen y destino en los usos industriales del área.

El área cuenta con un vial público que discurre en paralelo al cauce del río y que conecta ambos puentes y que tiene un ramal hacia el este para dar acceso a los caseríos existentes en esta zona.

En las proximidades del nuevo puente, el área es atravesada transversalmente por una regata que la cruza de este a oeste, pasando por debajo del bidegorri hasta desembocar en el río Deba. Esta regata discurre a cielo abierto dentro del área, salvo el tramo en el que coincide con el vial principal del área.

El terreno es sensiblemente llano y va descendiendo suavemente a lo largo del curso del río. El extremo sur se sitúa en torno a la cota +121 y el extremo norte, en las proximidades del puente antiguo de Osintxu, en torno a la +118.

### 1.2. Objetivos

Tal como se indica en el apartado de Antecedentes de la Memoria, durante los años 2023 y 2024 se va a proceder a la construcción de la nueva nave industrial, que pasa a ser denominada Planta 7, y del nuevo comedor de empresa para Soraluze S.Coop., así como a la urbanización complementaria de los espacios públicos y privados de la U.E. 44-2. Estas actuaciones constituyen una realidad que se va a materializar a corto plazo en el marco de planeamiento urbanístico vigente y van a colmar prácticamente las posibilidades de crecimiento en el ámbito.

En este contexto, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) tiene únicamente la función de introducir algunas ligeras modificaciones en la ordenación urbanística vigente, para posibilitar pequeñas ampliaciones puntuales que se puedan requerir a futuro y algunas actuaciones de remodelación de los edificios existentes.

Como ha quedado explicado en el punto 2. “Justificación y Objetivos del PEOU” de este documento, los objetivos generales del mismo pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Incorporar los reajustes introducidos por el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3, aprobado en 2022, dentro de una ordenación global para el conjunto del ámbito.

2. Fusionar las tres parcelas industriales actuales en una parcela industrial única propiedad de Soraluce S.Coop., incorporando en ella la totalidad de la edificabilidad actualmente ordenada.
3. Ampliar la ocupación en planta, dentro de la edificabilidad máxima existente y reordenar las alineaciones máximas de la edificación atendiendo a las limitaciones derivadas de los aspectos hidráulicos: línea de flujo preferente, retiros establecidos por URA en la Planta 6, etc.
4. Redelimitar la parcela industrial privada y el espacio público en el marco de los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Bergara para mejorar la integración urbana en la zona norte del ámbito: demolición del antiguo edificio de garajes, demolición parcial del antiguo edificio de Begu, etc.
5. Redefinir el perfil edificatorio de forma coherente con la situación actual y las necesidades futuras y reajustar la altura máxima por debajo de la establecida en el PGOU de Bergara.
6. Actualizar la normativa urbanística del PERI de 2004 a la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco y a su legislación asociada.
7. Establecer las directrices de gestión y organización de la ejecución de forma ajustada a la Ley 2/2006, eliminando las Unidades de Ejecución y considerando el ámbito como una Actuación Aislada y los mecanismos necesarios para adecuar la estructura de la propiedad a la nueva ordenación.

### 1.3. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior

El presente PEOU modifica ligeramente la ordenación pormenorizada establecida en el PERI de 2004 y en el PGOU de Bergara de 2009. Las modificaciones propuestas son las siguientes:

- **Fusión de las parcelas industriales y de su edificabilidad:** Las tres parcelas industriales ordenadas en el planeamiento hasta ahora vigente pasan a constituir una parcela industrial única, propiedad de Soraluce S.Coop. Esto conlleva que la edificabilidad otorgada por el planeamiento vigente pasa a formar parte de la única parcela industrial, lo que permite poder dar respuesta a las necesidades productivas y funcionales que puedan surgir en un futuro.
- **Incremento de la ocupación en planta:** La ocupación en planta máxima recogida en el planeamiento vigente resulta muy restrictiva para las necesidades de Soraluce S.Coop., que se desarrollan sobre todo en planta baja. Se incrementa la ocupación en planta máxima, hasta los 18.067 m<sup>2</sup>. Esta nueva ocupación en planta propuesta, constituye el máximo posible, ya que es el resultado de restar a la edificabilidad máxima total (20.429 m<sup>2</sup>), la superficie consolidada en plantas altas actualmente en los edificios de Soraluce S.Coop. (2.362 m<sup>2</sup>).
- **Reajustes en la delimitación de la parcela industrial privada y el espacio público:** Se recoge el reajuste de las parcelas privadas realizado por el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 y se reduce la parcela privada al norte del ámbito tras la demolición del edificio de garajes y de la parte norte del edificio de la antigua Begu. Como resultado de la nueva ordenación, la parcela industrial sufre una ligera reducción, pasando de 28.149 m<sup>2</sup> a 27.413 m<sup>2</sup>. Los 736 m<sup>2</sup> en los que se reduce la parcela industrial, redundan en un incremento del espacio público que pasa de 11.229 m<sup>2</sup> a 11.965 m<sup>2</sup> en la nueva propuesta.
- **Reajustes en la morfología de la edificación:** Los principales cambios introducidos son los siguientes:
  - En la zona norte, se ajustan las alineaciones máximas de la edificación a la línea de flujo preferente establecida en la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).
  - En la zona sur, se ajustan las alineaciones máximas de la edificación a los límites establecidos por la Agencia Vasca del Agua (URA) para la construcción de la Planta 6.
  - Se modifica el perfil máximo de la edificación, pasando de PB+1 a PB+2. Anteriormente se podía

señalar un perfil superior en caso de necesidad de los procesos productivos o actividades, habiéndose tenido que recurrir a esta excepcionalidad para el núcleo de oficinas de Planta 6.

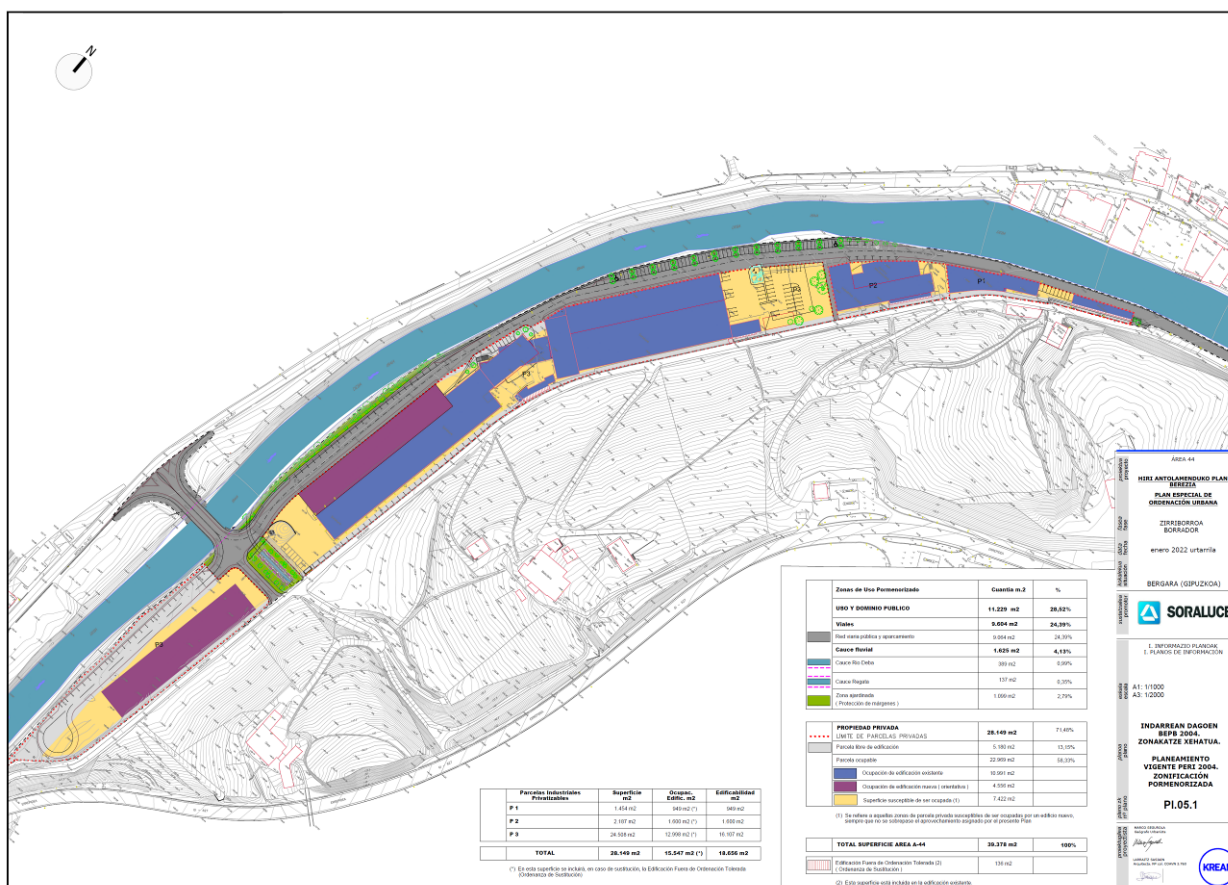
- Se establece la altura máxima de la edificación en 20,00 m, tomando como referencia la altura prevista por el PGOU de Bergara para la Planta 4. Esta altura queda por debajo de los 30,00 m. que el PGOU de Bergara prevé para la Planta 6 (denominada Nave 5 en el PGOU), debido a que la necesidad de una planta con gran altura se ha resuelto con la planta de Mekolalde.
- **Sistema local de espacios libres:** El sistema local de espacios libres supone el 7,93% del área, computando los aparcamientos públicos, tal como prevé el artículo 6.2.a) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, con lo que se cumple el mínimo del 6% establecido en dicho artículo para las áreas de suelo urbano industrial. Esto a pesar de que dicha normativa no sería de aplicación en este caso, al estar aprobada la ordenación pormenorizada antes de su entrada en vigor.
- **Aparcamientos:** Se mantiene la dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t establecida en el PERI de 2004, a pesar de las limitaciones que supone la delimitación de la zona de flujo preferente, que hace que no sean autorizables nuevas plazas de aparcamiento en toda la zona norte del ámbito.
- **Condiciones de ejecución urbanística:** Se regulan las condiciones de ejecución urbanística del área, de forma ajustada a la realidad actual de la misma
  - Se considera el conjunto del área como una Actuación Aislada, al entenderse que la totalidad de la urbanización y la mayor parte de la edificabilidad van a estar ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente PEOU.
  - Se deberá adecuar la estructura de la propiedad actual a la nueva ordenación aprobada, para lo que se aprobará un Proyecto de Reparcelación o procedimiento equivalente.
- **Zonificación pormenorizada:**

<i>Zonas de Uso Pormenorizado</i>	<i>Cuantía m<sup>2</sup></i>	<i>Estándares %</i>
<b>USO Y DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>11.965</b>	<b>30,38</b>
<b>Viales</b>	<b>9.913</b>	<b>25,17</b>
Red viaria pública y aparcamiento	9.913	25,17
<b>Espacios Libres</b>	<b>1.915</b>	<b>4,86</b>
Espacios libres y zonas verdes	1.915	4,86
<b>Cauce fluvial</b>	<b>137</b>	<b>0,35</b>
Cauce regata	137	0,35
<b>PROPIEDAD PRIVADA</b>	<b>27.413</b>	<b>69,62</b>
<b>Parcela industrial</b>	<b>27.413</b>	<b>69,62</b>
Parcela libre de edificación	5.448	13,84
Parcela ocupable	21.965	55,78
<b>TOTAL SUPERFICIE ÁREA A-44</b>	<b>39.378</b>	<b>100 %</b>

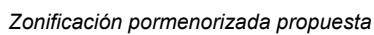
- **Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades:** el cuadro siguiente resume los parámetros resultantes de la ordenación.

Parcela industrial privada	Superficie m <sup>2</sup>	Ocupac. edific. m <sup>2</sup>	Edificabilidad máx. m <sup>2</sup>
P 1	27.413	18.067	20.429
<b>TOTAL</b>	<b>27.413</b>	<b>18.067</b>	<b>20.429</b>


#### 1.4. Comparación gráfica de la propuesta



Zonificación pormenorizada. PERI de 2004



Por parte del Equipo Redactor

  
Larraitz Sasiain  
Arquitecta





Planos

Plan Especial de Ordenación Urbana

Área A-44

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia



## INDICE DE PLANOS

### I. planos de información

PI.01	Situación
PI.02	Estado Actual. Topografía
PI.03.1	Edificación existente I. Consolidada
PI.03.2	Edificación existente II. En construcción
PI.03.3	Edificación existente III. A sustituir o remodelar
PI.04	Infraestructuras existentes
PI.05.1	Planeamiento vigente. PERI 2004. Zonificación pormenorizada
PI.05.2	Planeamiento vigente. PEOU Bergara
PI.05.3	Planeamiento vigente. Estudio de Detalle parcelas 2 y 3
PI.05	Estructura de la propiedad
PI.07	Riesgo de inundabilidad

### II. planos de ordenación

PII.01	Zonificación pormenorizada
PII.02	Ordenación general. Alineaciones y rasantes
PII.03	Urbanización pendiente de ejecución
PII.04.1	Esquemas de redes pendientes de ejecución. Abastecimiento agua y saneamiento
PII.04.2	Esquemas de redes pendientes de ejecución. Energía eléctrica y alumbrado
PII.04.3	Esquemas de redes pendientes de ejecución. Gas y telecomunicaciones
PII.05	Imagen final orientativa



## estudio de impacto acústico

Plan Especial de Ordenación Urbana

Área A-44

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia