

4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DEL PEOU Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1. Identificación 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 m².

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.

4.2. 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 Soraluze 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 (Soraluze) 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 Soraluze 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 Soraluze 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 (m²)</i>	<i>Edificabilidad total (m²t)</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.

4.3. Urbanización e Infraestructuras existentes

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.

4.4. Situación urbanística

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

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

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

- **Plan Especial de Reforma Interior (PERI) (2004)**

El PERI establece la ordenación del conjunto del área. Se plantea la construcción de un nuevo puente sobre el río Deba. Se consolidan las instalaciones existentes de Soraluce S.Coop. y se plantea una importante capacidad de ampliación hacia el sur. La parcela P-3 propiedad de Soraluce queda dividida físicamente en dos fragmentos por un tramo de regata y urbanización pública. La parcela P-3 se engloba dentro de la Unidad de Ejecución 1 (U.E. 44-1) que es la que aborda la construcción del nuevo puente y de la urbanización pública. Al norte del ámbito, se delimita la Unidad de Ejecución 2 (U.E. 44-2) que consolida las empresas existentes: P-1 Begu y un edificio de garajes y P-2 Urcelay.

- **Ejecución urbanística (2004-2009)**

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.

- **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 Soraluce S.Coop. en el periodo de información pública del PGOU.

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

- **Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 (2022)**

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 modificaciones introducidas se centran en el reajuste de la delimitación de la parcela 3 (Soraluce), el reajuste de las alineaciones y la remodelación morfológica de la edificación.

4.5. Análisis de alternativas

El ámbito objeto del presente PEOU es un suelo urbano totalmente urbanizado y edificado en su mayor parte. Esto quiere decir que las alternativas de ordenación son bastante limitadas y sobre un suelo urbano.

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental hace referencia a la necesidad de incluir un análisis de las “alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables”. Este análisis se limita dos alternativas, la alternativa 0 o de no intervención, y la alternativa 1, que es la única que responde a las necesidades de la empresa promotora del presente PEOU y, previamente consensuada con el Ayuntamiento de Bergara. Este análisis se completa con una serie de alternativas descartadas, que ayudan a entender que las razones por las que la alternativa 1 es la escogida.

Se describen a continuación las alternativas consideradas:

4.5.1. Alternativas descartadas

Soraluze S.Coop., lleva muchos años analizando diversas alternativas para la ampliación de su capacidad productiva, tanto en el núcleo fundacional de Osintxu, como en su otra implantación en Mekolalde, ambas en Bergara.

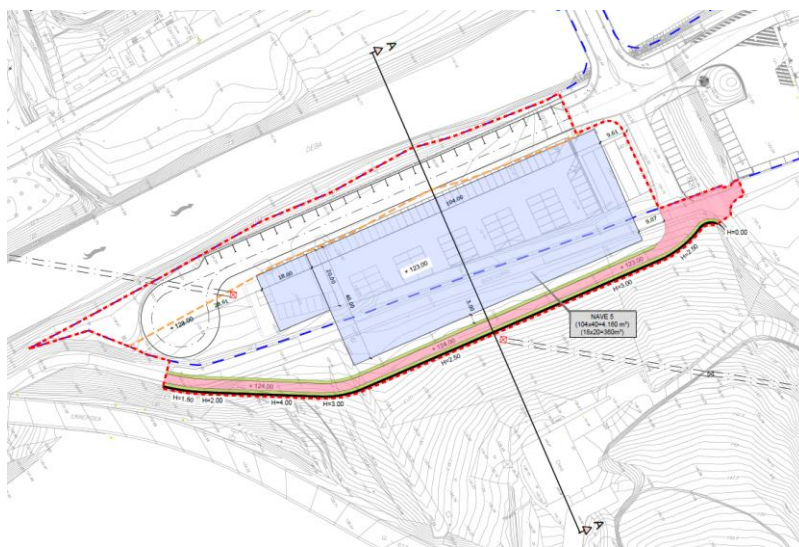
En 2017 se realizó un estudio de viabilidad para la ampliación de la parcela industrial situada en el extremo sur del ámbito (actual Planta 6). Descartada esta opción, durante los años 2021 y 2022, Soraluze S.Coop., en colaboración con el Ayuntamiento de Bergara, ha analizado diversas alternativas orientadas a compaginar el desarrollo empresarial de Soraluze en condiciones adecuadas de funcionalidad, con la regeneración de la zona norte del ámbito (anterior U.E. 44.2), que durante los últimos años ha estado sin actividad y en un proceso de degradación progresivo.

Algunas de las alternativas descartadas han sido las siguientes:

Ampliación de la zona sur del ámbito (actual Planta 6)

En 2017 se realizó un análisis de alternativas de viabilidad para la ampliación de la zona sur del ámbito, que en ese momento estaba vacante, destinada a aparcamiento provisional de coches y que actualmente está ya edificada con un nuevo edificio denominado Planta 6.

El objeto era conseguir una edificación con una mayor ocupación en planta y con naves de mayor anchura. A tal efecto se plantean diversas alternativas de crecimiento, con diferentes opciones de anchura de la nave resultante: 30, 35 y 40 metros de anchura.



Alternativa de ampliación de la zona sur del ámbito. Alternativa 3 (40 mts. de ancho)

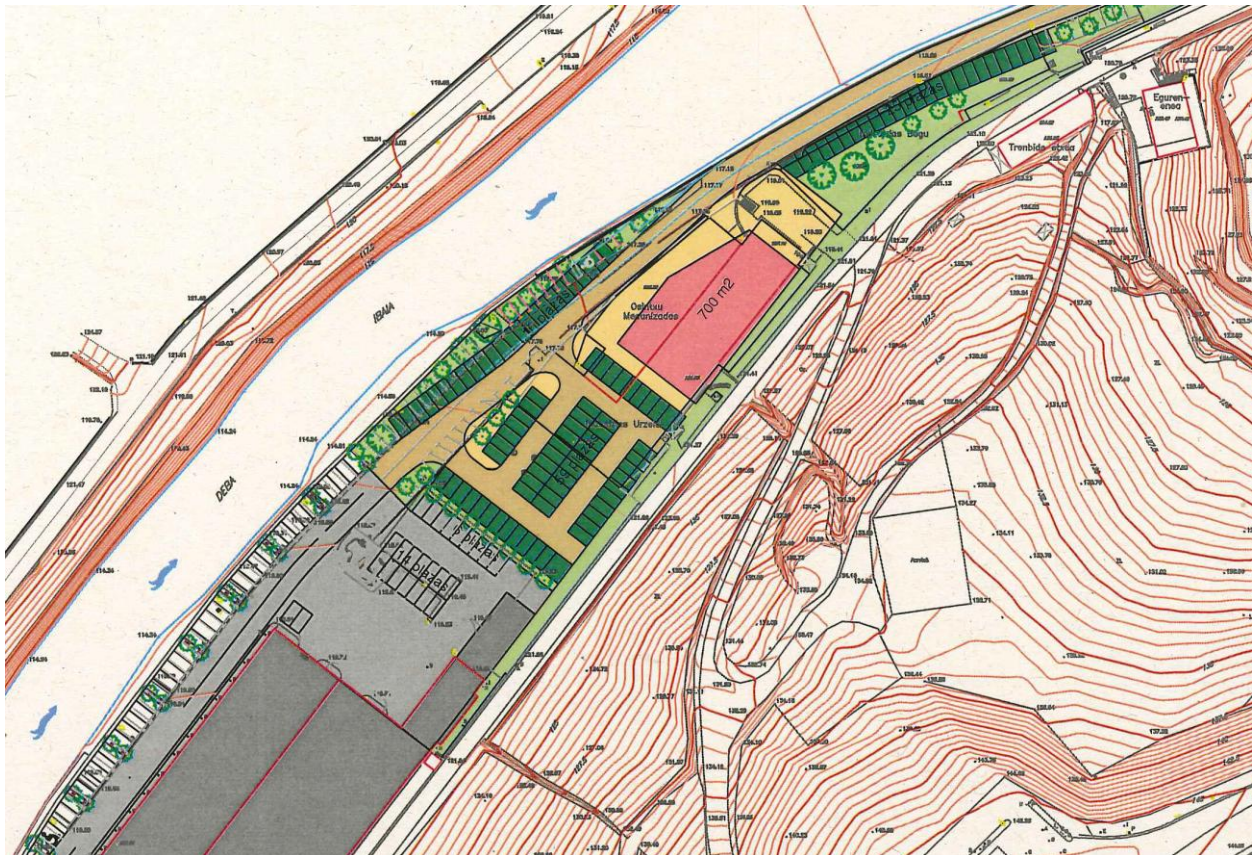
Esta alternativa implica la adquisición de nuevo suelo rural y la ampliación del ámbito hacia el suelo no urbanizable. Supone la reposición del trazado del bidegorri actualmente existente sobre el trazado del antiguo ferrocarril vasco-navarro, así como de las infraestructuras que discurren por el mismo. La complejidad del proceso urbanístico necesario para llevar a cabo esta alternativa, junto con los elevados costes de urbanización, han llevado a descartarla.

Reutilización del edificio de la antigua Urcelay como comedor (parcela P-2) y demolición del resto de los edificios situados al norte (P-1)

El planteamiento de esta alternativa era la reutilización del edificio de la antigua Urcelay como comedor de empresa para Soraluze S.Coop., en vez de la ubicación prevista en el PGOU de Bergara para este uso. La zona en la que el PGOU de Bergara prevé la implantación del comedor de empresa, se destina a aparcamiento. Esta opción se completaba con la demolición de los edificios situados al norte del ámbito en la antigua P-1, edificio de la antigua Begu y edificio de garajes, para conseguir la regeneración de esta zona. Estos dos edificios están afectados por la zona de flujo preferente, con lo que no pueden ser reconstruidos una vez demolidos. Esta alternativa pasaba por la implicación del Ayuntamiento en la compra y demolición de los edificios situados en la zona norte.

Las razones por las que se ha descartado esta alternativa son las siguientes: necesidad de adquirir el edificio de la antigua Begu (P-1) para demolerlo y no poder reedificarlo, con la consiguiente pérdida de aprovechamiento; coste económico excesivo para Soraluze y excesiva implicación económica del Ayuntamiento; excesiva superficie del edificio de la antigua Urcelay (P-2) para comedor de Soraluze.

La implicación económica del Ayuntamiento de Bergara, se ha reorientado hacia la adquisición y demolición del edificio de garajes situado al norte del ámbito, que había quedado muy degradado en las últimas inundaciones, con el objetivo de convertirlo en espacio libre público. Por su parte, Soraluze se compromete a demoler una parte del edificio de la antigua Begu, que se va a convertir en comedor, para mejorar el espacio libre público.



Propuesta de remodelación del antiguo edificio de Urcelay para comedor de empresa y demolición del edificio de la antigua Begu

Reutilización del edificio de la antigua Urcelay para uso industrial (parcela P-2)

Se ha analizado la posibilidad de utilizar el edificio de la antigua Urcelay, en la parcela P-2 del planeamiento vigente, por parte de Soraluce S.Coop. Sin embargo, las condiciones estructurales de la edificación (ancho entre pilares, altura de la edificación, longitud de las naves, etc.) hacen que el edificio existente no resulte adecuado a las necesidades de Soraluce S.Coop.

Teniendo en cuenta que la actual parcela P-2 está afectada por la zona de flujo preferente, no es posible sustituir la edificación en sus alineaciones actuales, lo que supondría reducir la ocupación en planta y, por lo tanto, la superficie útil disponible. Esto ha llevado a plantear un nuevo edificio a caballo entre las actuales parcelas P-2 y P-3, para lo que se aprobó un Estudio de Detalle en 2022 para posibilitar su construcción.

4.5.2. Alternativa 0 o de no intervención

En el caso presente, la alternativa 0 o de No intervención, no significa el mantenimiento del ámbito en su estado actual, sino que supone la consolidación de la ordenación urbanística vigente establecida por el PERI de 2004, el PGOU de Bergara de 2009 y el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 de 2022.

Soraluce S.Coop., ha adquirido las parcelas y edificaciones de las antiguas Begu y Urcelay para posibilitar su ampliación hacia el norte del ámbito, en la anterior Unidad de Ejecución 44.2. Por su parte, el Ayuntamiento de Bergara ha adquirido el edificio de garajes situado al norte del ámbito para ampliar el espacio público. El planeamiento urbanístico vigente permite la ejecución de las siguientes actuaciones:

- Construcción de una nueva nave industrial (Planta 7) a caballo entre las actuales parcelas 2 (antigua Urcelay) y 3.
- Remodelación de la nave de la antigua Begu, para la construcción de un comedor de empresa.
- Demolición del edificio de garajes y de la parte norte del edificio de la antigua Begu para ampliar el espacio público en el norte del ámbito.
- Completar la urbanización del ámbito culminando los compromisos pendientes de la U.E. 44.2.

La Alternativa 0 o de no intervención, no permite la adecuación urbanística del ámbito, que constituye una exigencia del Ayuntamiento de Bergara y no posibilita dar respuesta a los objetivos del presente PEOU y a los planteamientos empresariales de Soraluce S.Coop.

Por otro lado, esta alternativa no presenta ninguna ventaja desde el punto de vista medioambiental que la justifique.

4.5.3. Alternativa 1

La Alternativa 1 parte de la ejecución previa de las actuaciones previstas en el marco del planeamiento urbanístico vigente y que se describen en la Alternativa 0. Sobre la base anterior, la Alternativa 1 supone la aprobación del presente PEOU para introducir una serie de reajustes en la ordenación urbanística del área A-44.

La adecuación urbanística del presente PEOU se limita a dar respuesta a los objetivos formulados en el presente documento: fusionar las tres parcelas industriales actuales en una, incorporando en ella la totalidad de la edificabilidad; redelimitar la parcela industrial para ajustarla al incremento del espacio público producido por la demolición de la zona norte de la nave de la antigua Begu; ampliar la ocupación en planta; redefinir el perfil edificatorio; actualizar la normativa urbanística a la Ley 2/2006 y establecer unas directrices de organización y gestión de la ejecución ajustadas a la nueva realidad.

Esta adecuación urbanística es necesaria, sobre todo, para ajustar las condiciones de ejecución urbanística a las nuevas circunstancias y a la actual estructura de la propiedad y para posibilitar futuras pequeñas ampliaciones que se puedan plantear en la edificación de Soraluce S.Coop.

Entre otros aspectos, permite una utilización más eficiente de la edificabilidad previamente establecida en el ámbito y un uso más adecuado del suelo ya antropizado.

4.5.4. Análisis ambiental de las alternativas

A continuación, se presenta una tabla con las dos alternativas seleccionadas y su impacto sobre el medio natural.

Efectos Significativos sobre el Medio Ambiente	Alternativa 0	Alternativa 1
Consumo de nuevo suelo (suelo no urbanizable)	NO	NO
Afección a la vegetación	NO	NO
Afección a hábitats no prioritarios	NO	NO
Afección a hábitats prioritarios	NO	NO
Afección a fauna	NO	NO
Afección al PTS Agroforestal	NO	NO
Afección al cauce del río	NO	NO
Afección a suelos inundables	SI	SI
Afección patrimonio cultural	NO	NO
Afección a suelos contaminados	SI	SI
Afección a paisajes catalogados	NO	NO

Tabla comparación de las alternativas planteadas en relación a la afección sobre el medio ambiente.

Se apuesta claramente por la **Alternativa 1**, ya que es la única que permite dar respuesta a las necesidades productivas de la empresa propietaria del terreno (Soraluze S.Coop.) desde el punto de vista de capacidad, eficiencia y rentabilidad, sin que ello suponga ningún perjuicio ambiental en relación a la alternativa 0.

Entre otros aspectos, permite una utilización más eficiente de la edificabilidad previamente establecida en el ámbito y un uso más adecuado del suelo ya antropizado, así como la posibilidad de generar nuevas zonas verdes.

La **Alternativa 0** o de no intervención, no tiene ninguna ventaja de carácter medioambiental.

5. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PEOU

5.1. Descripción de la propuesta

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 Soralue 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 Soralue S.Coop., que se desarrollan sobre todo en planta baja. Se incrementa la ocupación en planta máxima, hasta los 18.067 m². Esta nueva ocupación en planta propuesta, constituye el máximo posible, ya que es el resultado de restar a la edificabilidad máxima total (20.429 m²), la superficie consolidada en plantas altas actualmente en los edificios de Soralue S.Coop. (2.362 m²).
- **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 m² a 27.413 m². Los 736 m² en los que se reduce la parcela industrial, redundan en un incremento del espacio público que pasa de 11.229 m² a 11.965 m² 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 m²t 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.

Ver Plano 1.- Zonificación Pormenorizada

5.2. Cuadros de características

Zonificación pormenorizada

<i>Zonas de Uso Pormenorizado</i>	<i>Cuántía m²</i>	<i>Estándares %</i>
USO Y DOMINIO PÚBLICO	11.965	30,38
Viales	9.913	25,17
Red viaria pública y aparcamiento	9.913	25,17
Espacios Libres	1.915	4,86
Espacios libres y zonas verdes	1.915	4,86
Cauce fluvial	137	0,35
Cauce regata	137	0,35
PROPIEDAD PRIVADA	27.413	69,62
Parcela industrial	27.413	69,62
Parcela libre de edificación	5.448	13,84
Parcela ocupable	21.965	55,78
TOTAL SUPERFICIE ÁREA A-44	39.378	100 %

Parcelas industriales

<i>Parcela industrial privada</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m²</i>	<i>Edificabilidad máx. m²</i>
P 1	27.413	18.067	20.429
TOTAL	27.413	18.067	20.429