

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17

NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 17-1

A. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El Área A-17 del presente documento se corresponde con el Área con la misma denominación en el Plan General vigente y en las Normas Subsidiarias anteriores. Comprende los terrenos y edificios apoyados en las calles Mintegi y Artzamendi. Se excluyen del ámbito, al igual que en el Plan General respecto del delimitado en las Normas, los terrenos correspondientes al parque público por su consideración de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

El Plan General, y anteriormente las Normas Subsidiarias, consolidan las determinaciones contenidas en la Reforma del Plan Parcial del Polígono 20, Mintegi, aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión del 31 de octubre de 1.989, con la introducción de una serie de modificaciones como son, el cambio de emplazamiento del frontón, que se ubicó en los terrenos del antiguo cementerio del Convento de la Compañía de María, la legalizaron también de las pequeñas modificaciones introducidas en el contenido del Plan aprobado con motivo de la concesión de la licencia de edificación por parte de la Comisión Municipal de Gobierno de septiembre de 1.991. También la legalización del cambio del uso de los porches existentes en las plantas bajas de los edificios nº 1, 9 y 11 de la calle Artzamendi en locales comunitarios para uso de los vecinos de los respectivos inmuebles.

Las Normas Subsidiarias, y posteriormente el Plan General, introdujeron también una serie de ajustes en la interpretación de las reservas de suelo para dotaciones que en el referido Plan Parcial se recogían de la siguiente manera:

- *Se prevé una reserva de suelo destinada a uso múltiple como escolar, deportivo, verde y juego y recreo niños.*
- *La reserva para centros docentes no es exclusiva para este uso, admitiéndose también el de parque deportivo, verde y área de juego y recreo de niños.*
- *La reserva para parque deportivo es posible ampliarla en los terrenos destinados a reserva escolar, deportiva, verde y área de juego y recreo.*

En el tiempo transcurrido, no se ha creado ningún tipo de nuevo equipamiento en las reservas de suelo señaladas, teniendo la totalidad de los terrenos el uso actual de zona verde pública.

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se trata en la actualidad de un Área colmatada, con la urbanización ejecutada en su totalidad y la mayoría de edificios relativamente recientes para los que no se prevén actuaciones de sustitución. Únicamente el edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi se encuentra en estado semiruinoso y se propone para el mismo una intervención de sustitución manteniendo las alineaciones y alturas actuales.

En la presente 2ª Modificación del Plan General, se delimita dentro del ámbito del Área una Unidad de ejecución que se denomina U.E. 17.1 como unidad discontinua de la Unidad U.E. 40a.1. En la nueva Unidad que se delimita, se ubicarán las viviendas de Protección Oficial que se derivan del incremento de edificabilidad urbanística de vivienda libre en la mencionada Unidad U.E. 40a.1.

La nueva Unidad U.E. 17-1, no ocupará terrenos del Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres derivadas del desarrollo del Área A-17 sino terrenos que figuraban como reservas de suelo para dotaciones en la Reforma del Plan Parcial del Polígono 20, Mintegi, aprobado el año 1989.

C. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

Superficie: Total Área A-17 : 36.624,00 m².

Unidad U.E. 17-1: 2.562,00 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

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

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios residenciales existentes actualmente en el Área con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar en ellos obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del Plan General vigente. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas existentes.

En el caso que se pretenda la sustitución del edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi, se mantendrá el volumen actual del edificio y se mantendrán las alineaciones, rasantes, alturas y número de plantas actuales.

Dentro del ámbito del Área se delimita una nueva Unidad de Ejecución que se denomina U.E. 17-1 y tiene la consideración de unidad discontinua de la Unidad U.E. 40a.1. En la nueva Unidad que se delimita, se ubicarán las viviendas de Protección Oficial que se derivan del incremento de edificabilidad urbanística en la Unidad U.E. 40a.1. El techo total sobre rasante de este nuevo edificio será de 2.000 m²(t) y bajo rasante de 700 m²(t). El perfil será de planta semisótano, planta baja y cuatro plantas altas.

D. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

No se prevén actuaciones de sustitución más que en el edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi. 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.

En cuanto al nuevo aprovechamiento que se genera en la Unidad de Ejecución U.E. 17-1, corresponde a viviendas de Protección Oficial de titularidad municipal por lo que tampoco es de aplicación lo que 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, y que concreta la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

E. CONDICIONES DE GESTIÓN

En el caso que se pretenda la sustitución del edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi, se podrá redactar un Estudio de Detalle para el ajuste de las alineaciones y rasantes definitivas del nuevo edificio.

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara la redacción de los Proyectos generales de Urbanización del total del Área o de las distintas zonas de la misma. En los proyectos de ejecución que se redacten para la sustitución de los edificios y en el proyecto de construcción de las viviendas de VPO de la Unidad U.E. 17-1, 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

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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. 17-1.

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 el Punto anterior 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. 17-1

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano U.E. 17-1(a). Perfiles del nuevo edificio según plano U.E.17-1(b).

Zonificación pormenorizada: Según plano U.E. 17-1(c), con la siguiente distribución de superficies:

- Superficie total de la Unidad 2.562,00 m².
- Viales, aceras, paseos peatonales, aparcamientos
y jardín público 598,00 m².
- Ocupación suelo edificación sólo bajo rasante 700,00 m².

- Ocupación suelo por la edificación sobre rasante 400,00 m².
- Rampa acceso garaje 42,50 m².
- Terreno libre privado 1.221,50 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 1.964,00 m² sobre la que está previsto construir un edificio de 700,00 m² de ocupación en planta de sótano.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial sobre rasante 2.000,00 m²(t) incluido el destinado a portales, distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ... 2.000,00 m²(t).
- Total bajo rasante garajes y trasteros 700,00 m²(t).

Número viviendas: El número mínimo de viviendas de Protección Oficial en Régimen General a distribuir en el nuevo edificio será de 20.

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. 17-1(f).

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha 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. 17-1(a), U.E. 17-1(b), U.E. 17-1(c), U.E. 17-1(e1), U.E. 17-1(e2) y U.E. 17-1(e3).

PARCELA EDIFICABLE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 17-1

Descripción: Constituye una parcela indivisible. La superficie total de la parcela sobre la que se edifica incluyendo el suelo no edificable necesario para la realización de la excavación y el ocupado con la rampa de garaje es de 1.964,00 m². Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta semisótano: Garajes y trasteros.
 Planta baja: Viviendas y portales.
 Plantas altas: Viviendas.

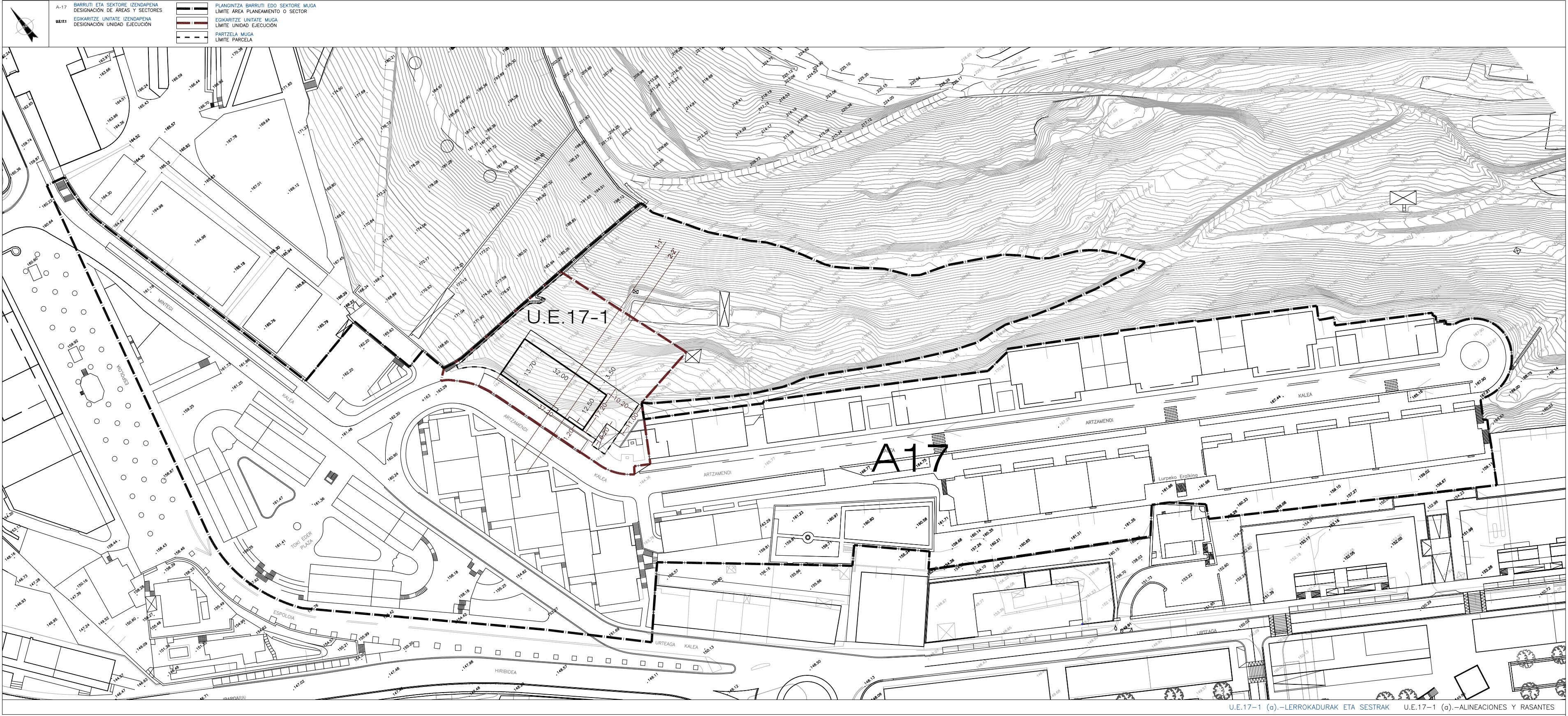
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN: Semisótano, planta baja, y 4 plantas altas.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS: Planta Semisótano 700,00 m².
 Rampa de acceso al garaje 42,50 m².
 Planta baja viviendas y portales 400,00 m².
 Plantas altas vivienda (4) 1.600,00 m².

NUMERO MÍNIMO VIVIENDAS: 20 viviendas Protección Oficial en Régimen General.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 2.000,00 m²(t). Incluye portales y escaleras.

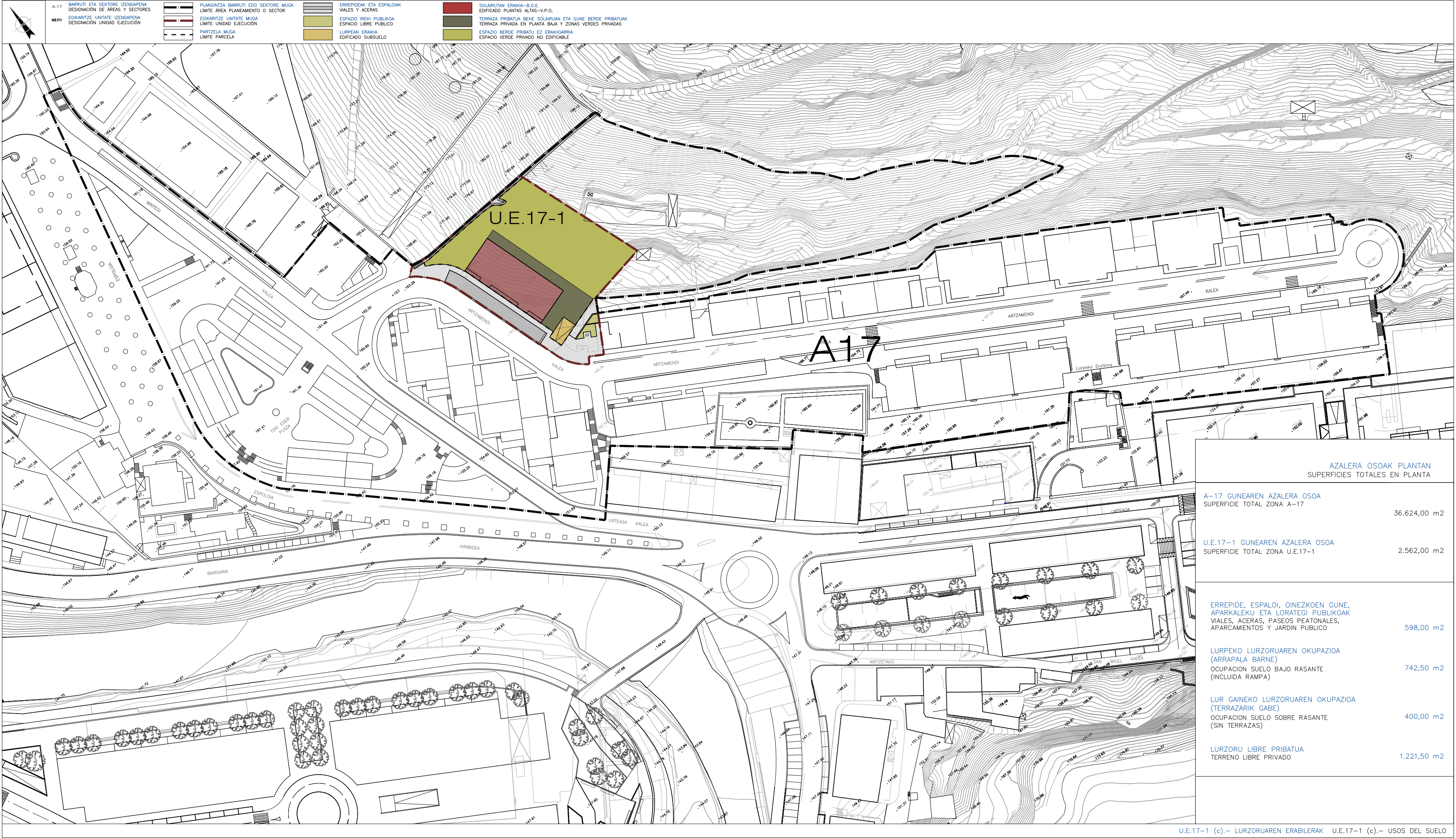
DOTACIÓN MÍNIMA APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEO: 1 Plaza/vivienda.



U.E.17-1 (a).-LERROKADURAK ETA SESTRAK U.E.17-1 (a).-ALINEACIONES Y RASANTES



U.E.17-1 (b).-EBAKETAK U.E.17-1 (b).-SECCIONES



- A-17

BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA

DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

EGIKARTZE UNITATE IZENDAPENA

DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA

LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARTZE UNITATE MUGA

LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA

LÍMITE PARCELA

ERREPIDEAK ETA ESPALIOAK

VALES Y ACERAS

ESPazio IREKI PUBLIKOA

ESPACIO LIBRE PÚBLICO

LURPEAN ERAIKIA

EDIFICADO SUBSUELO

SOLAIRUTAN ERAIKIA-B.O.E.

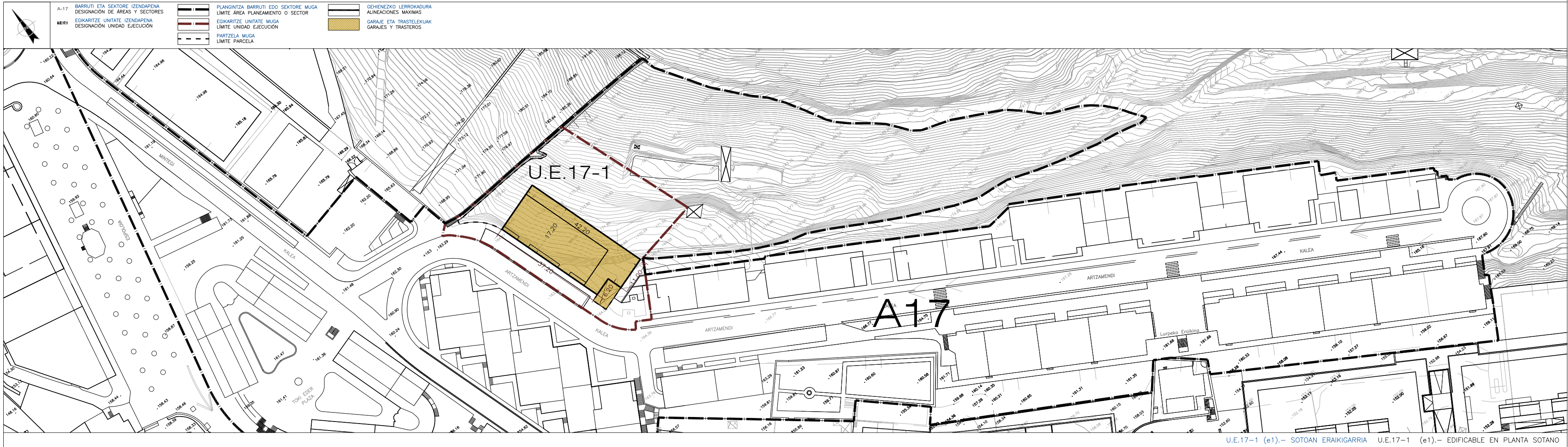
EDIFICADO PLANTAS ALTAS-V.P.O.

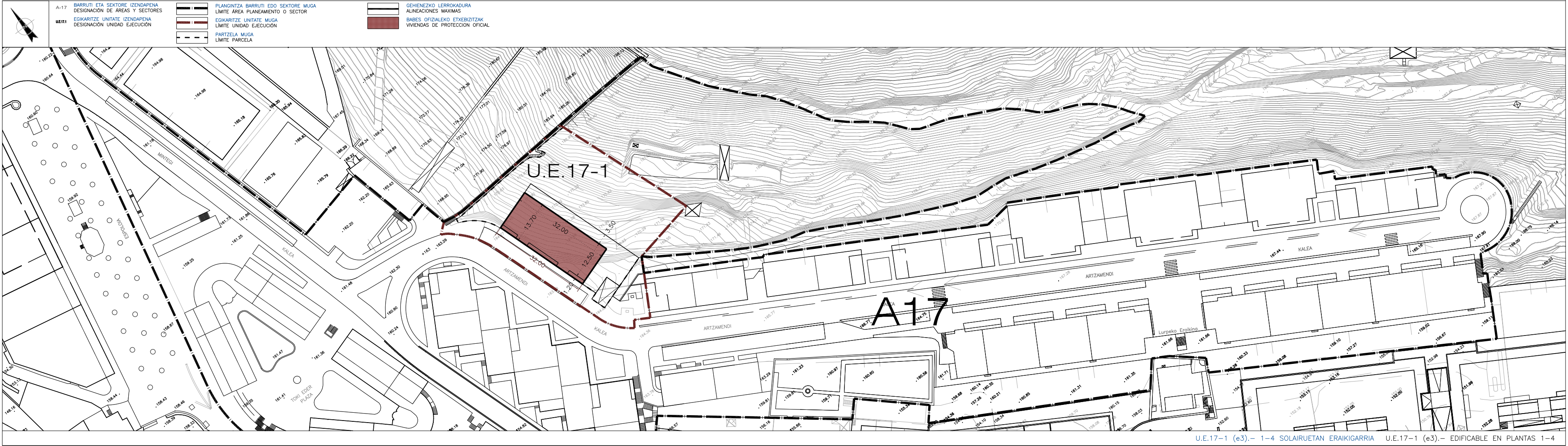
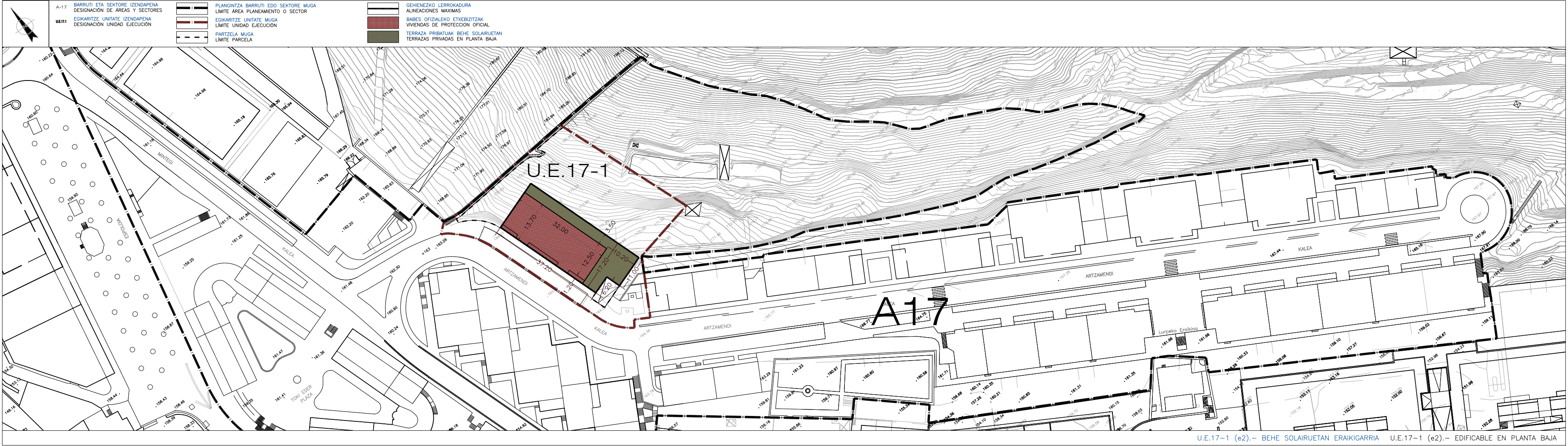
TERRAZA PRIBATUA BEHE SOLAIRUAN ETA GUNE BERDE PRIBATUAK

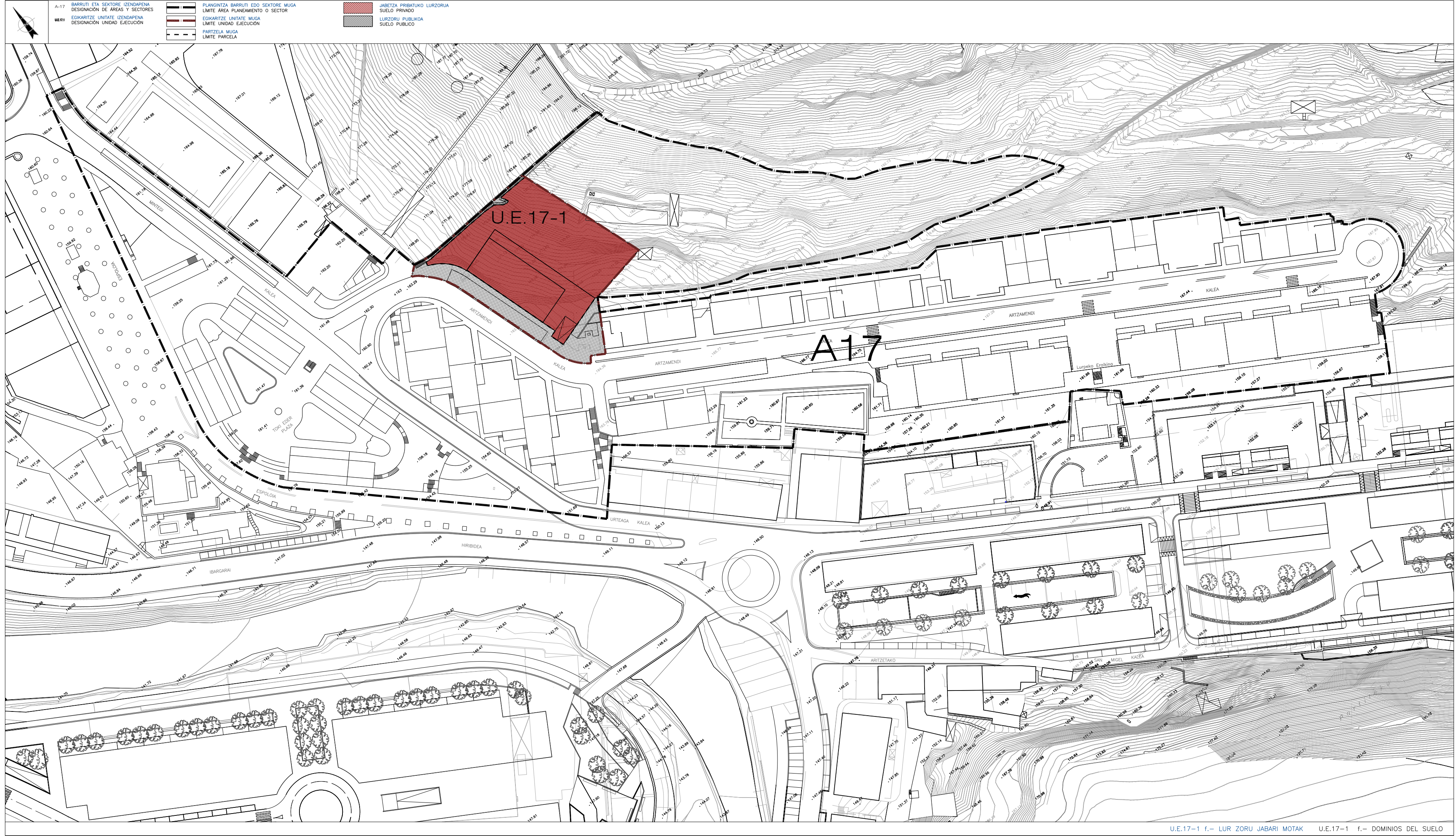
TERRAZA PRIVADA EN PLANTA BAJA Y ZONAS VERDES PRIVADAS

ESPazio BERDE PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA

ESPACIO VERDE PRIVADO NO EDIFICABLE
- | AZALERA OSOAK PLANTAN | |
|---|--------------|
| SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA | |
| A-17 GUNEAREN AZALERA OSOA | |
| SUPERFICIE TOTAL ZONA A-17 | 36.624,00 m2 |
| U.E.17-1 GUNEAREN AZALERA OSOA | |
| SUPERFICIE TOTAL ZONA U.E.17-1 | 2.562,00 m2 |
| ERREPIDE, ESPALOI, ONEZKOEN GUNE, APARKALEKU ETA LORATEGI PUBLIKOAK | |
| VALES, ACERAS, PASEOS PEATONALES, APARCAMIENTOS Y JARDIN PÚBLICO | 598,00 m2 |
| LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA (ARRAPALA BARNE) | |
| OCUPACION SUELO BAJO RASANTE (INCLUIDA RAMPA) | 742,50 m2 |
| LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA (TERRAZARIK GABE) | |
| OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE (SIN TERRAZAS) | 400,00 m2 |
| LURZORU LIBRE PRIBATUA | |
| TERRENO LIBRE PRIVADO | 1.221,50 m2 |
- U.E.17-1 (c).- LURZORUAREN ERABILERAK U.E.17-1 (c).- USOS DEL SUELO
- ALDAKETA PROPOSAMENA / PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
A-17 EGIKARTZE UNITATE BERRIA U.E.17-1 / NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.17-1 (c) e_1/1000







A-17

BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA

DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.17-1

EKIKARITZE UNITATE IZENDAPENA

DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA

LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EKIKARITZE UNITATE MUGA

LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA

LÍMITE PARCELA

JABETZA PRIBATUKO LURZORUA

SUELO PRIVADO

LURZORU PUBLIKOKA

SUELO PÚBLICO