

## 2. ANTECEDENTES

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

Desde su primera implantación en el barrio de Osintxu de Bergara en 1963, ha sufrido un proceso de desarrollo continuo. 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. Algunos de los hitos más relevantes de este periodo han sido 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).

En el momento actual, se está construyendo un nuevo edificio en el extremo sur del área, 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 Soraluce, que comprende la U.E. 44-1.

Ante el agotamiento de la capacidad de crecimiento en la U.E. 44-1, Soraluce S.Coop., ha puesto sus ojos en la U.E. 44-2, en la que las dos parcelas industriales existentes (P-1: antigua Begu y P-2: antigua Urcelay), permanecían vacantes desde hace años y en un proceso de deterioro generalizado. En principio, ambas parcelas tienen la gran ventaja de estar contiguas a las instalaciones actuales de Soraluce. Por el contrario, tienen importantes desventajas: tamaño pequeño, forma irregular, elevado riesgo de inundabilidad, grave afección por la línea de flujo preferente, suelos potencialmente contaminados, dificultad de aprovechar la edificación existente, etc.

Durante 2021 y 2022 se ha llevado un intenso proceso de trabajo en colaboración con el Ayuntamiento de Bergara, con un doble objetivo: a) Ampliación de la planta industrial de Soraluce en continuidad con sus instalaciones actuales con unos edificios e instalaciones modernos y funcionales, sobre un suelo industrial actualmente en desuso; b) Mejorar la imagen del entorno, actualmente bastante degradada y c) Mejorar la urbanización pública de esta zona, favoreciendo la integración urbana con el núcleo de Osintxu.

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



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.

La intervención de Soraluce S.Coop. En la zona norte del área A-44, hay que entenderla, no sólo en el marco de los intereses empresariales de la sociedad, sino también desde el punto de vista de su implicación social con el entorno. Entre los años 2006 y 2021, Soraluce ha destinado un total de 874.426 € a diferentes iniciativas centradas en Osintxu, Bergara y el municipio de Soraluce. Además, Soraluce tiene una implicación muy activa en Osintxu Bizi, 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.

A modo de resumen, el desarrollo industrial en esta zona presenta graves inconvenientes que suponen un sobre coste muy importante para la empresa: escasez de espacio edificable, afección por el flujo preferente; costes de descontaminación, costes de urbanización pendientes, etc. 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.

### 3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

El presente PEOU se redacta por iniciativa de Soraluce 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 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 ha indicado en el apartado de Antecedentes, 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 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.