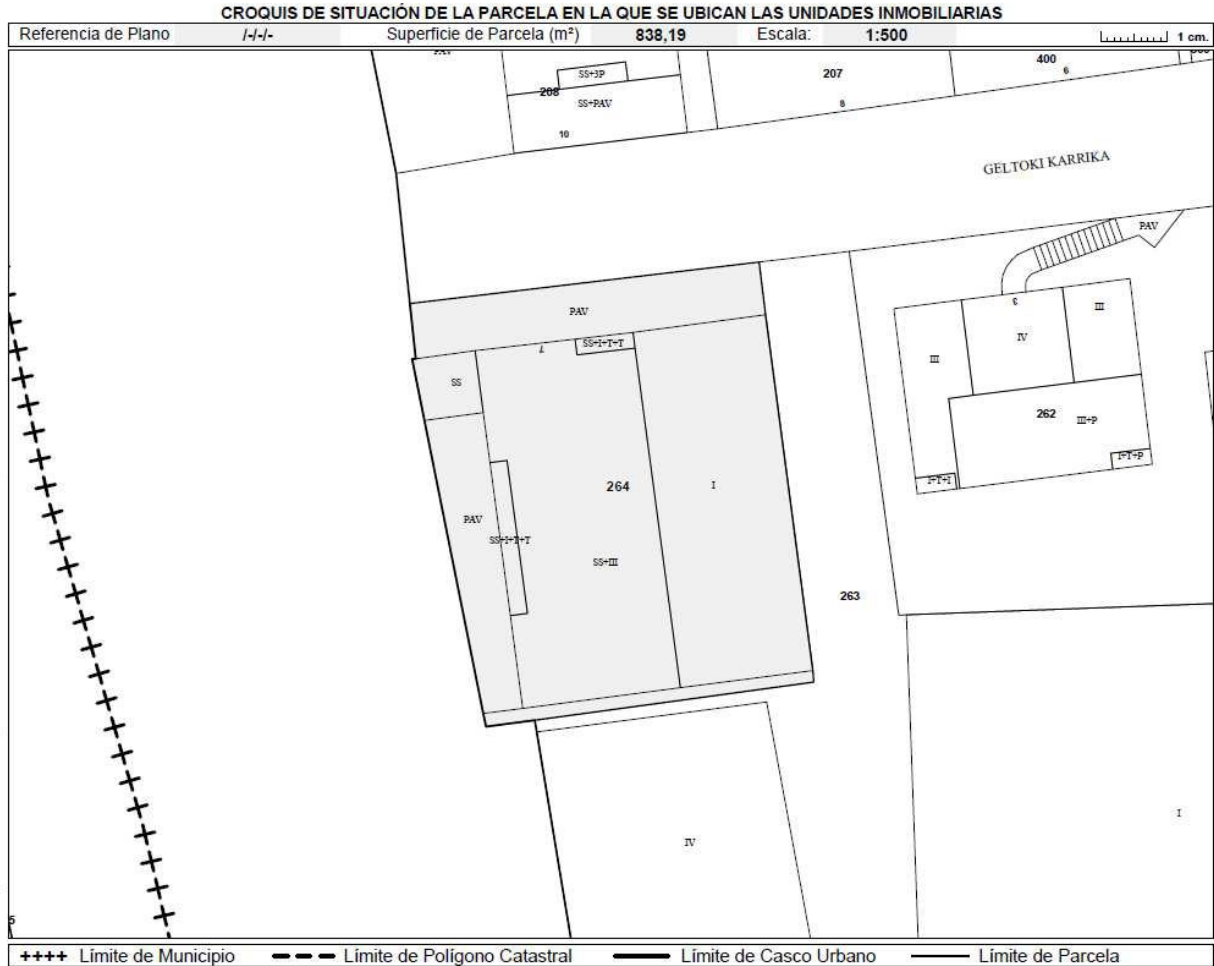


PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA UNA ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN GELTOKI KARRIKA 9, EN LA PARCELA 264 DEL POLÍGONO 9 DE BERA (NAVARRA)



**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA ACTUACIÓN DE
REHABILITACIÓN EDIFICATORIA DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES
EN LA PARCELA Nº 264 DEL POLÍGONO 9 DE BERA
SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL PLAN MUNICIPAL DE BERA**

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1. DATOS GENERALES:

1.1. AGENTES: PROMOTOR Y REDACTORES DEL DOCUMENTO

1.2. OBJETO

2. ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

3.1. PLAN MUNICIPAL DE BERA

3.2. LEY FORAL 35/2002, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, Y EL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, QUE MODIFICA LA ANTERIOR.

4. PROPUESTA

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

4.2. NECESIDAD DE UN PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

5. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLANOS

SIT 01. PLANO SITUACIÓN.

INFO. EAC-01. PLANO DE INFORMACIÓN ACTUAL_Usos Pormenorizados.

Tipología de la edificación

EAC. ORD-01. PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL. Clasificación del suelo.

División territorial

EAC. ORD-02. PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL. Usos Pormenorizados en s.u, y s.urble.

ORD.PROP-01. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 264-POLÍGONO 9 ,GELTOKI KARRIKA 7,
BERA**

MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARCELA 264-POLÍGONO 9 ,GELTOKI KARRIKA 7, BERA

MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1. AGENTES

| | |
|-------------|--|
| PROMOTOR: | Isabel Pagola Igoa |
| REDACTORES: | Maite Damboriena Olaechea Idoia Damboriena Olaechea |

1.2. OBJETO

El presente Plan Especial de Actuación Urbana tiene por objeto el trámite ante el Ayuntamiento de Bera del citado documento, y con la conformidad del mismo, para llevar a cabo la actuación de rehabilitación edificatoria en suelo urbano consolidado y poder así ejecutar 7 viviendas nuevas y un local comercial en planta baja, acorde a la normativa vigente, en el bloque y anexo existente de Geltoki Karrika 7, concretamente en la parcela 264 polígono 9 de Bera.

2. ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO DE INTERVENCIÓN

La parcela 264 del polígono 9 de Bera se halla enclavada dentro de la delimitación del SUELO URBANO, lindando al norte con vial público (Geltoki Karrika), con la parcela nº 263 al este y sur, y al oeste con el río Bidasoa.

La parcela contiene una edificación principal, de planta semisótano, baja, primera y segunda, a la cual se le adosa otra edificación en su lado este, de solo planta baja, estando comunicadas entre si. Existe en la parcela también otra construcción de planta semisótano, en su lado oeste.

Según el catastro, la ocupación de las edificaciones en planta baja es de 582 m², de las cuales 300 m² corresponden a la edificación principal, destinados a garaje, oficinas y almacén industrial y los 282 m² restantes corresponden a la edificación anexa de planta baja, que unida a la otra, se destina a garaje también.

Tal y como se ha mencionado, la edificación principal consta de planta semisótano, destinado a garaje de 324 m². Existe una construcción independiente de 19 m², como almacén industrial, en la planta semisótano ubicado en la cara oeste de la parcela, hacia el río.

Las plantas elevadas, primera y segunda, tienen 399 m² y 339 m², teniendo como diferencia entre ellas la superficie de las terrazas, registradas actualmente en catastro como oficinas y almacén industrial respectivamente.

En el frente norte de la parcela, lindando con el vial público (Geltoki Karrika), y en la parte oeste, lindando con el cauce del río Bidasoa, existen unas zonas pavimentadas pertenecientes a la parcela, con un total de 198 m².

La superficie total de la parcela (264/9) es de 838,19 m².

A continuación se muestra la información catastral y el croquis de situación de la parcela:

Consulta de referencia catastral

Municipio: BERA (250)

Polígono: 9

Parcela: 264

Población: BERA

-- Opciones para la Parcela --

Subárea: 1

Calle: GELTOKI KARRIKA

Portal: 7

Solicitar todas las cédulas por correo electrónico

Unidades urbanas

| Bien Inmueble | UNIDAD | Escal. | Planta | Puerta | Destino | Superf. (m ²) | PETICIÓN |
|-----------------------|--------|--------|------------|--------|--------------------|---------------------------|----------------------|
| 31000000002118658UP | 1 | | Semisótano | | GARAJE | 324,00 | ----- Opciones ----- |
| 31000000002118659IA | 2 | | Bajo | | GARAJE | 508,00 | ----- Opciones ----- |
| 31000000001662624JI * | 10 | | Bajo | | PAVIMENTO | 198,00 | ----- Opciones ----- |
| 31000000002118660YO | 11 | | 1º | | OFICINAS | 339,00 | ----- Opciones ----- |
| 31000000001662624JI * | 12 | | Semisótano | | ALMACEN INDUSTRIAL | 19,00 | ----- Opciones ----- |
| 31000000002118661UP | 13 | | Bajo | | OFICINAS | 25,00 | ----- Opciones ----- |
| 31000000001662624JI * | 14 | | Bajo | | ALMACEN INDUSTRIAL | 49,00 | ----- Opciones ----- |
| 31000000001662624JI * | 15 | | 2º | | ALMACEN INDUSTRIAL | 399,00 | ----- Opciones ----- |

(*) Este bien inmueble está conformado por varias unidades inmobiliarias (unidades urbanas y/o subparcelas)



Haciendo ahora referencia a la construcción de las edificaciones existentes de la parcela, los proyectos tanto de la edificación principal (SS+B+2) como de la nave adosada (B), son del año 1974. El bloque principal está compuesto en su totalidad por estructura de hormigón armado, a base de forjados con vigas de canto y pilares perimetrales en fachada e interiores replanteados bajo un eje central. La cubierta sigue el mismo esquema estructural y está formada a dos aguas. Para resolver y aprovechar el desnivel del terreno de la parcela, existe una planta semisótano que estructuralmente se completa con unos muros de contención de hormigón armado, que aparecen para contener el terreno de su lado norte y este.

Las fachadas de esta construcción siguen un esquema básico, con una tipología edificatoria característica de los bloques residenciales de su época, que se establece con la combinación de ladrillo caravista y partes enlucidas en color blanco, que marcan el esquema estructural del edificio. Se compone de huecos de gran dimensión alternados con balcones tanto remetidos como volados en todas sus fachadas, con un carácter totalmente residencial en su parte elevada y más comercial a nivel del suelo.

La edificación de planta baja adosada al bloque, está formada de estructura metálica, apoyada estructuralmente en las vigas de hormigón de la edificación principal. Ésta se compone por unas cerchas metálicas que dan forma a la cubierta a dos aguas y permiten, además, un espacio diáfano sin pilares en su interior, para poder así responder a su original uso comercial (antiguo taller-concesionario de coches). Las plantas bajas de ambas edificaciones están unidas, presentándose como un único espacio.

Los alzados de dicha construcción responden totalmente a un uso terciario, garaje o taller.

En la parcela existe una tercera construcción independiente de pequeña dimensión y una única planta (SS), que se ubica alineada a las fachadas del frente norte (Geltoki Karrika), y está adosada a la edificación principal, en este caso, en su fachada oeste. Está emplazada en la parte baja del terreno dándole acceso desde la planta semisótano y lindando directamente con el cauce del río.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

La Normativa vigente a nivel municipal sobre la parcela en cuestión es el Plan Municipal de Bera, con aprobación definitiva el 16 de agosto de 2004, (con publicación de la Normativa el 27/10/2004 y corrección de errores el 14/02/2005).

La Ley Foral que regula la actividad de ordenación del territorio, de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo y de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo en la comunidad Foral de Navarra, es Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del territorio y Urbanismo (LFOTU 35/2002) y posteriores modificaciones, siendo la última su Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de dicha Ley Foral (LFL 1/2017).

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.

3.1. PLAN MUNICIPAL DE BERA

Según las Normas Urbanísticas y la documentación gráfica del Plan Municipal de Bera determina el suelo donde se prevé actuar como:

En el plano de Información, I04- Información - Usos pormenorizados. Tipología de la edificación correspondiente al Plan Municipal de Bera, la edificación principal (de planta SS+B+2), está clasificada como BLOQUE, detallado el uso de su planta baja como GARAJE. La edificación existente adosada a la principal (de planta B), en el mismo plano se clasifica como ANEXO.

En cuanto a la Ordenación, el citado suelo se determina de la siguiente manera:

- Clasificación del suelo: SUELO URBANO, que por sus características y en base a lo establecido en el artículo 90. Suelo Urbano, del DFL 1/2017, se identifica como SUELO URBANO CONSOLIDADO , (ya que en el presente terreno clasificado como suelo urbano se prevé únicamente actuaciones edificatorias o de dotación).

- Calificación del suelo: a) por su nivel de asignación:

Uso Global o Característico, correspondiente a la división territorial: RESIDENCIAL AMPLIACIÓN

(plano de O02- Ordenación - Clasificación del suelo. División Territorial)

- Usos pormenorizados y detallados: desarrollan la calificación global o característica establecida por Barrios: - Se establece la siguiente compatibilidad de usos en suelo urbano y urbanizable:

Para el uso global residencial, los usos tolerados son los siguientes: Residencial unifamiliar, bifamiliar y colectivo, vivienda en bajos, garajes en bajos, terciario (comercial, servicios), institucional-dotacional, equipamiento y talleres.

En el plano de Ordenación, O03- Ordenación - Usos pormenorizados en suelo urbano y suelo urbanizable, correspondiente al Plan Municipal de Bera, la totalidad de las edificaciones de la parcela está calificada como EDIFICACIÓN PREEXISTENTE.

El Plan Municipal de Bera para este suelo no fija ninguna *Normativa Particularizada del Suelo Urbano*, actuaciones directas o asistemáticas descritas en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas, por lo que dicho terreno tampoco está dentro de ninguna Unidad de Ejecución, Área de Reparto, Sistema General o programa económico definido.

En las Normas para Suelo Urbano Casco y Ampliación que define las Normas Urbanísticas, se establece:

En el artículo 34. Edificaciones existentes

Se consolida la edificación existente, a excepción de las que se hayan declarado como fuera de ordenación.

Ninguna de las edificaciones diferentes existentes en la parcela 264/9 están declaradas como fuera de ordenación, ni están incluidos en los diferentes grados de protección.

Se propone aprovechar las diferentes construcciones diferentes, tanto en volumen, estructuralmente como a cerramientos y huecos se refiere, con las actuaciones de mejora necesarias para cumplimentar las necesidades actuales vigentes.

En el artículo 42. Número de Viviendas

1.- En edificios existentes podrán habilitarse tantas viviendas como sea posible cumpliendo la normativa de habitabilidad vigente en el momento del Proyecto. Se permite la vivienda en planta baja. En la parcela deberá habilitarse tantas plazas de aparcamiento como nuevas viviendas se disponga en el edificio.

Expuesto lo definido en el Plan Municipal de Bera para el suelo de la parcela 264 del polígono 9, la propuesta de actuación prevista para las edificaciones existentes en ella, cumple con todo lo establecido en el Plan, ya que la propuesta tiene como finalidad aprovechar lo existente:

-Edificación principal (SS+B+2): siguiendo la tipología de edificación de bloque-vivienda colectiva y sus características constructivas para adecuar 7 viviendas nuevas en su interior, con sus correspondientes espacios vinculados al uso residencial. Se plantea 1 vivienda en planta baja y 6 en las plantas elevadas (3 viviendas por planta) y garaje en la planta semisótano.

-Edificación anexa (B): siguiendo la tipología de edificación, y aprovechando sus características constructivas, para adecuar un local comercial en planta baja.

De esta manera se ajusta a los usos globales y tolerados establecidos, cumpliendo la Normativa de Habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación vigente.

3.2. LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Quedando justificado la necesidad de un Plan Especial de Actuación Urbana en el punto 4.2 de esta memoria, para REGULAR LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA, dicho documento se redacta en base a lo expresado en la Ley Foral de Ordenación del territorio y Urbanismo (LFOTU 35/2002), concretamente en su Decreto Foral Legislativo 1/2017, y se dotará de los apartados necesarios descritos en él.

Así, según el artículo 90. Suelo Urbano, del citado DFL 1/2017, diferencia el SUELO URBANO CONSOLIDADO (del suelo urbano no consolidado), siendo éstos los constituidos por los terrenos clasificados como suelo urbano y para los que se prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación. Se consideran actuaciones edificatorias las de REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

La intervención que se propone en las edificaciones preexistentes de dicho terreno se ajusta a lo descrito como REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, ajustándose a lo descrito en el punto 1 del artículo 62. *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana* del DFL 1/2017, donde expresa: a) Actuaciones de rehabilitación edificatoria: la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

En el mismo artículo 62, en el punto 5 determina el contenido de los Planes Especiales de Actuación Urbana, que queda cumplimentado en los diferentes apartados, tanto con la documentación escrita como gráfica, del presente documento completo.

De esta manera, la Actuación de Rehabilitación de la Edificación se ejecutará mediante ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA, ya que afecta a una única parcela con una única propiedad, y no existen la equidistribución de cargas y beneficios, ni ejecución de obras de urbanización. Así lo establece el punto 6 del artículo 62. *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana*.

La propuesta no requiere de actuaciones de nueva o renovación de la urbanización, ya que el suelo está dotado de infraestructuras públicas necesarias.

Se cumplirá lo dispuesto en el Artículo 95. *Derechos de los propietarios de suelo urbano* de la misma LFL 1/20017, que establece que los propietarios de suelo urbano consolidado materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de las fincas. Los propietarios podrán materializar el aprovechamiento urbanístico, que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, que en suelo urbano consolidado será del 100 por 100 del aprovechamiento de la parcela.

Se cumplirá también lo expuesto en el Artículo 96. *Deberes de los propietarios de suelo urbano* de la misma LFL 1/20017, que establece que los propietarios de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones edificatorias tendrán los siguientes deberes:

a) Costear y, en su caso, completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aun no lo tuvieran, la condición de solar.

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder al ayuntamiento los terrenos que quedan de las alineaciones señaladas en el planeamiento, sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

b) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

c) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

Como no se prevé actuaciones de dotación, no debe cumplirse el punto 2 de este artículo.

Los propietarios cumplirán con lo que el Ayuntamiento establece para estos casos.

4. PROPUESTA

4.1. DESCRIPCIÓN DE ACTUACIÓN PROPUESTA

En la actualidad la totalidad de la edificación existente de la parcela 264 del polígono 9 de Bera, está en desuso y partiendo de la clasificación del suelo y la previsión de desarrollo residencial que hace el Plan Municipal de Bera para esa zona, tanto por el buen estado de la construcción en general como por tener una tipología edificatoria que responde a la residencial, compuesto de amplios huecos en fachadas y balcones corridos que ofrecen gran viabilidad, la propiedad propone una rehabilitación integral para crear 7 viviendas nuevas en el interior de la edificación principal de la parcela (SS+B+2), con sus correspondientes trasteros y garajes. Para a edificación anexa (B), de estructura metálica y planta baja, se propone también una rehabilitación para mejorar sus condiciones constructivas, prevista ésta para un uso comercial.

El proyecto se adapta al volumen del estado actual de las edificaciones existentes, en cuanto a planta y alzados se refiere, con actuaciones mínimas respaldadas totalmente por el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. De esta manera, habiendo realizado un levantamiento del estado actual de las edificaciones y teniendo en cuenta la localización, dimensión y orientación de los huecos de fachada existentes, se plantean 3 viviendas por planta elevada, tanto en la planta primera como en la segunda y una vivienda en la parte oeste de la planta baja de la edificación principal (SS+B+2). El espacio restante de planta baja de la edificación principal (SS+B+2) se destina a portal, instalaciones y trasteros de las viviendas, utilizando esta zona común no habitable como elemento separador entre la vivienda de P.B y la zona destinada a uso comercial perteneciente a la edificación anexa (B). Se aprovecha la planta semisótano como garaje para 7 plazas de aparcamiento.

A partir de un núcleo de comunicación central, se proyectan 4 tipo de viviendas, 1 en planta baja y los 3 tipos restantes repitiéndose en las plantas primera y segunda, siguiendo un criterio de proporcionalidad y equivalencia entre ellas, tanto en superficie interior como exterior (balcones):

-Viv. Q: Ubicada en la de planta baja, orientada principalmente al oeste, aprovechando las aperturas de la fachada y con aproximadamente 180 m². (1 ud)

-Viv. Tipo A: Dando frente a Geltoki Karrika, cogiendo tres orientaciones (norte, este y oeste) en las plantas 1ª y 2ª, con aproximadamente 85 m² de superficie. (2uds)

-Viv. Tipo B: En la parte central de las plantas 1ª y 2ª, con orientación oeste y aproximadamente 75 m² de superficie. (2uds)

-Viv. Tipo C: En la parte posterior de las planta 1ª y 2ª, orientada principalmente al este y con aproximadamente 100 m² de superficie. (2uds)

A continuación se muestra las diferentes plantas con el esquema de planteamiento propuesto con los tipos de vivienda, teniendo en cuenta que estamos en una fase de análisis. Es por ello que en el

Proyecto de Rehabilitación se desarrollará y detallará cada vivienda, pudiendo existir alguna modificación en dicho esquema.



El proyecto propone crear así 7 viviendas nuevas con las necesidades de hoy en día, desde un punto de vista funcional y de confort, y por otro lado, en lo que a instalaciones, condiciones térmicas y acústicas, iluminación y ventilación se refiere, respondiendo a un óptima eficiencia energética y cumpliendo toda la normativa vigente al respecto. Para ello en el Proyecto de Rehabilitación se detallarán todas las actuaciones constructivas previstas, con lo que para ello es necesario previamente la redacción del presente documento urbanístico.

4.2. NECESIDAD DE UN PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

La actuación que se propone a través del presente PEAU, afecta exclusivamente a un suelo clasificado por el Plan Municipal de Bera como SUELO URBANO, con un uso global o característico correspondiente a la división territorial de RESIDENCIAL AMPLIACIÓN.

Esta clasificación y la condición del terreno cumple con lo dispuesto en el *artículo 90. Suelo urbano* de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del territorio y Urbanismo y su Decreto Foral Legislativo 1/2017, para ser considerado SUELO URBANO CONSOLIDADO, puesto que la parcela está incluida dentro de la delimitación de suelo urbano y se prevé únicamente una actuación edificatoria. En el mismo artículo considera como actuación edificatoria las de REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Como usos pormenorizados y detallados, el Plan Municipal de Bera establece el siguiente listado de compatibilidad de usos para este caso: Residencial unifamiliar, bifamiliar y colectivo, vivienda en bajos, garajes en bajos, terciario (comercial, servicios), institucional-dotacional, equipamiento y talleres.

Habiendo descrito la propuesta de intervención en las edificaciones existentes de la parcela 264 del polígono 9 de Bera, para crear 7 viviendas y un local comercial en su interior, la finalidad del presente PEAU es el regular la ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, como lo determina el punto 2 del *artículo 61. Planes Especiales* del DFL 1/2017; los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con diferentes finalidades, entre las cuales se encuentra "Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria".

También el en punto 3 del *artículo 62. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana* del DFL 1/2017, establece que las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

La actuación que se pretende llevar a cabo no implica ninguna modificación de la Normativa Urbanística ni de las Ordenanzas, por lo tanto no existe ninguna modificación estructurante.

La tramitación del presente PEAU seguirá lo establecido en el *artículo 72. Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de Desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana*. La actuación propuesta no prevé actuaciones de nueva urbanización, por lo que no se deberá incorporar los trámites establecidos en los apartados 9 y 10 del artículo 71 de la misma LFL.

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Habiendo analizado la normativa que afecta al caso y justificando su cumplimiento, es evidente que la propuesta de actuación que se propone está totalmente avalado por la previsión que el planeamiento urbanístico hace para esa zona de Bera como área de desarrollo residencial del municipio. Claro ejemplo de ello es, la clasificación de suelo asignada para la parcela colindante 263 con 5.266,55 m² (con una edificación industrial en estado de abandono), como "suelo urbanizable no sectorizado residencial" (SNS3) con una Calificación Global como Residencial Colectivo.

Tal y como ya se ha mencionado, el Plan Municipal de Bera para este suelo no fija ninguna *Normativa Particularizada del Suelo Urbano*, descritas en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas, por lo que dicho terreno tampoco está dentro de ninguna Unidad de Ejecución, Área de Reparto, Sistema General o programa económico definido. Tampoco pertenece a ninguna Área de Regeneración o Área de Renovación Urbana integrada por la Administración de la Comunidad Foral.

Se justifica la Actuación de Rehabilitación Edificatoria propuesta para crear 7 viviendas con garaje en planta semisótano y un local comercial en las edificaciones preexistentes, ya que lo planteado está totalmente acorde a lo planificado en el Plan Municipal de Bera para esa parcela, sin proponer ninguna modificación en lo dispuesto en él, y manteniendo así, la clasificación, la categoría y el uso global.

En cuanto a la ordenación pormenorizada, los usos pormenorizados y la edificabilidad: manteniendo las construcciones existentes, tanto estructuralmente como volumétricamente, la actuación no modifica ni alineaciones, ni las alturas de las edificaciones. La propuesta cumple con los usos pormenorizados determinados en el Plan, definiendo como uso tolerado la vivienda en bajos y el terciario. Con una tipología de Vivienda Colectiva, con un número máximo de viviendas de 7, cumple con el artículo 42. *Número de Viviendas*. del Plan Municipal de Bera: permitiendo tantas viviendas como sea posible cumpliendo la Normativa de Habitabilidad. Se permite la vivienda en planta baja. En la parcela deberá habilitarse tantas plazas de aparcamiento como nuevas viviendas. No se amplía la edificabilidad.

La ordenación propuesta por el Plan no varía, manteniéndose toda la parcela como suelo privado.

Por la simplicidad de la actuación, no afecta al entorno próximo con lo que no repercute en los espacios públicos. No se prevén cesiones de suelo.

Es importante mencionar también que la finca está bien emplazada en el pueblo, con un buen acceso y dotado de acometidas de todas las infraestructuras. La propuesta no requiere de actuaciones de nueva o renovación de la urbanización, ya que el suelo está dotado de infraestructuras públicas necesarias.

Se considera también acertada la propuesta de rehabilitación, valorando en positivo la acción de aprovechamiento de unas edificaciones preexistentes, sin dejar llegar al estado de abandono de ellas, cuestión que no favorece en absoluto al municipio y potenciando además la ocupación prioritaria de lo existente antes de actuar en suelo para ejecutar edificaciones de nueva construcción.

Aun siguiendo con la previsión del planeamiento urbanístico, manteniendo los usos establecidos por el Plan, por la proximidad al río, se ha considerado apropiado realizar una consulta a la Confederación

Hidrográfica del Cantábrico (CHC) para que valoren la propuesta, revisando el Mapa de Peligrosidad y de Riesgo de Inundación de Bera. Así se comprueba que:

- Una pequeña parte de la edificación, en su orientación oeste, queda dentro de la Línea Roja de la Zona Flujo Preferente y se analiza también la superficie ocupada por la avenida de 500 años.

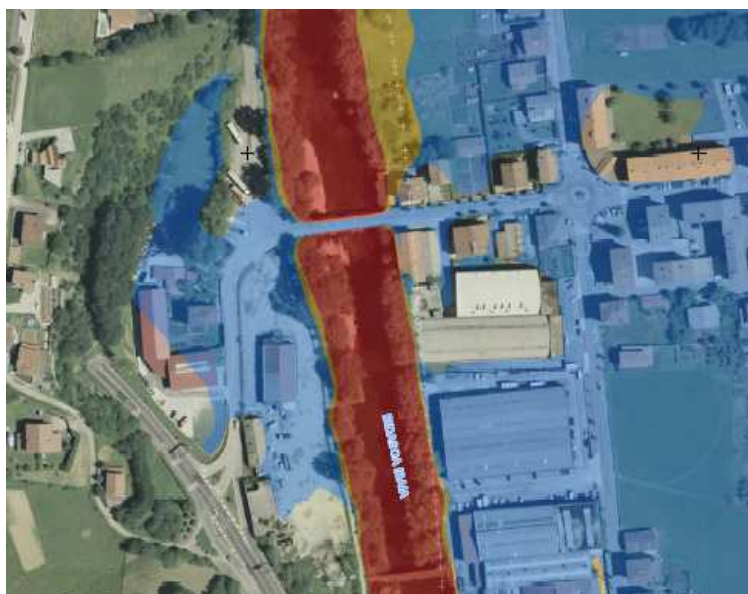
La respuesta de la CHC, ha sido la siguiente:

- "Por estar en la zona de F.P., en situación básica de suelo urbanizado, se podrá autorizar la rehabilitación de edificios siempre que cumplan una serie de requisitos que están especificados en el Plan Hidrológico, como que los usos residenciales se situarán por encima de la cota de inundación de periodo de retorno de 500 años, que sea compatible con los criterios y medidas preventivas del Plan de Gestión de Riesgo de Inundación de Bera y que el solicitante manifieste que conoce y asume el riesgo que existe y las medidas de protección civil aplicables"

Habiendo estado en contacto con la CHC, se acuerda hacer una visita al área de actuación y comprobar in situ las cotas y detallar los Calados de Inundación para T=500 años para usarlos de referencia y así poder replantear la cota residencial de planta baja y verificar la propuesta correcta. Hay que especificar que la cota de la planta baja donde se proyecta la "vivienda 0", actualmente se encuentra a 60 cm aproximadamente respecto a la rasante de Geltoki Karrika.

La finalidad es trabajar conjuntamente con las entidades competentes, tanto Gobierno de Navarra, Confederación Hidrográfica del Cantábrico, como Ayuntamiento de Bera, para poder llegar a una solución acorde a todas las normativas y planes vigentes, previo al desarrollo del Proyecto de Ejecución.

A continuación se presentan de la zona afectada lo grafiado en el Mapa de Peligrosidad y de Riesgo de Inundación de Bera y la delimitación de la zona de Flujo Preferente:





LEYENDA ESPECIFICA



5. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 61. Planes especiales de la LFL 1/2017 establece en su punto 5, que los PEAU deben contener la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5 f) de la misma ley foral, la cual se entiende como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

La Actuación de Rehabilitación Edificatoria que se propone no supone un incremento de gasto urbanístico y además no se contempla ninguna actuación de urbanización que reporte cargo a las arcas municipales. Únicamente se actúa en la parcela privada.

6. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El artículo 7. *Participación ciudadana* de la LFL 1/2017 que las Administraciones Públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo, promover un desarrollo sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

Así, en el punto 2 del mismo artículo establece que cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esa Ley Foral, será sometido a un periodo no menor de 20 días de participación ciudadana, mediante exposición pública, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

En el punto 3 determina que los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28, en los que se contemplan los PEAU, que planteen actuaciones de nueva urbanización, contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad, con los principios y derechos necesarios y obligatorios.

En la Actuación de Rehabilitación Edificatoria propuesta no se prevé actuaciones de nueva urbanización, con lo que el punto 3 del artículo 7 no es de aplicación en este caso.

De esta manera, siguiendo el punto 4, del artículo 7. *Participación ciudadana* de la LFL 1/2017:

- Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados: Dada la entidad de la actuación propuesta, se considera que los agentes interesados por la misma son el propio Ayuntamiento de Bera y sus ciudadanos, en especial los propietarios de las parcelas colindantes.

- Propuesta de Ordenación: La ordenación propuesta por el Plan Municipal de Bera no varía, manteniendo lo planificado urbanísticamente para ese suelo como RESIDENCIAL, se aprovechan las edificaciones preexistentes para adecuar 7 viviendas con garajes y trasteros en el interior de la edificación principal y acondicionar un local comercial en la construcción anexa de planta baja.

El presente documento describe la actuación propuesta.

- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica: Ver el apartado 5. del presente documento.

- Metodología y herramientas de difusión y participación: Dada la entidad de la actuación propuesta y los agentes interesados, se propone la exposición pública en la Web del Ayuntamiento de Bera y en el tablón de anuncios del propio Ayuntamiento durante un periodo de 20 días, estableciendo también una dirección de correo electrónico para la recepción de dudas y/o sugerencias.

- Conclusiones valoradas: transcurrido el plazo de exposición, se valorarán las sugerencias recibidas si es que las hubiera, modificando el documento si es que fuera necesario.

En caso de no existir alegaciones al respecto en el plazo establecido, el Ayuntamiento de Bera, a instancia del promotor, iniciará la tramitación del expediente.

En NOVIEMBRE de 2019

LAS ARQUITECTAS:

Fdo. Maite Damboriena Olaechea

Idoia Damboriena Olaechea