



**HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA
LURSAILA 229 - POLIGONO 3
BERAKO UDAL PLANAREN ALDAKETA**

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
PARCELA 229 - POLIGONO 3
MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL DE BERA**

SUSTATZAILEA: BERAKO UDALA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BERA

IDAZLEA / REDACTOR: CARLOS REBOLLO ARBIZU

OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

El objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana para la parcela 229 del polígono 3 de Bera, Legia Karrika 46, es facilitar la Modificación de Planeamiento para el cambio de parte del edificio situado en la parcela, de su situación de fuera de ordenación a edificio acorde con el planeamiento y a consecuencia de ello el ajuste del vial previsto por el Sistema General Conexión Txantel Erreka. Esta actuación se realiza por decisión del Ayuntamiento de Bera y a instancias de los propietarios de la parcela anterior.

PROMOTOR

El de la presente Plan Especial de Actuación Urbana es el Ayuntamiento de Bera, en respuesta a las alternativas urbanísticas planteadas por los propietarios de las edificaciones contenidas por la parcela 229 del polígono 3 de Bera.

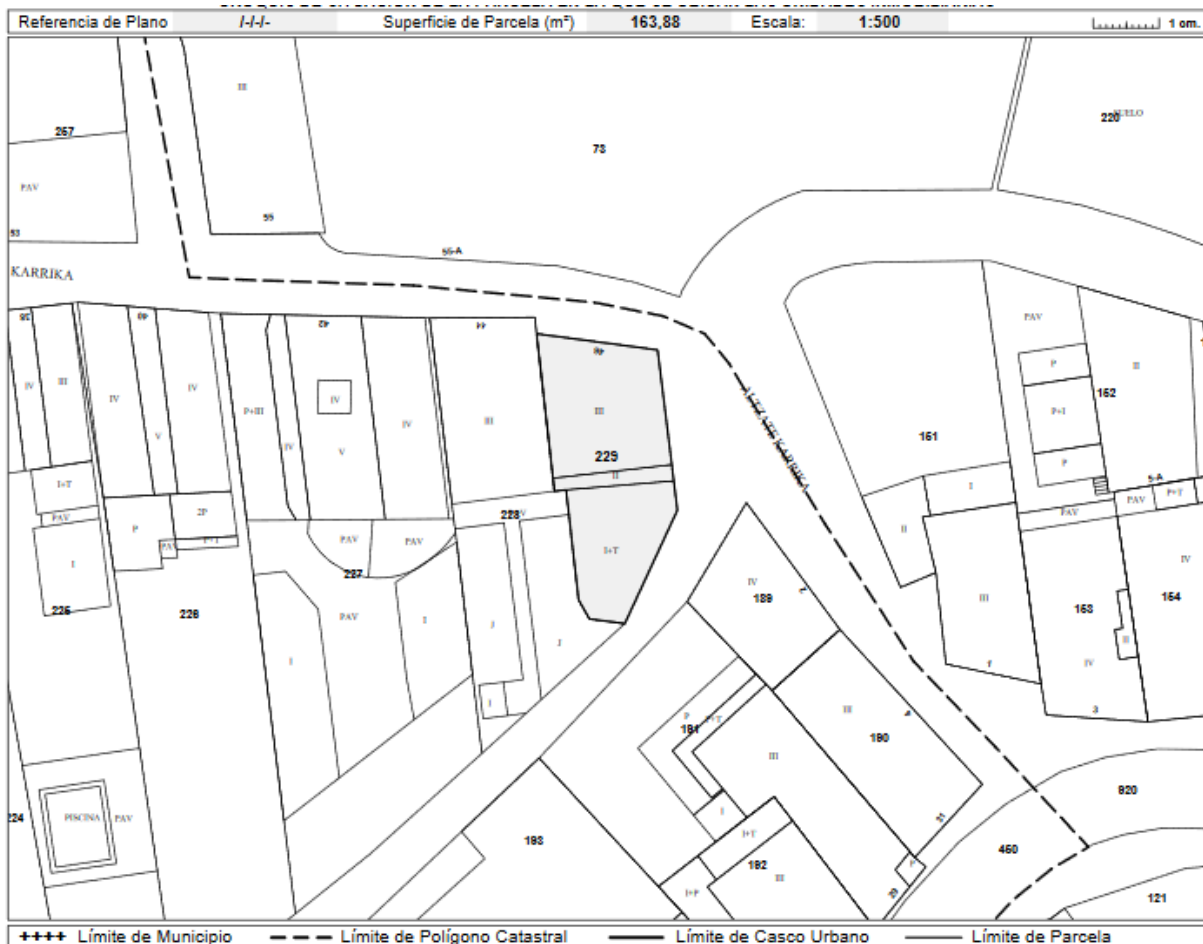
ANTECEDENTES

La parcela 229 del polígono 3 de Bera, contiene en la actualidad en su parte delantera o norte, un edificio de planta baja, primera y segunda y en la parte sur o trasera, un volumen adosado destinado a garaje en planta baja.

Según catastro, la parcela contiene dos edificaciones que ocupan un total de 146m² en planta baja, correspondiendo 71m² a la edificación situada al norte y destinada a locales comerciales y viviendas y 75m² a la situada en la parte trasera o sur y destinada a garaje trasero. Las plantas elevadas tienen 84m² de superficie cada una.

La superficie total de parcela es de 163,88m² y está totalmente ocupada por las dos edificaciones.

| Bien Inmueble | UNIDAD | Escal. | Planta | Puerta | Destino | Superf.(m ²) | PETICIÓN |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|---------------------|--------------------------|----------------------|
| 310000000002116915SG | 1 | | Bajo | | LOCALES COMERCIALES | 71,00 | ----- Opciones ----- |
| 310000000002116916DH | 2 | | Bajo | | GARAJE | 75,00 | ----- Opciones ----- |
| 310000000002116917FJ | 3 | | 1º | | VIVIENDA | 84,00 | ----- Opciones ----- |
| 310000000002116918GK | 4 | | 2º | | VIVIENDA | 84,00 | ----- Opciones ----- |



El actual Plan Municipal de Bera, se encuentre en vigor desde el 16 de agosto de 2004 y recoge tanto la normativa escrita como la gráfica que rige para todos aquellos actos relacionados con el desarrollo urbanístico del municipio. En este documento, la **parcela 229 del polígono 3**, se clasifica como **Suelo urbano-Residencial Casco**.

Además en otras disposiciones de dicho Plan, figuran aquellas viviendas o edificios que se han declarado fuera de ordenación por diversas razones, pero en general por no estar de acuerdo con el planeamiento que diseñó el Plan. En este caso se declara **Fuera de Ordenación** toda la edificación contenida en la parcela 229 del polígono 3, y aunque en el Plan Municipal no concreta en ningún caso las causas de dicha declaración, está bastante claro que se hizo así por señalarse sobre parte de ella un Sistema General viario.

Concretamente el **Sistema General Conexión Txantel Erreka** y que consiste en un vial de una sola dirección y diseñado para conectar la calle Kanttonberri con el final de la calle Legia. Se propone una franja de 5m que albergará un vial que discurre paralelo a la regata Txantel, afectando para ello en mayor o menor medida a un total de siete parcelas de propiedad privada.

El sistema de Gestión se plantea por Expropiación o compra, siendo la superficie total de 781m².

Las determinaciones de la Normativa Urbanística Particular son las siguientes:

Art 66-Sistemas Generales no adscritos

....

| SISTEMA GENERAL CONEXIÓN TXANTEL ERREKA | |
|--|--|
| Superficie aproximada | Franja de 5m. paralela a Txantel Erreka = 781 m ² |
| Sistema de actuación | Compra ó Expropiación |
| Usos | Vial rodado de un sentido único |



La previsión de realización y la programación económica que prevé el plan para la ejecución de este sistema general es la siguiente:

Art 67-Programa económico

...

| NUEVA CALLE EN TXANTEL ERREKA | | |
|--|---|--------|
| Superficie a expropiar: 781 m ² | 781 x 24 euros | 18.744 |
| Superficie a pavimentar: 781m ² | 781 x 36 euros | 28.116 |
| | | 46.860 |
| Plazo para la obtención de los terrenos | 10 años tras la aprobación del Plan Municipal | |
| Plazo para la realización de las obras | 5 años tras la obtención del suelo | |

El suelo ocupado por el Sistema General, al igual que todos los terrenos que le circundan, se clasifica como suelo urbano residencial casco. Esta clasificación y la situación de los terrenos cumple con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su texto modificado por la Ley 5/2015, para ser considerado como **suelo urbano consolidado**.

El sistema general no está adscrito a ningún sector o unidad, por lo que la obtención de los terrenos se deberá efectuar mediante expropiación y su urbanización costeada por la administración actuante, es decir el ayuntamiento de Bera.

La previsión de plazo para la expropiación de los terrenos era de 10 años, es decir que su desarrollo, al menos en lo concerniente a la adquisición de los terrenos mediante justiprecio, debería haberse realizado antes de agosto de 2014. En el Plan Municipal, no se dice nada sobre el carácter que tendría este plazo, es decir, si se trata de un plazo orientativo o es un plazo vinculante. De cualquier modo, en estos momentos, ya hace más de doce años que el Plan Municipal de Bera está en vigor y en todo este tiempo, no se ha tomado resolución alguna sobre el sistema general.

Recientemente, los propietarios del edificio de la parcela 229 han propuesto solucionar la situación de fuera de ordenación que les impide actuar sobre el mismo, a excepción de meras tareas de conservación y mantenimiento. La solución tendría dos caminos, la expropiación o compra del edificio para su posterior ejecución, o la modificación de la situación que generó la declaración de Fuera de Ordenación de dicho edificio. Esta modificación sólo abarcaría a la parte delantera del edificio, la que ocupa la vivienda, dejando el volumen de garaje en la situación actual, para posibilitar la ejecución del sistema general en un futuro si el Ayuntamiento así lo estimara conveniente.

AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

La modificación fundamentada en el Presente Plan de Actuación Urbana, afecta a la parcela 229 del polígono 1 y al Sistema General que sobre ella señalaba el Plan. El ámbito de la parcela abarca una superficie de 163,88m² de los que 104,00m² corresponden también al Sistema General Conexión Txantel Erreka. El total del Sistema General son 781,00m² por lo que el resto del mismo son 677,00m². El sistema general tan sólo sufre alteración en la parte que se sitúa sobre la parcela 229, quedando intacto el resto.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

La modificación que se pretende a través del presente Plan Especial de Actuación Urbana, afecta exclusivamente a suelo clasificado como suelo urbano, residencial casco, que se identifica con la clasificación de suelo urbano consolidado. Se propone el cambio de situación de fuera de ordenación de parte del edificio, quedando en esa situación la parte trasera del garaje. Como consecuencia de esto, se altera ligeramente el trazado del vial previsto, pero sin afectar a sus características generales definidas en el Plan Municipal. Es decir, se trata de una regulación de una actuación edificatoria y a consecuencia de ello, se afecta a un sistema general sobre el que se opera una ligera modificación de su trazado final, por lo que se podría entender que también existe una regulación de una actuación de reforma.

Por tanto según lo establecido en el artículo 61 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su texto modificado por la Ley 5/2015, este tipo de actuaciones serían características de un Plan Especial de Actuación Urbana.

Las determinaciones cuya modificación propone el Presente PEAU, afectan en todo momento a suelo clasificado actualmente como urbano y por su limitada trascendencia resultan ser modificaciones de carácter pormenorizado, ya que exclusivamente trata de una definición más o menos detallada de la trama urbana, la alineación de los edificios y los elementos viarios y el uso del suelo y en especial la definición de la construcción que queda declarada fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento. Por tanto, en estas determinaciones que incluye el presente documento, no se observa ninguna que tenga carácter estructurante, siendo todas de carácter pormenorizado.

TRAMITACION DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

La tramitación del Presente Plan Especial de Actuación Urbana, se deberá realizar según lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley Foral 35/2002 y su texto modificado por la Ley 5/2015.

No obstante, este Plan no regula ni prevé actuaciones de nueva urbanización según lo dispuesto en el artículo 61.3, por lo que no deberá incorporar los trámites establecidos en los apartados 9 y 10 del artículo 70 de la Ley Foral 35/2002.

En cumplimiento del punto 3 del artículo 7 de la misma Ley Foral, el Plan Especial deberá contar con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

MODIFICACION QUE PROPONE EL PLAN ESPECIAL

El presente PEAU, propone una modificación que consiste simplemente en rectificar la situación de Fuera de Ordenación de la parte delantera del edificio de la parcela 229 del polígono 1, continuando la parte trasera, actualmente ocupada por un garaje en planta baja en esa situación de Fuera de Ordenación. Para ello se altera levemente la conexión del sistema general con la calle Legia, cambiando ligeramente su trazado justo en la zona del puente, dando salida al vial por ese punto, en el lugar que actualmente ocupa dicho garaje, en vez de por encima de todo el edificio evitando su derribo. Por tanto, de ejecutarse el vial en un futuro, tan solo se deberá derribar el volumen de garaje.

El volumen que seguirá declarado fuera de ordenación ocupa una superficie de 75,00m², que seguirá incluido dentro de la superficie del sistema general. La superficie ocupada por la vivienda queda fuera de dicho sistema general.

El sistema general, para el que se preveía una superficie de 781,00m², disminuye en 21 m², de forma que pasa a tener un total de 760,00m².

La modificación de la situación de Fuera de Ordenación de parte del edificio y la modificación del vial se definen en los planos.

Para la modificación de la Normativa Urbanística particular del Sistema General Txantel Erreka, se adjunta una ficha modificada en esta memoria.

El resto de condicionantes tanto normativos como de ordenanzas, no se modifican, por lo que se aplicarán los actuales vigentes del Plan Municipal.

JUSTIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA PROPUESTO

El actual Plan Municipal de Bera, vigente desde el 16 de agosto de 2004 declara fuera de ordenación toda la edificación contenida en la parcela 229 del polígono 3 por situarse sobre parte del Sistema General viario de Conexión Txantel Erreka, con lo que resulta incompatible con la ordenación propuesta.

Esta situación impide a los propietarios del edificio de la parcela 229 cualquier actuación que no sea la de mera conservación y mantenimiento, tal y como se señala en el artículo 84 de la Ley Foral 35/2002 y su texto modificado por la Ley 5/2015.

Hace más de doce años que el Plan Municipal de Bera está en vigor y durante todo ese tiempo, no se ha tomado resolución alguna sobre este sistema general, por tanto los propietarios ha instado al Ayuntamiento, bien a expropiar y/o comprar el edificio para llevar adelante la creación del sistema general o bien a modificar la situación que generó la declaración de Fuera de Ordenación de dicho edificio.

Las determinaciones de un Plan, si bien son vigentes de forma indefinida, el artículo 105 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su texto modificado por la Ley 5/2015, señala que el plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será como máximo de ocho años, en el supuesto de que el plan no establezca otros.

En este caso, el artículo 68-Programa económico, de las Normas Urbanísticas del Plan vigente, señala un plazo ligeramente más amplio de 10 años. De cualquier modo, este plazo se ha superado ampliamente sin que se haya tomado determinación alguna sobre el sistema general. Hay que reconocer que esta situación es bastante más habitual de lo que pueda parecer, ya que los plazos fijados a la hora de la redacción del Plan, a menudo suelen resultar cortos o inapropiados dadas las diferentes condiciones económicas o de oportunidad que pueden darse en un futuro y que difícilmente podían ser previsibles en el momento de la redacción del documento del Plan. No obstante, esto no impide plantearse que es posible que el sistema General que en su día se diseñó, hoy ya no sea tan interesante o necesario, por lo que se puede estudiar su eliminación o su ajuste si se estima conveniente.

Por otro lado, tampoco conviene prolongar indefinidamente una situación de fuera de ordenación de un edificio dentro de una trama urbana consolidada, si no es absolutamente necesaria dicha situación. En este caso, el mero hecho de no haberse acometido hasta ahora la ejecución del vial, lo hace suponer prescindible, por lo que la situación de fuera de ordenación del edificio, también sería igualmente prescindible.

La clasificación del suelo sobre el que se sitúa la parcela es de Suelo Urbano Residencial Casco. Por sus características, este suelo cumple con todo lo estipulado en el artículo 92 de la LF 35/2002 para clasificarse como suelo urbano consolidado.

El artículo 121.d) de la misma ley, señala que se deberá aplicar la expropiación en el caso de adquisición de terrenos para el establecimiento de sistemas generales, equipamientos y dotaciones cuando no deban ser objeto de cesión en la ejecución del planeamiento, o no puedan ser objeto de compensación por las fórmulas legales vigentes, o bien porque exista necesidad urgente de anticipar su adquisición. Por tanto, la adquisición de la parcela 229 para la ejecución del sistema general deberá ser por expropiación y de igual modo ocurre con el resto de terrenos incluidos.

El Ayuntamiento de Bera, una vez conociendo el planteamiento de los vecinos, decidió replantearse el Sistema General en la zona de la parcela 229, viendo que podía no ser estrictamente necesaria la expropiación de toda la propiedad, sino tan solo de su zona trasera, donde se sitúa el garaje, de forma que se minimice la carga expropiatoria, sin que el posible vial que contempla el Plan Municipal se vea afectado excesivamente.

Por tanto, se propone la disminución de la superficie declarada fuera de ordenación y que debería ser expropiada, entendiendo que la conexión en la zona del puente resultante del derribo del garaje es suficiente para las necesidades que se prevén para el futuro vial.

No obstante, como ya se ha comentado, el tiempo ha demostrado que ese vial puede no ser necesario en su actual diseño. El tráfico actualmente existente y el previsto para la zona en un futuro, se articula suficientemente con los viales actuales y otros

previstos de mayor y mejor capacidad que este, por lo que en futuras revisiones del Plan Municipal, el Ayuntamiento se planteará la idoneidad de ese sistema general.

Además, la actual tendencia de controlar y limitar el acceso rodado a los cascos urbanos parece llevar a un futuro donde la necesidad de espacios rodados sea menor, por lo que este sistema general podría no ser necesario en un futuro tal y como está diseñado, siendo muy probable que se convierta en un vial peatonal que cree un paseo a lo largo de un espacio tan interesante como la Txantel Erreka, uniendo peatonalmente dos puntos del casco urbano.

Por tanto, es importante mantener la posibilidad de su desarrollo consiguiendo que el punto más conflictivo, que es el garaje construido en la parcela 229 siga siendo un elemento fuera de ordenación y que exista la posibilidad de su eliminación mediante el sistema general diseñado.




La presente modificación debe intentar solucionar la situación de fuera de ordenación de la vivienda, permitiendo a su vez una hipotética ejecución futura de ese vial, es decir, todo indica que lo más conveniente es que el sistema general siga existiendo y la ejecución del vial siga siendo posible, al menos hasta que se tenga suficiente perspectiva de lo que ello puede implicar para el tráfico futuro de la zona.

Además, el esfuerzo económico que supondría la expropiación de terrenos y la posterior ejecución del vial, es algo que en este momento no se puede permitir el Ayuntamiento de Bera ni está previsto en sus presupuestos, por lo que la modificación prevista no incide negativamente desde un punto de vista económico sino todo lo contrario.

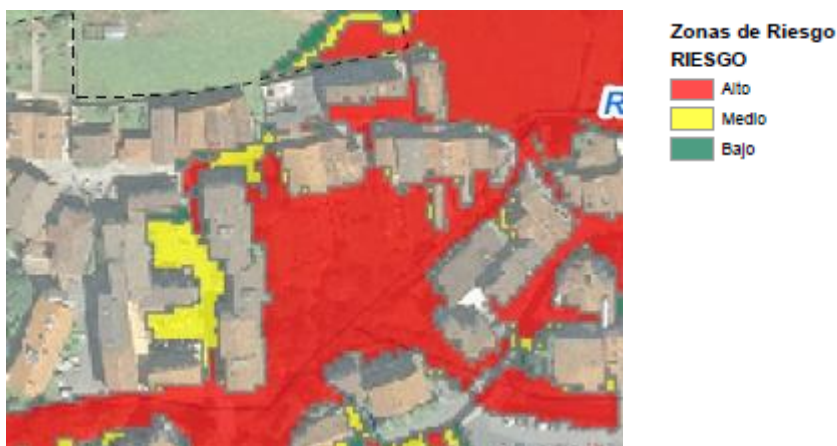
Según el Mapa de Peligrosidad y Riesgo de Inundación de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, la parcela 229 está incluida dentro de la zona de Peligrosidad Alta, tal y como se puede observar en la siguiente imagen.



LEYENDA ESPECÍFICA:

| | |
|---|---------------------------|
|  | Peligrosidad Alta |
|  | Peligrosidad Media (T100) |
|  | Peligrosidad Baja |

Paralelamente según el Estudio de Evaluación, Gestión y Ordenación hidráulica del riesgo de inundaciones en el río Bidasoa en Navarra, la parcela no aparece incluida en ninguna zona de riesgo, aunque sí su entorno.



Ante la posible que esta situación crea a la hora de tomar cualquier determinación de modificación del actual Plan, se tramitó una consulta ante la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Dicha consulta trataba sobre la viabilidad de la modificación que pretende la revocación de fuera de ordenación de una edificación situada dentro de una zona de peligrosidad alta y de su afección al cauce de la Txnatel Erreka, teniendo en cuenta los elementos existentes en la zona.

La contestación fue en el sentido que dicha revocación no suponía problema alguno, ya que la situación de fuera de ordenación derivaba de una previsión del planeamiento urbanístico, siendo los usos que alberga la parcela conformes a dicho planeamiento y compatibles con las limitaciones sectoriales derivadas de la planificación hidrológica, no entrando en contradicción con lo expresado en el artículo 40.3 de la Normativa de la revisión del PHDHC-Oriental, siendo por tanto viable.

No obstante, el escrito señala que sería necesario conocer los términos en los que se propondría el nuevo vial para considerar su incidencia sobre la inundabilidad de la zona. En este sentido, la presente modificación no propone la alteración del estado actual de la regata que mantendría su cauce tal y cual está en estos momentos. No se prevé por tanto ninguna ampliación de la zona de cobertura actual de la regata.

Como ya se ha dicho anteriormente, se entiende que la conexión en la zona del puente resultante del derribo del garaje es suficiente para las necesidades que se prevén para el futuro vial. Por todo ello, la afección de la actuación al entorno y en especial al cauce de la Txantel Erreka, no es negativo o por lo menos no lo es más de lo que la actual situación supone.

La presente modificación no altera las condiciones principales del vial propuesto por el sistema general, tan solo limitando su superficie en la zona de la parcela 229, quedando el resto intacto.

Por tanto, de seguir en un futuro adelante el Ayuntamiento de Bera con la ejecución del sistema general construyéndose el vial, será el proyecto de urbanización del mismo el que fije las características concretas del mismo, a través de las cuales se podrán conocer las consecuencias exactas sobre el entorno en el que se encuentra y en especial la afección que ello puede implicar sobre el cauce de la regata.

La presente modificación tan solo trata de alterar la situación de fuera de ordenación de parte de las edificaciones de la parcela y consecuentemente la disminución en 21m² de la superficie del vial propuesto mediante el sistema general. El resto de las características no se modifican, siendo las que el Plan previó en su día y que permanecen inalteradas.

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El Artículo 61 de la Ley Foral 35/2002, señala en su punto 5, que los Planes especiales de Actuación Urbana, deberán contener la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, prevista en el artículo 56,5.f) de la misma Ley Foral. Esta memoria se entiende como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

En este caso, la actuación no contempla una nueva actuación de urbanización que reporte mayor carga a las arcas municipales, sino que más bien una reducción de dicha carga, al disminuir la posible urbanización del vial que proponía el actual Plan Municipal, ya que su superficie pasa de los 781m² previstos a 760m².

El Artículo 67-Programa económico del Plan Municipal, aportaba la siguiente valoración económica del vial

| NUEVA CALLE EN TXANTEL ERREKA | | |
|--|---|--------|
| Superficie a expropiar: 781 m ² | 781 x 24 euros | 18.744 |
| Superficie a pavimentar:781m ² | 781 x 36 euros | 28.116 |
| | | 46.860 |
| Plazo para la obtención de los terrenos | 10 años tras la aprobación del Plan Municipal | |
| Plazo para la realización de las obras | 5 años tras la obtención del suelo | |

Los precios propuestos por el Plan Municipal, se pueden considerar vigentes hoy en día, pese al paso del tiempo. Incluso en se ha podido producir una reducción de éstos, ya que los del Plan pertenecen a agosto del año 2004, momento en el que se encontraban muy cercano a su punto más alto. Por tanto, el coste actual del vial sería:

| NUEVA CALLE EN TXANTEL ERREKA | | |
|---|----------------|--------|
| Superficie a expropiar: 781 m ² | 760 x 24 euros | 18.240 |
| Superficie a pavimentar: 781 m ² | 781 x 36 euros | 27.360 |
| | | 45.600 |

La valoración del vial asciende a 45.600€, lo cual supone una disminución de los previsto en el Plan de 1.260€.

Por tanto, se puede concluir que la ejecución del vial, resulta viable y sostenible económicamente, pues se trata de una infraestructura ya contemplada en el planeamiento vigente cuyo precio de ejecución disminuye. Con la aprobación en su día del actual Plan, el Ayuntamiento asumía la ejecución del vial, entendiendo su financiación como económicamente viable y posible sus sostenibilidad económica. Por tanto, es de suponer que un vial que viene a costar años después lo mismo e incluso algo menos, deberá tener la misma consideración que tuvo en su día.

A nivel informativo, se puede aportar que el Ayuntamiento de Bera puede contemplar los siguientes costes anuales de amortización y mantenimiento.

El coste de amortización para este tipo de obras según variada bibliografía técnica relacionada es de unos 30 años, periodo a partir del cual el vial tendrá que ser o bien sustituido o reformadas en profundidad tanto su firme como su pavimento. El coste de mantenimiento es muy bajo, ya que se trata de infraestructuras muy duraderas si están bien ejecutadas. No obstante, para este tipo de vías urbanas, se contempla un coste de 0,4€/m² para limpieza y 1,15€/m², lo cual suma 1,55€/m² y año.

| | |
|----------------------------|--|
| Coste de amortización | $45.600€ / 30\text{años} = 1.520,00€/\text{año}$ |
| Coste de mantenimiento | $760\text{m}^2 \times 1,55€/\text{m}^2 = 1.178,00€/\text{año}$ |
| Coste anual del nuevo vial | 2.698,00€/año |

FICHA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR MODIFICADA

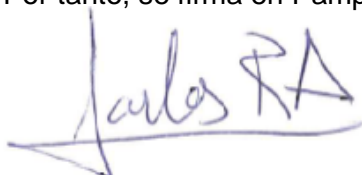
La ficha de la normativa particular del sistema general de Txantel Erreka del Artículo 66-Sistemas Generales no adscritos, del Plan Municipal de Bera se sustituye por la siguiente ficha:

| SISTEMA GENERAL CONEXIÓN TXANTEL ERREKA | |
|--|--|
| Superficie aproximada | Franja de 5m. paralela a Txantel Erreka = 760 m ² |
| Sistema de actuación | Compra ó Expropiación |
| Usos | Vial rodado de un sentido único |

CONCLUSION

El presente documento, contiene todo aquellos aspectos que se han considerado necesarios para la tramitación de Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela 229 del polígono 3, conforme a lo establecido en el Artículo 74 de la Ley Foral 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su texto modificado por la Ley Foral 5/2015.

Por tanto, se firma en Pamplona a veinticinco de septiembre de dos mil dieciséis.



Carlos Rebollo Arbizu
Arquitecto

ANEXO

CONTESTACION DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL CANTABRICO



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE



CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL CÁNTABRICO
COMISARÍA DE AGUAS

O F I C I O

SREF.
NREF. **ICA/31/2016/0008**
FECHA
ASUNTO **Contestación a su consulta**

Carlos Rebollo Arbizu

Parque Empresarial La Muga, 9-2º oficina 4
31160 Orkoien (Navarra)

Expediente de consulta sobre modificación urbanística del edificio de la parcela 229 del polígono 3 de Bera (Navarra)
PETICIONARIO: Carlos Rebollo Arbizu

NL/br

En relación a su consulta se le informa que comprobado que la situación de fuera de ordenación no proviene de un ilícito urbanístico y que los terrenos tienen la consideración básica de suelo urbanizado, procede analizar (según la información facilitada) si la restauración del régimen de la edificación (más bien el de los usos que alberga) entra en conflicto con lo dispuesto en el artículo 40.3 de la Normativa de la revisión del PHDHC-Oriental.

Así, tal y como expresa en la nota de consulta:

- *"Según el catastro y la cédula parcelaria, la parcela se encuentra totalmente edificada. En la zona delantera o norte está el edificio principal, que tiene planta baja y dos alturas. En la planta baja el uso es de local comercial y las plantas elevadas son viviendas".*

Por lo tanto, en ausencia de más datos, además de que la Modificación que se pretende no supone una variación en el régimen de usos existente, el cual, en principio, tiene amparo en las determinaciones de planeamiento vigente, la misma no entra en contradicción con lo establecido en el referido artículo 40.3.

Más relevante que la revocación de la situación de fuera de ordenación de la edificación, dado que la misma, como se ha visto, deriva de una previsión del planeamiento urbanístico y que los usos que alberga son conformes al planeamiento urbanístico vigente y compatibles con las limitaciones sectoriales derivadas de la planificación hidrológica, puede ser en qué términos se plantea la alteración del SG-V dadas las condiciones actuales de la zona.

En este sentido la nota de consulta expone:

"(...) el Ayuntamiento ha decidido iniciar la tramitación de una modificación de Plan Municipal, modificando el trazado del sistema general para que sea viable en un futuro, tan

CORREO ELECTRÓNICO:
registro.sansebastian@hcantabrico.es

PASEO DE ERROTABURU, 1 - 8º
20071 - SAN SEBASTIÁN
TEL.: 943 311 875
FAX: 943 311 964

sólo derribando el volumen del garaje y manteniendo el del edificio principal, modificando su declaración de fuera de ordenación, consolidándolo.*

Sería preciso conocer los términos en los que se propondría el nuevo vial para considerar la incidencia del planteamiento en la inundabilidad de la zona, sobre todo teniendo en cuenta también la actual cobertura existente inmediatamente aguas arriba de la edificación y que la ejecución del SG-V contando únicamente con el espacio que se liberaría con la supresión del garaje probablemente pasaría por la prolongación o ampliación de la misma.



LA JEFA DE SERVICIO


Noemí López Fernández