

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-11.

NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 11-1

A. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El Área A-11 del Plan General vigente comprende el pequeño ámbito correspondiente a los números pares de la calle San Miguel, a los impares números 7 y 9 de la misma calle ya derribados, y a los números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle San Antonio también derribados en la actualidad.

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El Plan General vigente propone el derribo de los edificios números 7 y 9 de la calle San Miguel y de los números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle San Antonio y la urbanización de los suelos ocupados como suelos de dominio público. En la actualidad los edificios están derribados y la urbanización del entorno ejecutada.

El mismo Plan General consolida los edificios de los números pares de la calle San Miguel en su situación actual.

En cuanto al local situado delante del número 1 de la calle San Antonio, el Plan General propone su derribo y reconstrucción parcial respetando las alineaciones señaladas en la documentación gráfica. Tanto el local como el edificio completo se encuentran derribados en la actualidad.

La presente 2ª Modificación del Plan General contempla una actuación de dotación de sustitución del anterior edificio nº 1 de la calle San Antonio por uno nuevo que respete las alineaciones y alturas que figuran en la representación grafica de la presente Ficha Urbanística. Se delimita por ello, dentro del ámbito del Área una Unidad de Ejecución que se denomina U.E. 11-1 con la delimitación que figura en la documentación gráfica de la presente Ficha Urbanística.

La delimitación y superficie de la nueva Unidad coincide con la de los terrenos privados provenientes de la parcela ocupada por el edificio nº 1 de la calle San Antonio y el local anejo al mismo una vez descontados los terrenos cedidos al Ayuntamiento como terrenos de dominio público.

Dentro del periodo de exposición pública del documento se presentó un escrito de alegaciones por parte de Doña Nerea Laspiur Ibarzabal en representación de la Comunidad de Propietarios de San Antonio 3. Dando respuesta a dicho escrito se incluyen en la presente Ficha Urbanística algunas aclaraciones que se recogieron en el informe a dicha alegación y que ayudan a interpretar el contenido de la Ficha Urbanística.

El Ayuntamiento de Bergara atendiendo a lo que establece la Ficha Urbanística del Área A-11 del Plan General vigente fue adquiriendo en los años siguientes a su aprobación, los edificios números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle San Antonio, realojando en algunos casos a sus moradores, financió el derribo de los edificios y la urbanización de los suelos ocupados y su entorno como suelo de dominio público.

También y siguiendo con lo dispuesto en la misma Ficha del Plan General, en Sesión Plenaria celebrada el 28 de octubre de 2013 acordó comprar el edificio nº 1 de la calle San Antonio, las antepuertas del mismo y el local adosado en su frente (edificio "La Flor") por el precio acordado con sus propietarios de 101.500 euros con el objetivo de resolver el estrangulamiento que se producía en el arranque de la calle San Antonio. El objeto de la compra incluía el edificio principal, las antepuertas y el denominado edificio "La Flor".

Una vez hecho titular de ambos edificios con las antepuertas, el Ayuntamiento de Bergara en Sesión Plenaria celebrada el 30 de junio de 2014, adoptó el acuerdo de adjudicar a Construcciones Artzamendi S.A. ambos edificios como oferta más ventajosa en el concurso público convocado para la enajenación de ambos edificios. Como consta en el acuerdo de adjudicación, la empresa adjudicataria debía cumplir además las siguientes obligaciones:

- Efectuar en el plazo de 2 meses la demolición del edificio "La Flor" y urbanizar el espacio resultante y la delantera del portal del edificio de San Antonio 1 tal y como se detalla en los planos del Anexo 1 y Anexo 2 de los Pliegos. Para ello debía presentar con anterioridad el proyecto de urbanización correspondiente.
- Posteriormente, en un plazo de un mes contado a partir de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras mencionadas en el párrafo anterior, y una vez segregada la parte destinada a dominio público, se debería formalizar la correspondiente escritura pública para la transmisión del edificio de San Antonio 1 y la delantera de dicho portal en base a la delimitación recogida en el Plan General y en el plano del Anexo 2.

Una vez cumplimentadas las operaciones señaladas, delimitación y segregación de la parcela objeto de actuación y derribo del edificio "La Flor" y urbanización del entorno, únicamente restaba ordenar la nueva edificación en el solar. Para ello se delimita en el documento de la 2ª Modificación del Plan General la nueva Unidad de Ejecución U.E. 11.1. Con las intervenciones ya realizadas se ha dado cumplimiento previo a los requisitos

que señala el Artículo 144 de la Ley 2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en los Puntos 1, 2 y 3.

C. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

Superficie total Área A-11: 3.025,05 m².

Unidad de Ejecución U.E. 11-1: 138,60 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado. Dentro del ámbito del Área se delimita la Unidad de Ejecución U.E. 11-1 correspondiente al edificio nº 1 de la calle San Antonio con una superficie de 138,60 m² como actuación de dotación dirigida al levantamiento de la carga dotacional de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

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

Número viviendas: En el edificio a construir en la U.E. 11-1 (nº 1 de la calle San Antonio) como sustitución del que existía anteriormente se propone la construcción de hasta un máximo de 8 viviendas en lugar de las 2 existentes anteriormente respetando el aprovechamiento edificatorio asignado. Dicho número resulta de la aplicación del Artículo 58 b) de las Ordenanzas del Plan General vigente.

En el resto del Área, se consolidan las viviendas existentes en los edificios números 2, 4, 6 y 8 de la calle San Miguel.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios números 2, 4, 6 y 8 de la calle San Miguel con las condiciones de volumen actuales.

Como se ha señalado anteriormente, dentro del ámbito del Área se delimita la Unidad de Ejecución U.E. 11-1 correspondiente al edificio nº 1 de la calle San Antonio como actuación de dotación dirigida al levantamiento de la carga dotacional de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El nuevo edificio tendrá una ocupación máxima en planta de 118,00 metros cuadrados y un perfil de planta baja, cuatro plantas altas y espacio bajo cubierta. Podrá albergar hasta un máximo de 8 viviendas.

D. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

No se prevén actuaciones de sustitución en los edificios que se consolidan 2, 4, 6 y 8 de la calle San Miguel. En el caso de producirse, no será exigible la cesión gratuita al Ayunta-

miento de Bergara del 15% por no producirse diferencia entre el volumen actual y el que resultará de la sustitución del edificio que será el mismo.

En cuanto al nuevo aprovechamiento que se genera en la Unidad de Ejecución U.E. 11-1, se trata de una actuación de dotación por lo que, el titular de la parcela, deberá hacer frente a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del incremento de la edificabilidad urbanística sobre la edificabilidad del edificio anterior tal y como dispone el Artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, actualizado con la Ley 11/2008, de 28 de noviembre. Deberá hacer también frente al levantamiento de la carga dotacional que se produce por el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada que se realizará aplicando para su cálculo lo que determina el Artículo 3 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.

El Punto 2 del Artículo 105 de la Ley del Suelo establece que todo incremento de la edificabilidad urbanística para uso de vivienda requerirá la previsión de una mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres en la proporción mínima establecida en el Artículo 78 de la misma Ley. Este Artículo concreta que la superficie de suelo destinada a este uso dotacional no será inferior a 5 metros cuadrados por habitante, en el presente caso, por incremento del número de habitantes, estableciendo la correlación de un habitante por cada 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda.

Según las escrituras del nº 1 de la calle San Antonio, el edificio, hoy derribado, tenía una superficie construida destinada al uso de vivienda de 177,84 m² (88,92 x 2). El nuevo edificio previsto en el solar tendrá una superficie construida de 472,00 m² (118,00 x 4). La diferencia que resulta es de 294,16 m², lo que supone, aplicando el coeficiente de correlación señalado, un incremento en el número de habitantes de 11,77 (12) personas (294,16 / 25). Ello exige una superficie destinada a dotación pública de zona verde y espacio libre de, 12 personas x 5 m²/persona = 60 m².

El Artículo 105.3 de la Ley de Suelo y Urbanismo establece que si no fuese posible ubicar la dotación señalada dentro del ámbito objeto de modificación, se deberá completar la dotación citada ampliando los ámbitos ya calificados por el Plan General como sistema general de espacios libres o configurando nuevos ámbitos con esa calificación y una superficie adecuada para compensar el déficit señalado.

En la presente 2ª Modificación del Plan General se delimita un ámbito de 2.005 m² en la zona de Mekolalde con la calificación de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes para ubicar la dotación que resulta por el incremento de la edificabilidad que se propone en el Área A-40a. Aunque dicha superficie es ya mayor que la exigida por el incremento de la edificabilidad en dicha Área, se incrementará su superficie en 100 m² más

para absorber la exigida de 60 m² por el incremento de aprovechamiento que se produce en la Unidad U.E. 11.1.

El Catastro Urbano de Gipuzkoa aplica para el edificio San Antonio 1, el mismo valor al metro cuadrado de suelo con uso de vivienda y con uso de local terciario. Por ello, para la obtención de la edificabilidad urbanística ponderada del edificio anterior, se aplicará el coeficiente de ponderación 1, tanto al uso residencial como al terciario.

En cuanto al levantamiento de la carga dotacional en el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística el Artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, sobre estándares urbanísticos fija, con carácter de mínimos, los estándares a cumplir.

Para la concreción de dichos estándares, el punto 3 del mismo artículo establece que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado en actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada. En el presente caso, y atendiendo a los datos del Registro de la Propiedad, la edificabilidad urbanística actual es la siguiente:

Edificio principal: 88,92 x 3	266,76 m ² .
Edificio "La Flor"	93,94 m ² .
<hr/>	
Total	360,70 m ² .

La edificabilidad urbanística fijada en el documento de la 2ª Modificación del Plan General es de 631,62 m², por lo que el incremento que se produce será de 270,92 m², cantidad sobre la que se aplicarán los estándares de dotaciones locales.

El Artículo 7 del mismo Decreto, de imposibilidad de cumplimiento de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado, establece que, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas de la Unidad de Ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el Artículo 6 del mismo Decreto, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.

En el presente caso, como no resulta posible el traslado de dichos estándares a otros lugares próximos se recurrirá a la compensación económica. El importe correspondiente a las citadas superficies, se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el Artículo 5 del mismo Decreto, en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación y mejora de las dotaciones existentes. Dicha compensación económica, se calculará con

la licencia municipal y deberá abonarse por el promotor en el plazo que se fije en el acuerdo que será en todos los casos inferior a cinco años.

E. CONDICIONES DE GESTIÓN

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara la redacción de los Proyectos generales de Urbanización del total del Área o de distintas zonas de la misma. En los proyectos de ejecución que se redacten para la sustitución de los edificios que existen, y en el proyecto de construcción del edificio previsto en la Unidad U.E. 11.1, se concretarán las obras de urbanización que se precisen de acuerdo con lo dispuesto en el Punto G. Condiciones de Urbanización de la presente Ficha Urbanística.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

La Unidad delimitada queda afectada por el cauce del río Deba y de la regata de Antzuola. Por parte de la empresa Hirigintza se ha realizado un Estudio de Inundabilidad basado en la situación actual del entorno de la Unidad una vez realizados los derribos que el Plan General proponía realizar en el Área A-11. Con el Estudio realizado se justifica la actuación que se propone en esta 2ª Modificación del Plan General.

El Informe Ambiental Estratégico de 3 de julio de 2020 en su apartado 3.3. Medidas destinadas a la protección y gestión de los recursos hídricos y o disminuir el riesgo de inundabilidad, señala:

La nueva unidad de ejecución U.E.11-1, perteneciente al Área 11, destinada a la construcción de viviendas, se sitúa en la intersección de las calles San Antonio y San Miguel. El ámbito presenta riesgo de inundabilidad, dada su proximidad a la margen izquierda del arroyo Antzuola y a la margen derecha del río Deba. Una pequeña parte del área se encuentra en la zona de flujo preferente (ZFP) y, en concreto, la parcela destinada a la construcción de viviendas se localiza en zona inundable para periodos de retorno de 100 y 500 años, La ficha urbanística del ámbito, incorpora un estudio de inundabilidad realizado por la empresa Hirigintza en base a la situación actual del ámbito.

El Estudio de Inundabilidad redactado por Hirigintza fue informado correcto por la Agencia Vasca del Agua, URA señalando que advertía un error en la delimitación de la zona de flujo preferente del Plan Sectorial frente al futuro edificio y que sería subsanado. Con ello, el nuevo edificio previsto en la 2ª Modificación del Plan General quedaba fuera de la zona de flujo preferente, aunque sí en la zona inundable para periodos de retorno de 100 y 500 años. Por ello, atendiendo a lo que determina el punto 3.3.1 del Informe Ambiental Estratégico, en el nuevo edificio previsto en San Antonio nº 1, los usos residenciales se de-

berán situar por encima de la cota correspondiente a las avenidas T500, como recoge la Ficha Urbanística de la Unidad.

Así lo confirma el INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN BERGARA de 31 de marzo de 2021 se señala que - se ha comprobado que la Ficha Urbanística de la UE 11.1 sitúa los usos residenciales por encima de la cota de T-500 -.

Volviendo al Informe Ambiental Estratégico de 3 de julio de 2020, se señala que:

El Área A-11, a la que pertenece la U.E.11-1, está declarada Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE\, ZPAE-4), en el Plan de Acción frente al ruido del municipio de Bergara, si bien el estudio acústico realizado concluye que en el área objeto de la actuación se cumplen los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas residenciales.

G. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

La construcción de la nueva edificación prevista en la Unidad U.E. 11-1, la sustitución o rehabilitación del resto de los edificios del Área, comportará necesariamente la renovación del encintado de la acera en todo el frente de la parcela en la que se actúe, la construcción de nuevas acometidas de agua, energía eléctrica, de las redes de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas y gas desde los puntos que se indiquen en los Proyectos de Urbanización, así como la acometida de aguas pluviales y fecales a los puntos que se indiquen. Comportará también la construcción de los sumideros y arquetas que fueren precisos, la construcción de alcorques incluso la renovación de los árboles, la reposición del alumbrado público y la pavimentación de la superficie de la acera en todo el frente de la parcela y de toda aquella en la que se haya actuado con la apertura de zanjas. Esta reposición se extenderá a todo el resto del suelo urbanizado, viales, aparcamientos, zonas verdes, muros, muretes, defensas, etc. en los que se precise actuar. Todas estas obras a realizar se deberán recoger en los oportunos proyectos de edificación o rehabilitación. De la misma manera se actuará cuando se construya el edificio previsto en la Unidad de Ejecución U.E. 11-1.

H. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN

Las obras de urbanización previstas en el Área serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público correspondiente. Se exceptúan las obras de urbanización que se deberán ejecutar como complemento de las obras de nueva construcción, sustitución o rehabilitación de edificios tal y como se señala en la presente Ficha Urbanística que deberán ser financiadas por el promotor del proyecto de nueva construcción, sustitución o rehabilitación.

J. NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 11-1.- ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano U.E.11-1(a). Perfiles del nuevo edificio según plano U.E.11-1(b).

Zonificación pormenorizada: Según plano U.E.11-1(c), con la siguiente distribución de superficies:

- Superficie total de la Unidad 138,60 m².
- Viales, aceras, paseos peatonales 21,98 m².

Condiciones de parcelación: La parcelación detallada se recoge en la documentación gráfica correspondiente a la Unidad. Se delimita una única Parcela privada con una superficie de 116,62 m².

Aprovechamiento edificatorio: Total sobre rasante 619,50 m²(t) Incluido el destinado a portales, distribuidos de la siguiente manera:

- Locales uso terciario, garaje, trastero, incluido portal
y escalera planta baja 116,62 m²(t).
- Residencial viviendas libres a partir de la planta primera 515,00 m²(t).

Número viviendas: Hasta un máximo de 8 viviendas libres.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de la vivienda. Se regulará por lo dispuesto en los Artículos 43 y 44 de las Ordenanzas del Plan General vigente.

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano U.E.11-1(f).

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha gráfica en la que se recogen las condiciones de la edificación en la Parcela. Los usos por plantas del edificio previsto, las alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos U.E.11-1(a), U.E.11-1(b), U.E.11-1(c), U.E.11-1(d), U.E.11-1(e1), U.E.11-1(e2), y U.E.11-1(f).

PARCELA EDIFICABLE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 11-1

Descripción: Constituye una parcela indivisible. La superficie total de la parcela sobre la que se edifica es de 116,62 m². Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta baja: Uso terciario, garajes, trasteros y portal.
Plantas altas a partir de la primera: Viviendas.

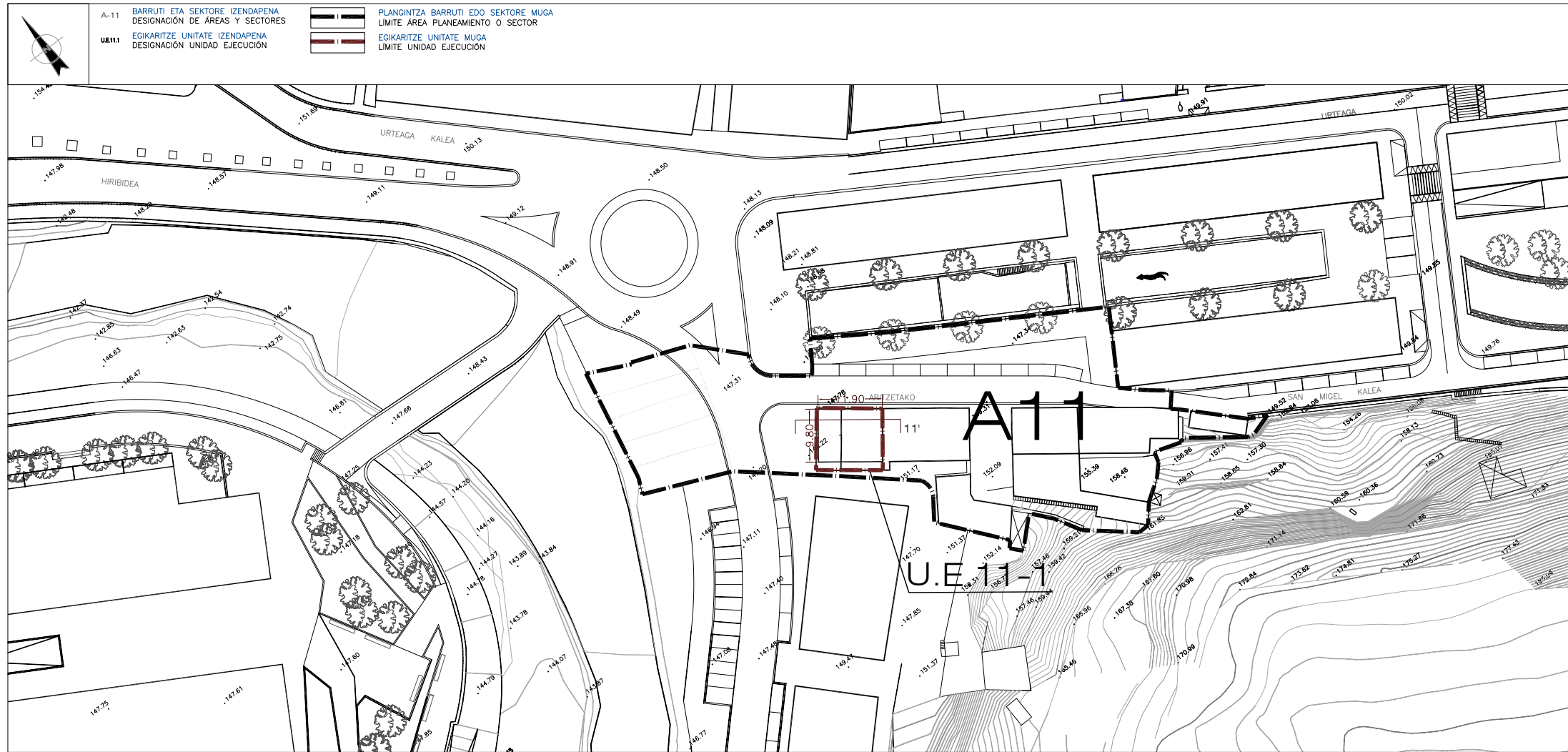
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN: Planta baja, y 4 plantas altas.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS: Planta baja 116,62 m²(t).
Plantas altas vivienda 515,00 m²(t).

NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS: 8 Viviendas libres .

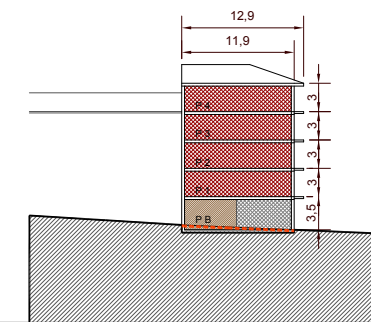
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 515,00 m²(t).

DOTACIÓN MÍNIMA APARCAMIENTOS: Dadas las dimensiones del solar no resulta posible cumplir con el estándar de 1 plaza/vivienda en el caso que se prevea la construcción de 8 viviendas.

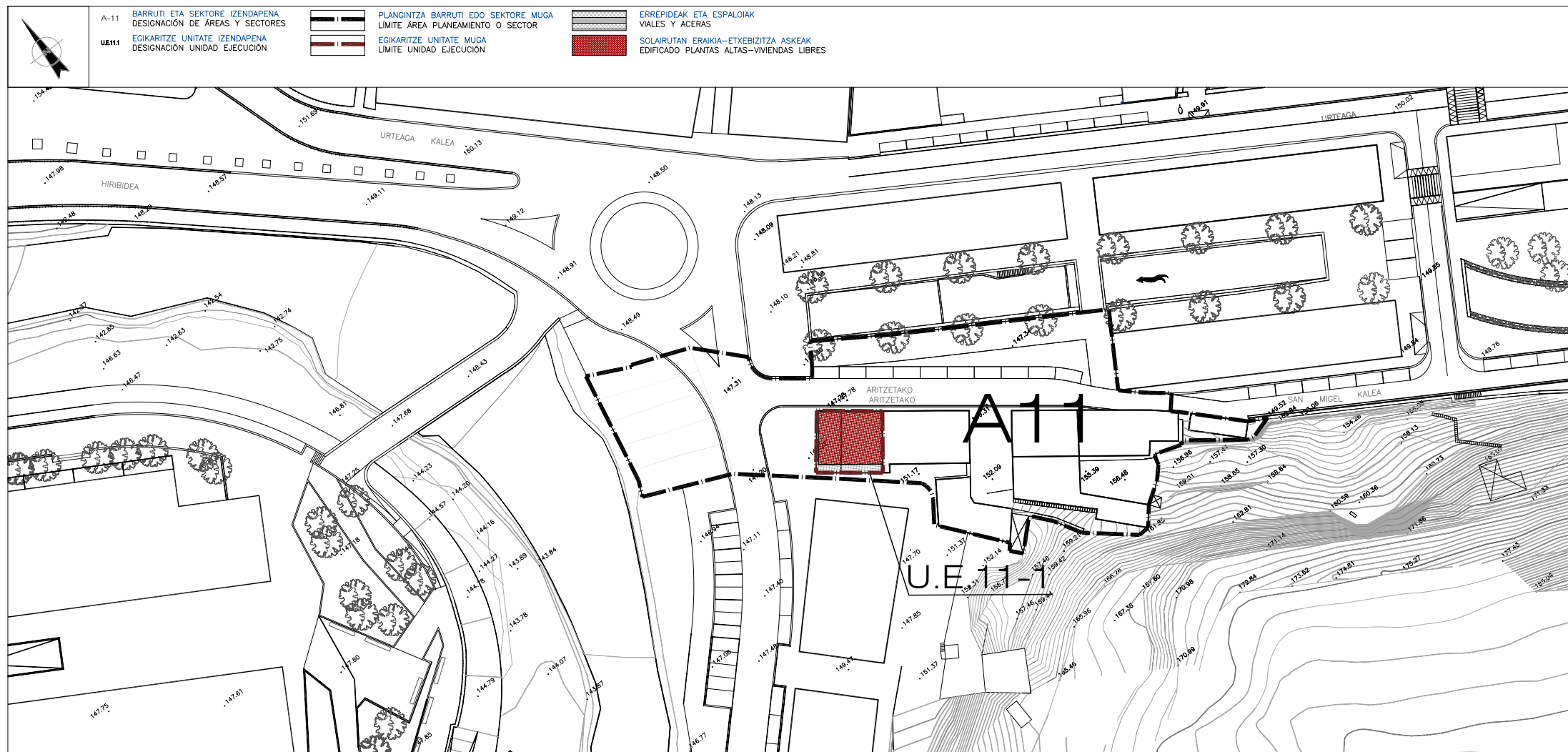


U.E.11-1 (a).-LERROKADURAK ETA SESTRAK U.E.11-1 (a).-ALINEACIONES Y RASANTES

- GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS
- ETXEBIZITZA ERABILERA-ASKEAK
USO VIVIENDA-LIBRES
- MERKATAL ERABILERAK
USO COMERCIAL



1-1' EBAKETA SECCION 1-1'



AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A-11 GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA A-11	3.025,05 m ²
U.E.11-1 GUNEAREN AZALERA OSOA (ZUZKIDURA-JARDUKETA) SUPERFICIE TOTAL ZONA U.E.11-1 (ACTUACION DE DOTACION)	138,60 m ²
ERREPIDE ETA ESPALIOAK VIALES Y ACERAS	21,98 m ²
LUR GAINKO LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE	116,62 m ²

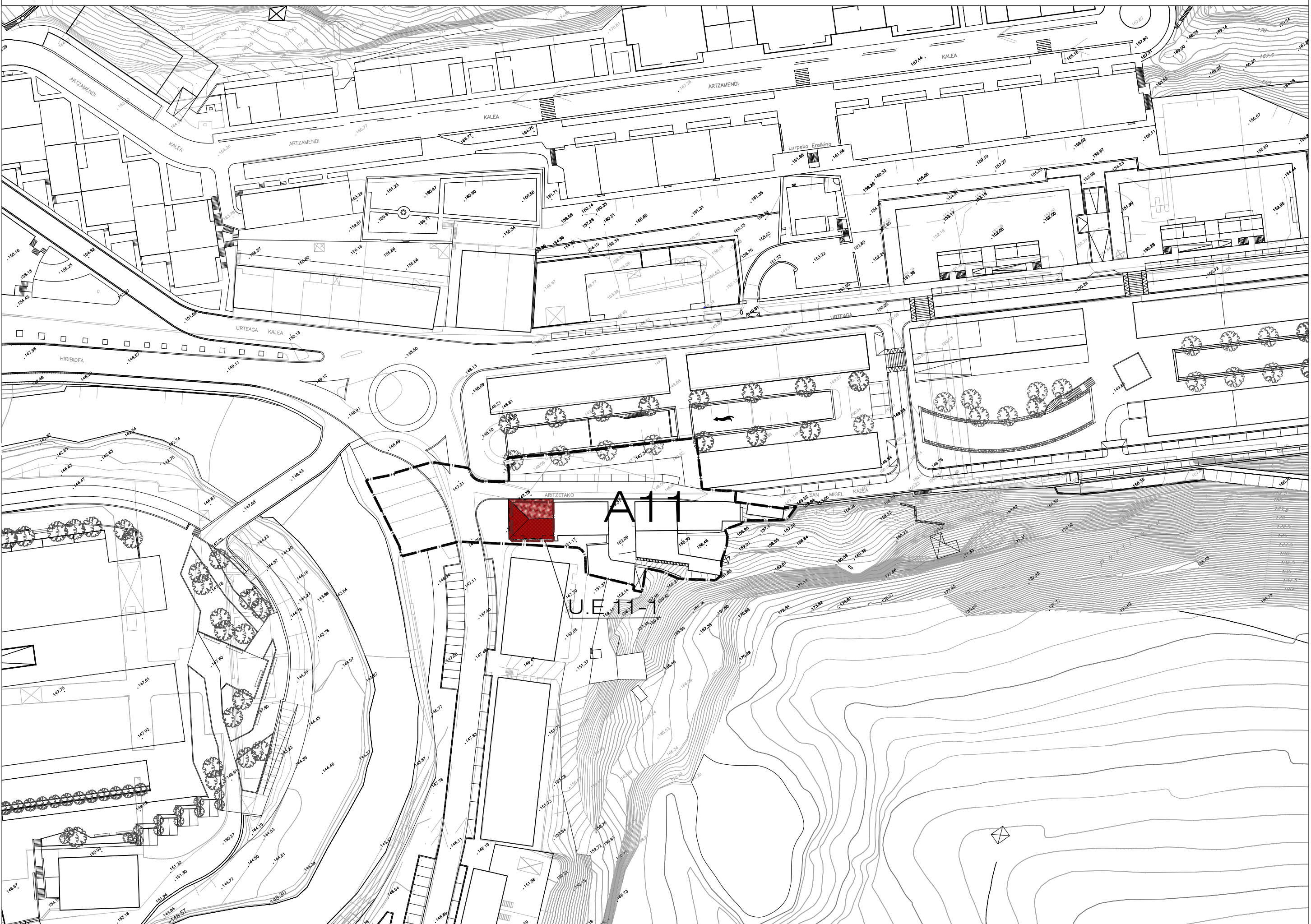
U.E.11-1 (c).-LURZORUAREN ERABILERAK U.E.11-1 (c).-USOS DEL SUELO

A-11 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

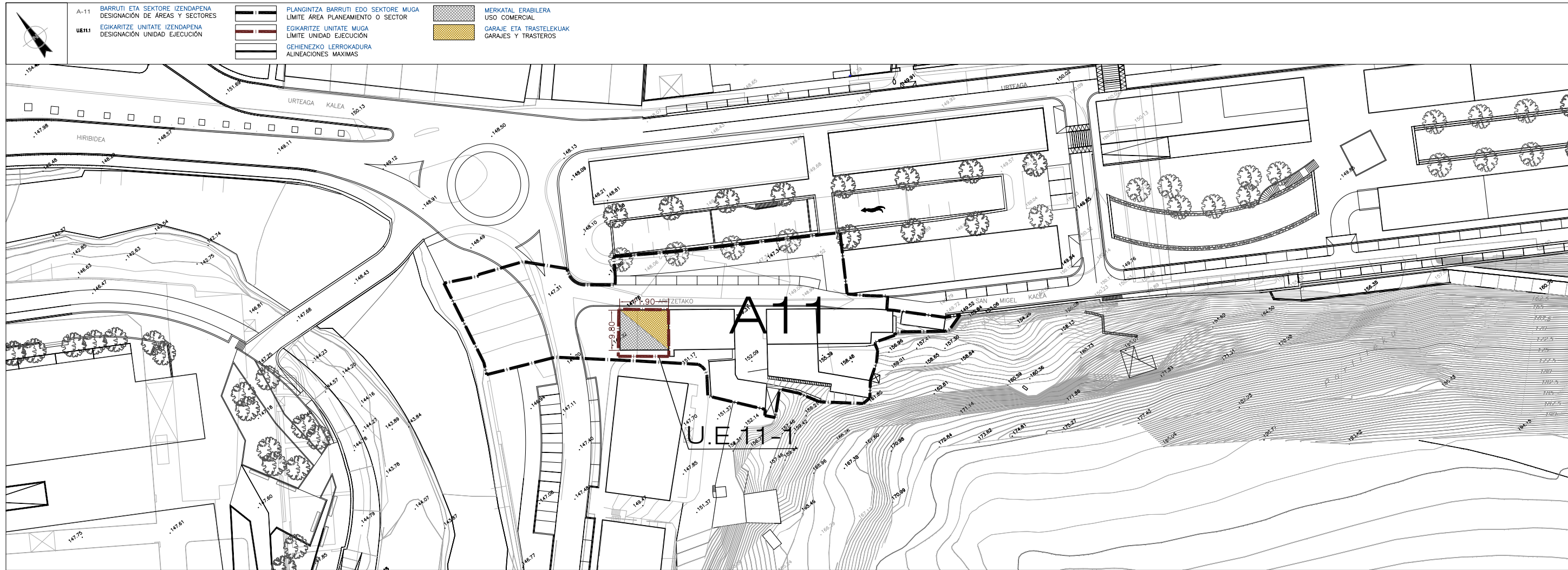
UE.11.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
 LIMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

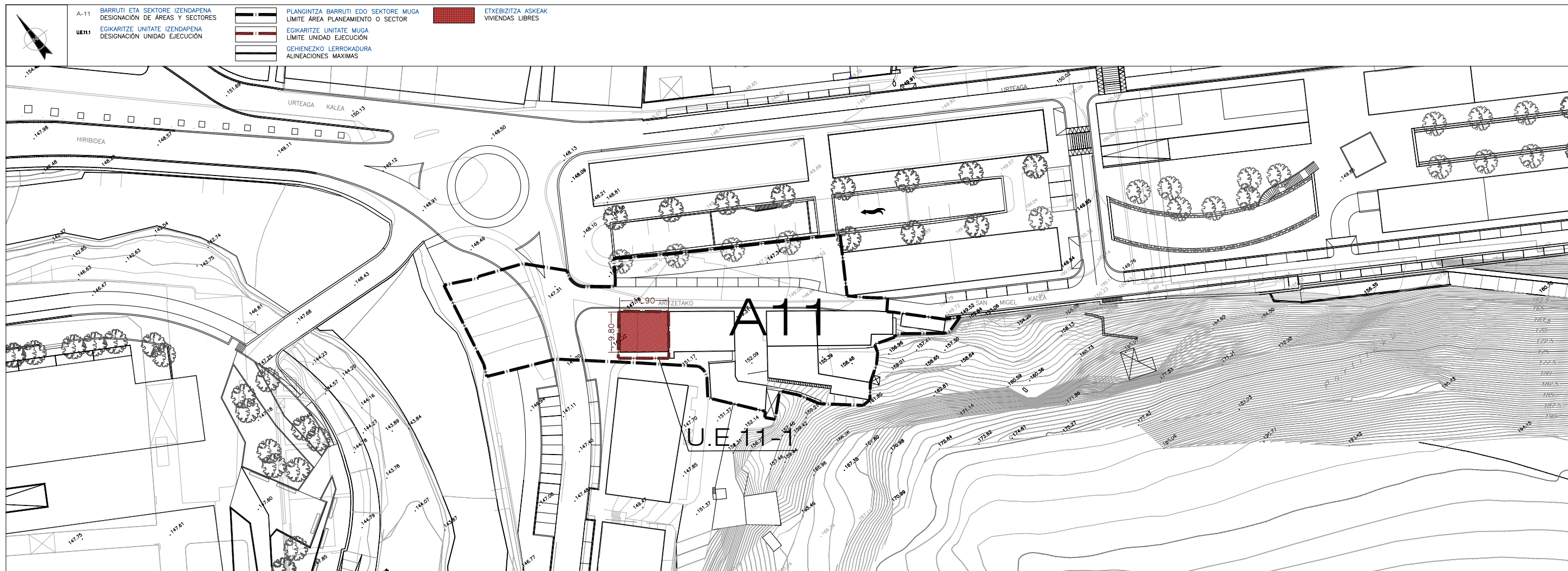
EGIKARITZE UNITATE MUGA
 LIMITE UNIDAD EJECUCIÓN



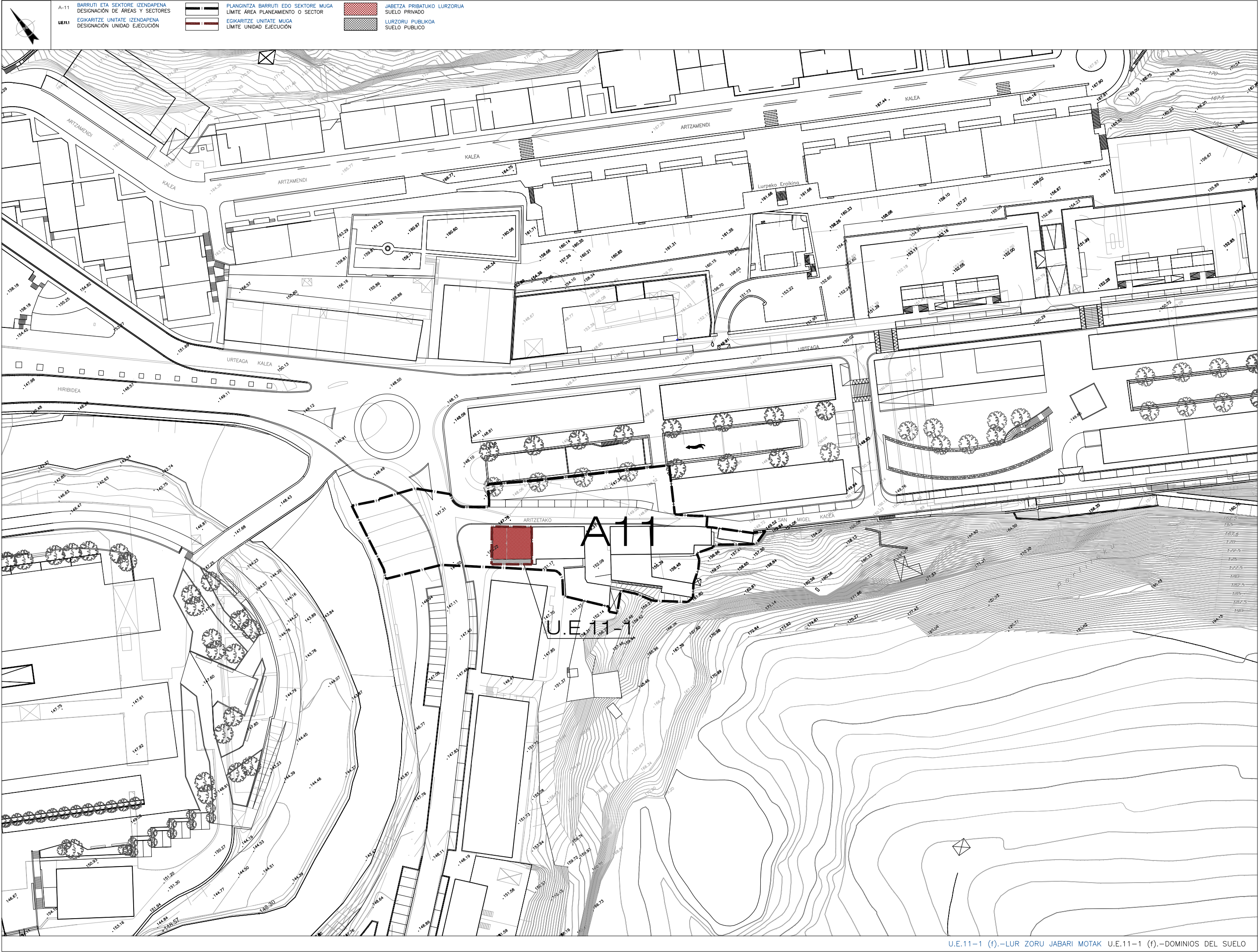
U.E.11-1 (d).-ORDENAZIO OROKORRA - LURZORUAREN TRATAMENDUA ESTALKIETAN U.E.11-1 (d).-ORDENACION GENERAL - TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTA



U.E.11-1 (e1).-BEHE SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA U.E.11-1 (e1).-EDIFICABLE EN PLANTA BAJA



U.E.11-1 (e2).-1-4 SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA U.E.11-1 (e2).-EDIFICABLE EN PLANTAS 1-4



- A-11 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
- UE.11.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN
- PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
- EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN
- JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO
- LURZORU PUBLIKUA
SUELO PUBLICO