

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 Migel, 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 Migel 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 Migel 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.

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.

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 Ayuntamiento 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 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.

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.

Se adjunta el Estudio de Inundabilidad realizado por Hirigintza.

El Informe Ambiental Estratégico de 3 de julio de 2020 en su apartado 3.3. Medidos 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 había sido 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, nuevo edificio previsto en la 2ª Modificación del Plan General quedará 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 deberán situar por encima de la cota correspondiente a las avenidas T500, como recoge la Ficha Urbanística de la Unidad.

Dado que el mencionado Estudio Hidráulico, ubica el solar (antiguo edificio) en un área inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno, será de aplicación lo que establece el Apartado E.2 del Decreto 449/2013 de 9 de noviembre, de la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Cantábrica y Mediterránea), y más concretamente lo que determina el Punto E.2.4.– Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por la avenida de 100 años de periodo de retorno situadas fuera de la zona de flujo preferente donde señala que, en estas zonas inundables fuera de la zona de flujo preferente, los nuevos usos residenciales deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Por eso los usos residenciales se sitúan a partir de la planta primera, es decir, a una cota muy superior a la de la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Por otra parte, el Area 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, teléfonos 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 en plantas altas 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: Viviendas.

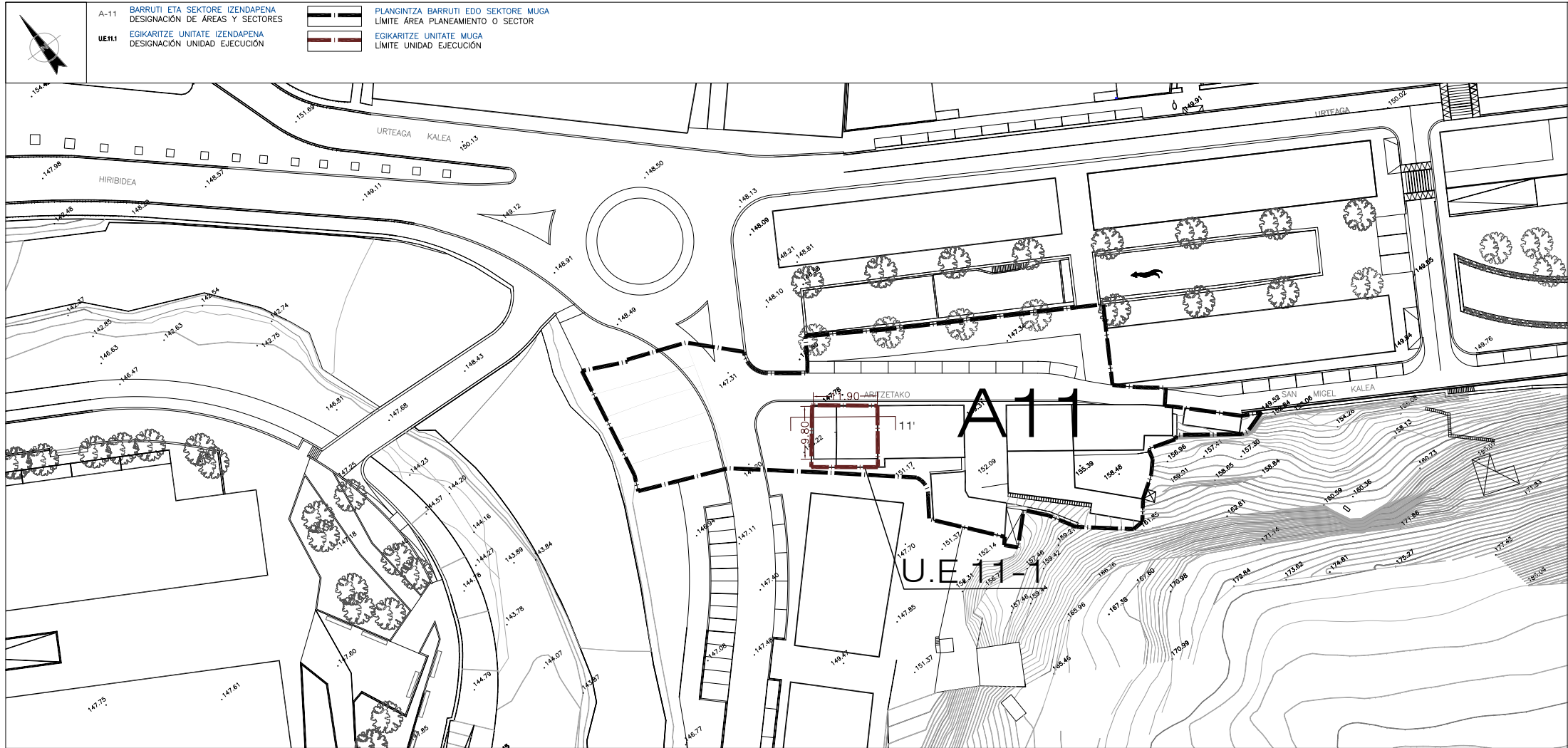
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN: Planta baja, y 4 plantas altas.

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

NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS: 8 Viviendas libres .

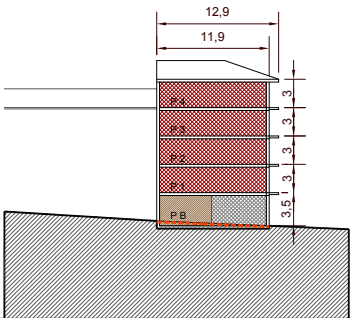
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 515,00 m²(t).

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.

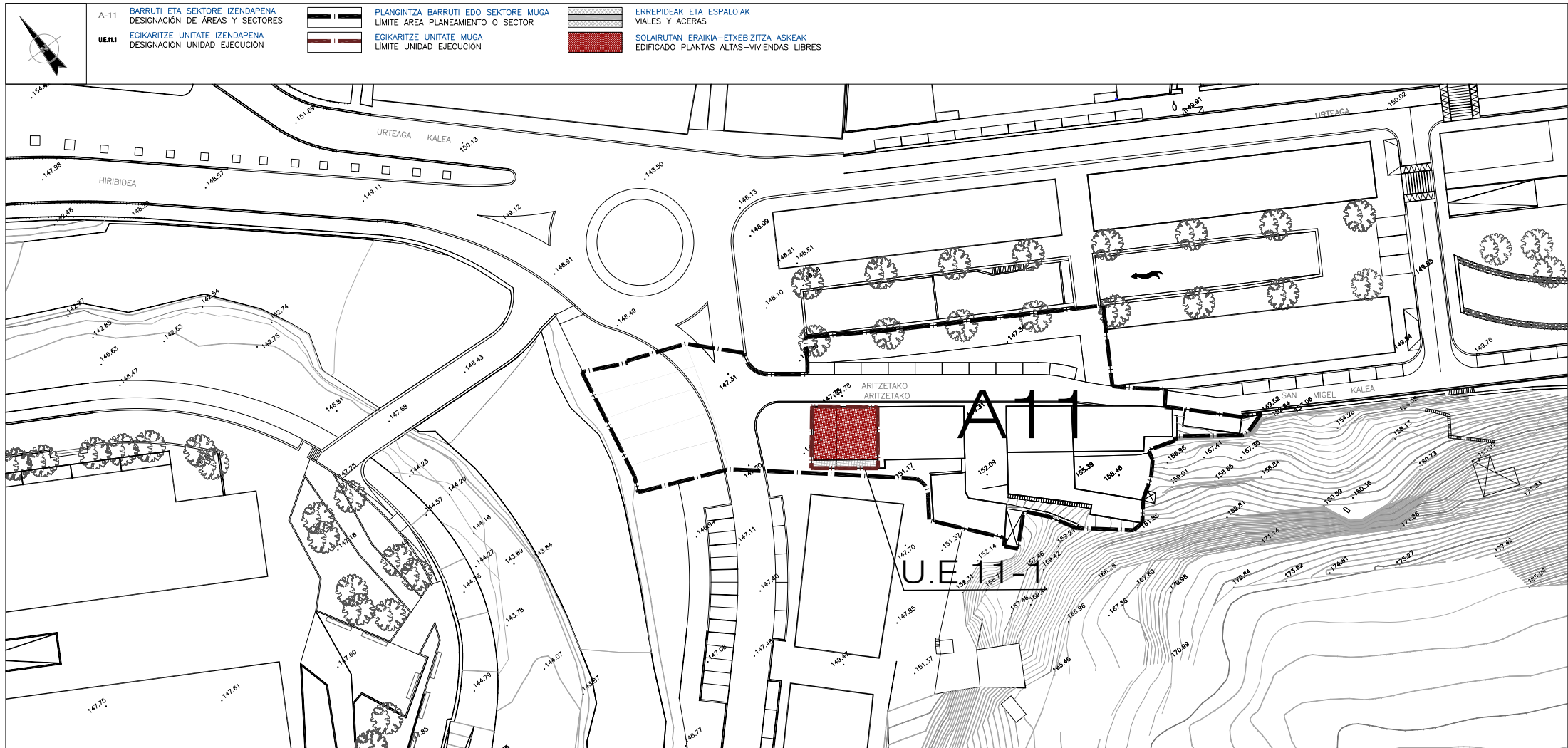


U.E.11-1 (a).-LERROKADURAK ETA SESTRAK U.E.11-1 (a).-ALINEACIONES Y RASANTES

- GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERAK
USO GARAJES Y TRASTEROS
- ETXEBIZITZA ERABILERAK-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 m2
U.E.11-1 GUNEAREN AZALERA OSOA (ZUZKIDURA-JARDUKETA) SUPERFICIE TOTAL ZONA U.E.11-1 (ACTUACION DE DOTACION)	138,60 m2
ERREPIDE ETA ESPALOIAK VIALES Y ACERAS	21,98 m2
LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE	116,62 m2

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

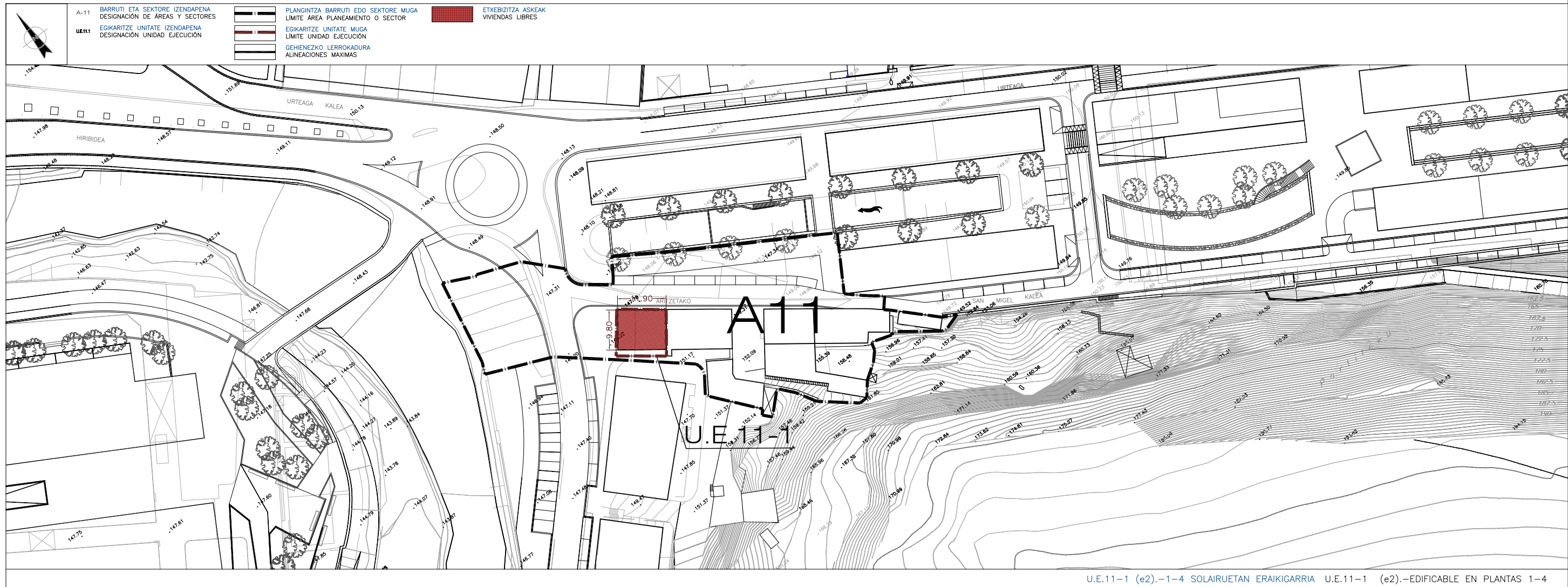
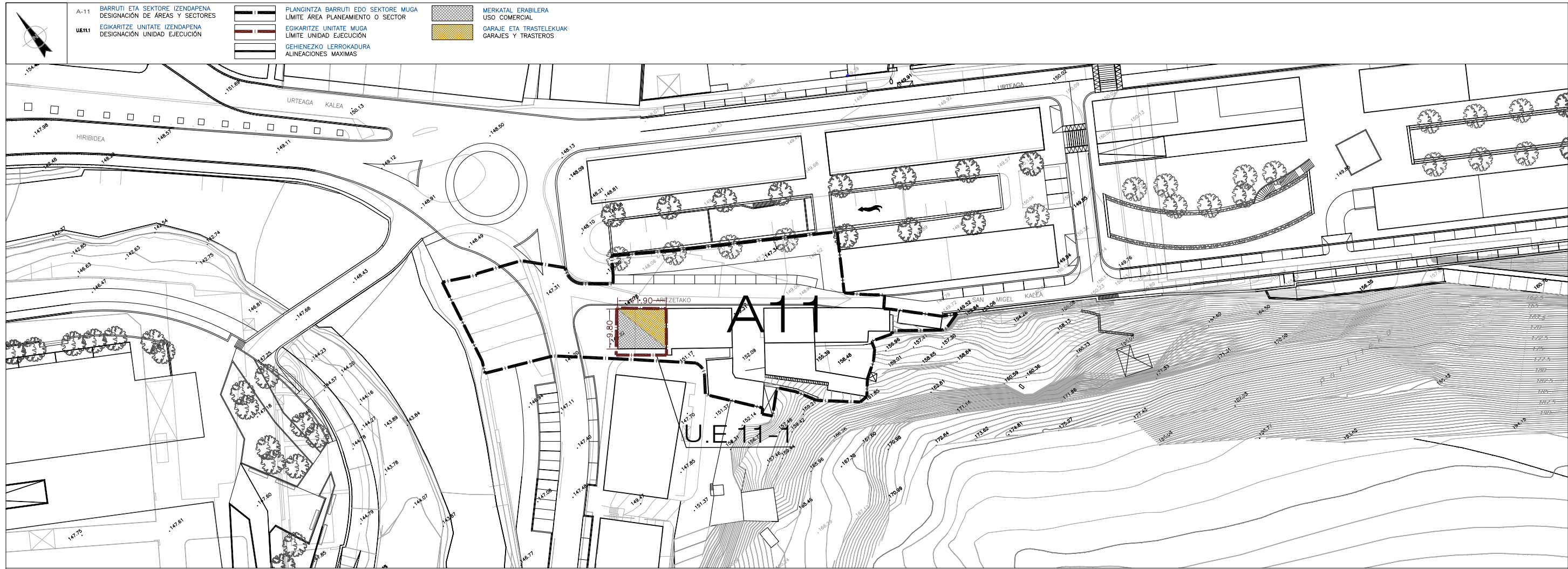
UE11-1

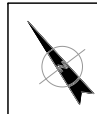
EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN







A-11	BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES	PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR	JABETZA PRIBATUKO LURZORIA SUELO PRIVADO
UE.11-1	EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN	EGIKARITZE UNITATE MUGA LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN	LURZORU PUBLIKOA SUELO PUBLICO

