

1. El Ayuntamiento de Bergara está estudiando la posibilidad de iniciar la revisión del planeamiento

Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del planeamiento existente.

Diagnóstico de la situación actual del municipio. (Necesidades en materia de vivienda, incluida la vivienda protegida, y de nuevo suelo para actividades económicas. Nuevos Sistemas Generales y Equipamientos. Determinaciones derivadas de las Directrices de Ordenación Territorial y resto de Instrumentos de Ordenación Territorial).

Ya entrando en la **Revisión de PGOU de Bergara**, cabría hablar de:

- 1. La ordenación urbanística**, (Clasificar en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable; Calificación global; Establecer la ordenación estructural y la pormenorizada; Señalar las edificabilidades físicas máximas y mínimas; Determinar la implantación de edificaciones afectas a usos protegidos; Delimitar ámbitos objeto de regeneración y rehabilitación; Delimitar los núcleos rurales.

Se divide en las siguientes **categorías**:

- **Ordenación urbanística Estructural**, que comprende las siguientes determinaciones:
 - Con carácter general** de la estrategia de la evolución urbana; clasificación del suelo (en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable), calificación global, directrices de protección del medio ambiente, red de sistemas generales y cumplimiento de los estándares).
 - En suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado**, incluirá además delimitación de su perímetro; delimitación de las áreas cuya ordenación se remita a plan especial -en suelo urbano- y plan parcial -en suelo urbanizable-; fijación de la edificabilidad urbanística, uso característico y de los usos compatibles que se prevean.
 - En suelo no urbanizable** calificación del suelo, ordenación con la previsión de los usos y construcciones admitidas y prohibidas en cada una de las categorías; delimitación de los núcleos rurales; dotaciones e infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo no urbanizable.
- **Ordenación urbanística pormenorizada**, (definición de los sistemas locales, así como su conexión e integración en la red de sistemas generales; categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado; establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas; establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos; fijación de alineaciones y rasantes).

- 2. Formulación y tramitación del plan general** que corresponde al ayuntamiento. (avance, exposición al público durante -mínimo de dos meses- y remisión a los ayuntamientos colindantes para su conocimiento y participación pública e institucional, establecimiento de criterios y objetivos que servirán de base para redactar el plan general, aprobación inicialmente el plan general, publicación e información pública por el plazo de un mes a partir de la última publicación; aprobación provisional del plan general con las modificaciones que procedieran.

- 3. Aprobación definitiva del plan general** que corresponde a los ayuntamientos en los municipios con población superior a 7.000 habitantes, y a las diputaciones forales en los

demás supuestos, en ambos casos previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en adelante COTPV.

2. Un propietario ha solicitado licencia para el cambio de uso de una edificación de dos plantas ...

a) Aspectos urbanísticos y técnicos generales que habría que tener en cuenta...

- Análisis de la adecuación de la propuesta al régimen de uso y edificación que afecta a la parcela de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente.
- Análisis de la afección al dominio hidráulico. Cumplimiento de las condiciones establecidas en el PTS de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV y de la posible afección a las limitaciones de uso en la zona de policía que presenta riesgo de inundación.
- Características técnicas de la edificación que permitan su transformación para su destino a un uso residencial:

Adecuación a las ordenanzas municipales, superficies mínimas, salubridad.

Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa vigente.

Adecuación al Código Técnico.

b.1) Cálculo de la cesión correspondiente al Ayuntamiento, en concepto del 15%..

Características de la misma

Concepto de edificabilidad ponderada y Posibilidad de monetarización

Cálculo del valor de repercusión del suelo por m²(t) de viviendas y de uso terciario:

$$V_{rs} = (V_v/1,40) - C_c$$

$$V_{rs} \text{ vivienda} = (2.500 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,40) - 1.000 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 785,71 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

$$V_{rs} \text{ terciario} = (1.200 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,40) - 500 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 357,14 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

- Incremento del valor de repercusión del suelo por la transformación de terciario a vivienda:

$$\text{Incremento } V_{rs} = V_{rs} \text{ vivienda} - V_{rs} \text{ terciario}$$

$$\text{Incremento } V_{rs} = 785,71 \text{ €/m}^2(\text{t}) - 357,14 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 428,57 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

- Incremento del valor del suelo por el cambio de uso de las dos plantas existentes:

$$V_{rs} = 428,57 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 200 \text{ m}^2(\text{t}) = 85.714 \text{ €}$$

- Incremento del valor del suelo por la construcción de una nueva planta de vivienda:

$$V_{rs} = 785,71 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 100 \text{ m}^2(\text{t}) = 78.571 \text{ €}$$

- Incremento total del valor del suelo por el cambio de uso y el incremento de edificabilidad:

$$V_s = 85.714 \text{ €} + 78.571 \text{ €} = 164.285 \text{ €}$$

- Valor económico de la cesión del 15%: $0,15 \times 164.285 \text{ €} = \mathbf{24.642,75 \text{ €}}$.

b.2) Cesiones para el cumplimiento de estándares

Concepto de edificabilidad ponderada y Posibilidad de monetarización

Zonas verdes y espacios libres

- 5m² de suelo por cada 25 m²(t) de uso residencial.
- Análisis de su aplicabilidad en este caso.

Dotaciones públicas locales

- 2 opciones: suelo o edificación

Aparcamientos

- 0,35 plazas/25 m2(t)

Vegetación

- 1 arbol/vivienda o 100 m2 (Z)

3. Un promotor ha realizado una consulta en el Ayuntamiento en relación con las consideraciones que debería tener en cuenta con el objeto [...] de desarrollar en el mismo la actividad de obrador de panadería.

a) Referencia a la normativa urbanística y a la legislación que afectaría a la solicitud:

- Regulación del régimen de usos establecido en la normativa urbanística y en las ordenanzas municipales del planeamiento general de Bergara (usos compatibles, autorizados, prohibidos...etc.).
- Regulación del régimen de edificación (superficies máximas y mínimas, alturas, accesos, ventilación e iluminación, etc.) según el planeamiento de Bergara.
- Código Técnico de la Edificación: Exigencias en materia de Seguridad en caso de incendio (Condiciones de evacuación, compartimentación, señalización, instalaciones, etc.); de Seguridad de utilización; Salubridad (recogida y evacuación de residuos, suministro y evacuación de agua...); y exigencias básicas de protección frente al ruido.

b) Consideración de la actividad como clasificada...

Referencia a la consideración de la actividad a desarrollar como clasificada, sometida a licencia de actividad, de acuerdo con lo señalado en el Anexo II de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.

c) Esquema de la tramitación del expediente.

En función de la potencia total instalada (potencia mecánica y eléctrica, excluida la correspondiente al alumbrado) inferior a "25 kW y la superficie destinada a la producción no supere los 300 m2" o superior, se tramita como:

1.- Actividad clasificada sometidas a comunicación previa de actividad.

Se inicia mediante la comunicación previa a través de la realización de una declaración responsable y presentación de la documentación oportuna (Memoria Técnica), que será revisada por el Ayuntamiento.

Con la presentación de esta documentación sin anomalías puede dar comienzo la actividad (que podrá ser posteriormente inspeccionada por parte del Ayuntamiento).

En caso de realizar obras para la instalación de la actividad se deberá tramitar la correspondiente licencia municipal, previamente a la puesta en marcha.

2.- Actividad clasificada sometidas a Licencia de actividad.

Esta tramitación precisa de un proyecto redactado por técnico competente colegiado para la obtención de la licencia de actividad.

Tras el informe técnico; se inicia el trámite por el Órgano municipal competente; se notifica al interesado, BOG y colindantes; se reemite a Gobierno Vasco para su informe (Sanidad, Calidad de Suelo...); se somete a 15 días de exposición pública; Una Comisión Técnica analiza los informes y alegaciones e impone medidas correctoras; por último se da la Licencia de Actividad por el Órgano municipal competente (En ocasiones la imposición de Medidas Correctoras está Delegada a Gobierno Vasco)

En caso de necesitar realizar obras y una vez obtenida la licencia de Actividad se deberá tramitar la correspondiente licencia municipal.

Una vez instalada y habilitada la actividad, se deberá comunicar el comienzo de la misma. Se aportarán: Declaración responsable de la persona interesada; y Certificado

redactado por técnico competente colegiado de que se encuentra debidamente instalada, es apta según normativa vigente y cumple las medidas correctoras.

Con la presentación de esta documentación sin anomalías puede dar comienzo la actividad (que podrá ser posteriormente inspeccionada por parte del Ayuntamiento).

d) Contenido básico exigible al proyecto destinado a la solicitud de licencia de obras.
Ver Código Técnico de la Edificación. Parte I. Anejo I. Contenido del proyecto:

Contenido del Proyecto Básico: Memoria descriptiva (Información previa, descripción del proyecto, prestaciones del edificio); Memoria constructiva; Justificación del cumplimiento del CTE (Seguridad en caso de incendio); Planos de situación, emplazamiento, planos generales, alzados y secciones; Presupuesto aproximado por capítulos.

e) Condiciones generales que el mismo deberá cumplir en materia de accesibilidad.

- Referencia a la necesaria adecuación, especialmente de los accesos y de los servicios, a las condiciones establecidas en el Decreto 68/2000 sobre Normas técnicas de accesibilidad; además de las definidas en el Código Técnico de la Edificación.

f) Otros aspectos técnicos generales que habría que tener en cuenta...

Condiciones a considerar para la ejecución de la obra: licencia, documentación fin de obra, recepción, etc.

Además:

Condiciones técnicas de la actividad que podrán condicionar la consideración de la misma como actividad clasificada, sometida a licencia de actividad:

Según la potencia instalada y la superficie destinada a la producción; condiciones establecidas en el Anexo II de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.

4. El Ayuntamiento está estudiando la posibilidad de transformar en bulevar urbano un vial de acceso al casco,...

a) Criterios que podrían servir de base para la contratación del proyecto de ejecución...

- Aspectos a valorar en el pliego de cláusulas administrativas:

Procedimiento (Abierto, Restringido, Negociado con o sin publicidad...; en función del presupuesto de licitación y de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público).

Posibilidad de realización de un concurso de ideas en función de la entidad del proyecto.

Tipo de contrato a realizar (Contrato de servicios).

Condiciones para el pago de los honorarios de acuerdo con cada fase de entrega (anteproyecto, proyecto básico y proyecto de ejecución).

Plazo para la redacción del proyecto en cada una de sus fases.

Garantías exigibles; provisional y definitiva.

Posible exigencia de clasificación o de experiencia técnica de la empresa licitadora.

Criterios para la valoración de las ofertas económicas y técnicas que se presenten (precio, rigor técnico y calidad de la oferta, adecuación a los objetivos de la intervención a realizar, solvencia profesional, etc.)

Aspectos técnicos y económicos de las ofertas susceptibles de negociación con posterioridad a la presentación de las mismas.

Oferta económica.

- Otros aspectos a considerar en el Pliego de prescripciones técnicas:

Descripción de los criterios y objetivos que deben servir de base para la redacción del proyecto.

Documentación a entregar a los licitadores, que servirá de base para la presentación de ofertas.

Documentación a entregar por el licitador con su oferta técnica: Contenido mínimo, características técnicas, formato, etc.
Criterios que servirán de base para la valoración de las ofertas.

b) Aspectos que habría que tener en cuenta para la contratación de las obras de urbanización...

- Aspectos a valorar en el pliego de cláusulas administrativas:

Procedimiento (Abierto, Restringido, Negociado con o sin publicidad...; en función del presupuesto de licitación y de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público).

Condiciones para el pago de las certificaciones de obra, revisiones de precios, etc. Plazos para el comienzo, ejecución y recepción de las obras.

Posibilidad de subcontratación, garantías provisional y definitiva...

Exigencia de clasificación y de experiencia de la empresa licitadora.

Criterios para la valoración de las ofertas económicas y técnicas que se presenten (precio, rigor técnico y calidad de la oferta, adecuación a los objetivos de la intervención a realizar, solvencia profesional, etc.)

Aspectos técnicos y económicos de las ofertas susceptibles de negociación con posterioridad a la presentación de las mismas.

Programa de trabajo.

Oferta económica. Características de la misma (precios simples, descompuestos, etc.)

- Otros aspectos a considerar en el Pliego de prescripciones técnicas:

Descripción del objetivo de las obras a desarrollar.

Documentación a entregar a los licitadores, que servirá de base para la presentación de ofertas.

Documentación a entregar por el licitador con su oferta técnica: Contenido mínimo, características técnicas, formato, etc.

Criterios que servirán de base para la valoración de las ofertas.

