



**Espedientea: 3HI-018/21-P03-A
BERGARA
Plan Orokorraren Bigarren Aldaketa.**

**Expediente: 3HI-018/21-P03-A
BERGARA
Segunda Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.**

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPIZKOAKO HIRIGINTZA PLAN-GINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPIZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak uztaillaren 14an izandako 5/2021 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 5/2021 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 14 de julio, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. Aldeko txostena ematea Bergarako Plan Orokorraren Bigarren Aldaketaren espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako maiatzaren 31ko 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikotako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztaillaren 16ko 5/1993 Legea.

I. Informar favorablemente la Segunda Modificación del Plan General de Bergara, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante, de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. eranskina) eta Etxebizitza Sailburuordetza (II. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz.”

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I) y por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II), que se acompañan a la presente certificación.”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Sinadura elektronikoa:
Firmado electrónicamente por:
Tomás Orallo Quiroga
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO



PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERGARA

N/ Ref.: IAU-2021-0185
S/ Ref.: 3HI-18/21-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 11 de junio de 2021 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del municipio.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Como antecedente cabe destacar que, desde esta Agencia se han emitido dos informes: el primero, en el trámite ambiental de la modificación puntual referida en el asunto el 5 de mayo de 2020 (nº ref.: IAU-2020-0042); y el segundo, en trámite urbanístico tras la aprobación inicial el 31 de marzo de 2021 (nº ref.: IAU-2020-0312).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, tratándose de una cuenca intracomunitaria de la Unidad Hidrológica Deba.

La modificación del PGOU tiene como objetivo cambiar las determinaciones del Plan General vigente en una serie de ámbitos para adecuarlos a las necesidades y exigencias actuales.

Concretamente contempla lo siguiente:

- Modificar las determinaciones del Área A-40b en relación con usos posibles (fijando unas nuevas condiciones para la implantación de actividades terciarias; y permitiendo la construcción de una planta de sótano para resolver problemas de técnica industrial, ubicar servicios complementarios a la actividad o aparcamiento), y con los parámetros a aplicar en las nuevas edificaciones y en la sustitución o reforma de existentes.

También se contempla la implantación de la mercantil LIDL en la parcela nº 2 de Amillaga kalea, en el edificio de la antigua “Harinera de Norte” se admitirá un uso hotel-hostal con



Nahi izanez gero, J0D0Z-T2VZ8-RPPK bilagailua erabiltzaileak, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T2VZ8-RPPK en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>



posibilidad de cafetería-restaurante en planta baja y en la parcela nº 2 de Leizeaga kalea se contempla la posibilidad de construir un edificio destinado a hotel/residencia.

- Detallar la ordenación y los nuevos parámetros edificatorios a aplicar en la unidad UE-11.1, solar que ha resultado del derribo del edificio nº 1 de San Antonio. Se propone la construcción de 8 viviendas como máximo. En la planta baja se proponen uso terciario, garajes y trastero.
- Incorporar los terrenos previstos para la ampliación del edificio escolar de San Martin Agirre, aproximadamente 1.070 m², a la Unidad UE-39.4 con uso deportivo, tal y como se contemplaba en las NNSS anteriores al Plan General.
- Incrementar la edificabilidad urbanística en el área A-40a destinado a vivienda libre y consecuentemente, se incrementa también la edificabilidad en vivienda VPO en la unidad UE-17.1. Se propone la construcción de aproximadamente 93 viviendas. Asimismo, dicho incremento lleva consigo la exigencia de ampliar la superficie destinada a Sistema General de Espacio Libres en Mekolalde.
- Ampliar en aproximadamente 2.990 m² el Área A-50 Askarruntz por el lado este.
- Modificar el límite del ámbito del Casco Histórico para incorporar la totalidad de los terrenos del jardín del palacio Errekalde.
- Desclasificar una parcela de 552 m² del Área A-57 que revierte a suelo no urbanizable.
- Modificar el catalogo del Plan General incorporando la cueva de Idurio en el Nivel VARQ-2/2.

3. CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas

Los cauces afectados por la modificación del Plan General son los ríos Deba, Angiozar y Antzuola.

A continuación, se citan las actuaciones contempladas en la documentación remitida que pudieran tener incidencia en materias de competencia o ámbito de gestión de esta Agencia:

- La UE-17.1, el área A-40b, el edificio de la antigua “Harinera del Norte” (o de Arrese), la parcela nº 2 de Leizeaga kalea y el sistema general de espacios libres en Mekolalde se sitúan en la margen derecha del río Deba.
- La UE-11 se emplaza en la margen derecha del río Deba y en la margen izquierda del río Antzuola.
- Los terrenos que se incorporan a la UE-39.4 se ubica en la margen izquierda del río Deba.
- La ampliación del A-50 se ubica en la margen derecha del río Angiozar.



Las fichas urbanísticas del área A-40b, A-50 recogen en el apartado F respecto a las “áreas de protección de aguas superficiales” las determinaciones del epígrafe F.3 del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV¹.

Asimismo, se ha comprobado que el edificio propuesto en la UE-11 cumple con los retiros establecidos en el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Por otra parte, en base a lo dispuesto en el art. 78.1 del RDPH², se informa que, las actuaciones previstas en la UE-17.1 no requerirán autorización de esta Agencia.

Para el resto de los ámbitos citados anteriormente, toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección asociadas (servidumbre y policía) requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua.

3.2 En relación con el riesgo de inundabilidad

El río Deba a su paso por Bergara, así como la confluencia en el mismo del río Ubera constituyen el Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI) ES017-GIP-DEB-07 Bergara, incluida dentro del denominado Grupo II.

El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2015-2021 (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental no prevé actuaciones estructurales para este ARPSI en el horizonte de planificación vigente, pero sí incluye una previsión para el horizonte 2027. En todo caso, dicha previsión, se incorporará para el ciclo 2022-2027 en la revisión del PGRI.

Si bien con la información disponible, tras la realización de las obras previstas en el PGRI se reducirá el riesgo de inundabilidad de la zona, debe utilizarse la situación actual³ como referencia a la hora de cumplir las limitaciones a los usos del suelo en las áreas inundables.

En concreto, los artículos 40 y 41 del vigente Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental⁴, así como las determinaciones del apartado E.2 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Analizados los ámbitos objeto de modificación, se ha observado que varias áreas están afectadas por el riesgo de inundabilidad del río Deba (ver figuras adjuntas):

- Los terrenos previstos incorporar a la unidad UE-39.4 se ubican aproximadamente en un 80% en la Zona de Flujo Preferente (ZFP), en torno al 90% en la zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno (T100). Y la totalidad del ámbito está situado en la zona inundable por las avenidas de 500 años periodo de retorno (T500).

¹ Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

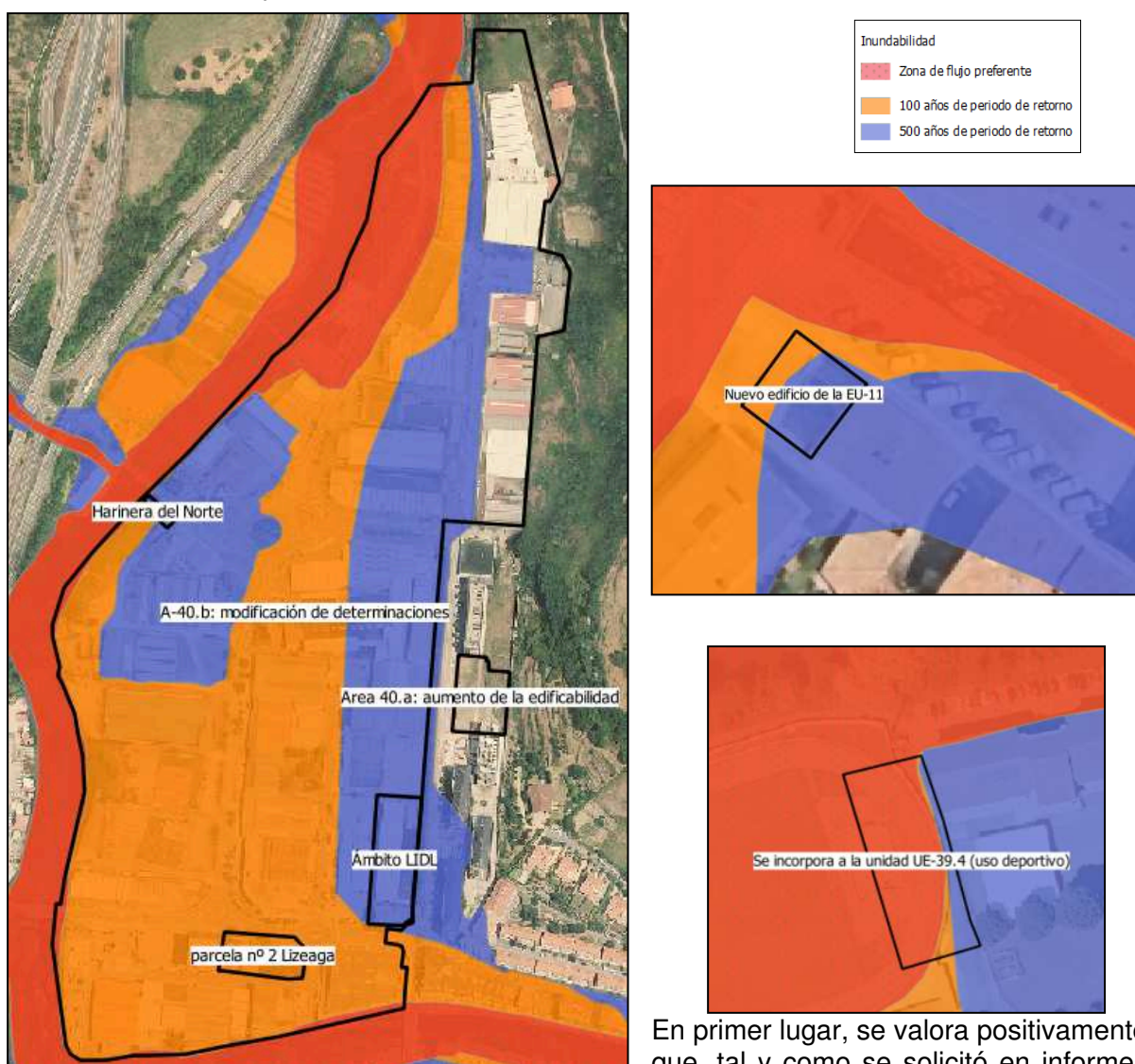
² Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

³ Epígrafe E.2.2.3 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

⁴ Anexo I del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de varios Planes Hidrológicos, entre los que se encuentra el de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.



- Alrededor del 8% del área A-40b se emplaza en la ZFP, alrededor del 60% está situado en la zona inundable por las avenidas de T100 y casi su totalidad (90%) sería inundable por las avenidas de T500. La parcela situada en el nº 2 de Leizeaga kalea se emplaza en la zona inundable por las avenidas de T100 y T500. Mientras que el nuevo supermercado propuesto y el edificio antiguo de “Harinera del Norte” se ubicarían en zona inundable por las avenidas de T500.
- En torno al 30% del edificio de la unidad UE-11 estaría situado en la zona inundable por las avenidas de T100 y, la totalidad de la UE-11 sería inundable por las avenidas de T500. Este edificio se sitúa en la zona inundable localizada en la confluencia de los ríos Antzuola y Deba.



emitidos anteriormente por esta Agencia, la presente modificación haya incorporado las siguientes limitaciones a los usos en la zona inundable dando así cumplimiento a la regulación establecida en el Plan Hidrológico:

- la ficha urbanística del área A-40b recoge que, en la ZFP no podrán ser autorizados garajes subterráneos y sótanos; nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso. Asimismo, la ficha urbanística del área A-40b señala que no se admite la construcción



de nuevas viviendas; y en relación con el uso previsto en la parcela nº 2 de Lizeaga kalea recoge expresamente que no podrá admitirse el uso de residencia geriátrica o de personas con discapacidad, ni apartahotel ni vivienda.

- la ficha urbanística de la UE 11.1 sitúa los usos residenciales por encima de la cota de T500.
- la ficha urbanística del área A-39 en su apartado f. *condicionantes superpuestos* indica que se respetara lo señalado por esta Agencia en relación con el riesgo de inundabilidad y con dejar libre la zona de servidumbre del DPH.

En segundo lugar, respecto al ámbito A-40b se informa que, de acuerdo con lo dispuesto en la citada normativa, en la Zona de Flujo Preferente, las edificaciones o los usos que sobre estos suelos se dispongan no podrán incrementar de manera significativa la inundabilidad del entorno, ni condicionar las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones del núcleo urbano.

Además, para este mismo ámbito también se informa que, de acuerdo con la vigente normativa del Plan Hidrológico, en el caso de rehabilitaciones de edificaciones con actividades previas vulnerables, solo serían admisibles las intervenciones que no supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables, y siempre y cuando se adopten medidas para minimizar la vulnerabilidad frente a las avenidas de las actividades existentes. Tampoco podrían ser autorizables las instalaciones que almacenen, trasformen, manipulen generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración.

Por otra parte, en relación con los usos situados en zonas inundables exteriores a la Zona de Flujo Preferente, se recuerda que, en cumplimiento de lo dispuesto en la vigente normativa, no podrán ser autorizados nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, ni garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

En cualquier caso, en toda la zona inundable tampoco podrán ser autorizados acopios de materiales o residuos de todo tipo, ni rellenos que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Atendiendo a lo anterior, la ficha urbanística del área A-40b deberá incluir una mención relativa a garantizar la compatibilidad de las actuaciones que se lleven a cabo en dicha área con las limitaciones a los usos establecidas en la normativa relativa a inundabilidad del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Finalmente, y en relación con el riesgo de inundabilidad, se informa que, dado que parte del área A-40b se sitúa fuera de la zona de policía del DPH corresponde a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo autorizar los distintos usos y actividades, así como velar por el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el Plan Hidrológico en esta zona inundable exterior a la zona de policía.



3.3 En relación con los suelos potencialmente contaminados

Tal y como recoge el Informe Ambiental Estratégico, en el ámbito A-40a (en las parcelas PR-4.2 y PR-5), en la parcela donde se construirá el LIDL, en la parcela nº 2 de Lizeaga kalea, así como en el área A-40b se han inventariado emplazamientos considerados suelo potencialmente contaminado de tipo industrial.

Teniendo en cuenta lo anterior, se recuerda que las actuaciones propuestas en la modificación que afecten a parcelas con presencia de suelos potencialmente contaminados, deberán cumplir lo establecido en la *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

3.4 Respecto al abastecimiento, la disponibilidad de recursos hídricos y el saneamiento

En relación con el abastecimiento y saneamiento hay que indicar que el municipio está integrado en el sistema Deba Medio, gestionado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

En la *memoria descriptiva y justificativa* se incorpora una estimación de las nuevas demandas para garantizar el abastecimiento de los desarrollos propuestos. Analizada dicha estimación, se determina que la Modificación no comporta nuevas necesidades significativas de recursos, por lo que queda justificada la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para amparar las demandas consecuentes con las determinaciones de la presente modificación.

Asimismo, en la citada memoria se adjunta informe del Ayuntamiento indicando que el dimensionado de las infraestructuras de agua potable y depuración del municipio garantizan de manera holgada y con plenas garantías las nuevas demandas u las nuevas cargas formuladas en la presente modificación.

Respecto al saneamiento, y en concreto en relación con la ampliación propuesta en el área A-50 Askarruntz, dado que actualmente se está tramitando la revisión de autorización de vertido (RAV-G-2020-0003) de la empresa existente en el ámbito, será en el marco de dicha autorización donde URA establecerá el plazo de conexión y las condiciones.

4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “*2ª Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara*”, con la siguiente condición vinculante:

- a) Respecto al riesgo de inundabilidad, la ficha urbanística del área A-40b deberá incluir una mención relativa a garantizar la compatibilidad de las actuaciones que se lleven a cabo en dicha área con las limitaciones a los usos establecidas en la normativa relativa a inundabilidad del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Asimismo, se formulan las siguientes observaciones:

- Se informa que dado que parte, del área A-40b se sitúa fuera de la zona de policía del DPH, corresponde a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo autorizar los distintos usos y actividades, así como velar por el



cumplimiento de las limitaciones establecidas en el Plan Hidrológico en esta zona inundable exterior a la zona de policía.

- Las actuaciones previstas en la UE-17.1 no requerirán autorización de esta Agencia en base a lo dispuesto en el art. 78.1 del RDPH.
- Para el resto de los ámbitos citados en el apartado 3.1 de este informe, se informa que, toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección asociadas (servidumbre y policía) requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, aldeko txosten-proposamena egiten du “*Bergarako Hiria Antolatzeko Plan Orokorren 2ª aldaketa puntuala*”-ri dagokionez, honako baldintza lotesle honekin:

- a) Uholde-arriskuari dagokionez, A-40b eremuko hirigintza-fitxak aipamen bat jaso beharko du, eremu horretan egiten diren jarduketak Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren uholde-arriskuari buruzko araudian ezarritako erabileren mugekin bateragarriak direla bermatzeari buruzkoa.

Era berean, ohar hauek egiten dira:

- Jakinarazten da ezen, A-40b eremuaren zati bat jabari publiko hidraulikoaren polizia-eremutik kanpo dagoenez, lurralde-antolamenduaren eta hirigintzaren arloko administrazio eskudunei dagokiela erabilera eta jarduera guztiak baimentzea, bai eta Plan Hidrologikoan polizia-eremutik kanpoko uholde-arriskuko eremu horretan ezarritako mugak betetzen direla zaintzea ere.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 78.1 artikuluari jarraiki, UE-17.1 unitatean aurreikusitako jarduerak ez dute Agentzia honen baimenik beharko.
- Txosten honen 3.1 atalean aipatutako gainerako eremuetarako, jakinarazten da Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dion edo hari lotutako babes-eremuetan (zortasuna eta polizia) kokatzen den jarduketa orok Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko administrazio-baimena beharko duela.

En Vitoria-Gasteiz a 17 de junio de 2021

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/ Responsable de Evaluación*)

José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)



LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Viceconsejería de Vivienda

ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZAREN TXOSTENA,
BERGARAKO UDALERRIKO HIRI
ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 2.
ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA.

INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA
RELATIVO A LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
BERGARA.

3HI-018/21-P03-A

3HI-018/21-P03-A

BERGARAKO UDALA (GIPUZKOA)

AYUNTAMIENTO DE BERGARA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Bergarako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. Aldaketa Zehatzaren espediente hau etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la 2ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bergara, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Bergarako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Testu Bategina 2009ko maiatzaren 25ean onartu zen behin betikoz eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2009ko uztailearen 27an.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bergara se aprobó definitivamente el 25 de mayo de 2009 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 27 de julio de 2009.

2.2. Bergarako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. xedapen-aldaketak hasierako onspena jaso zuen 2020ko azaroaren 30ean egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2020ko abenduaren 15ean argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

2.2. La 2ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bergara, se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 30 de noviembre de 2020 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 15 de diciembre de 2020.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerrak zehazten ditu, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerrak behartuta daude.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Beraz, lurzorua gordetze eginbehar hori Bergarako Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko

Por tanto, esta obligación de reserva rige para el municipio de Bergara y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de



dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 15.036 biztanle izanda (EUSTAT 2020), lurzoru gordetze hori Bergarako Udalari ez dagokio.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 15.036 habitantes (EUSTAT 2020), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Bergara.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:



27.1. Herri-erakundearen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoru laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatuako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruen Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikuluan honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2021eko apirilera, babestutako etxebizitza eskuratzeko 389 eskakizun daude udalerrin honetan. Horietako %81k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 316 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 73 pertsonen eman dute izena

Eskaera guztien artean, 285 Bergarako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 239 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

3.5. Ildo horretan, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikuluan lehenengo paragrafoa a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de abril de 2021, hay una demanda de 389 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 81% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 316 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 73 personas.

De todas las solicitudes, 285 son de personas empadronadas en Bergara, de las cuales 239 son para acceder a una vivienda en alquiler.

3.5. En este sentido, se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística



sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

1.- *Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:*

a) *Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.*

(...)

d) *Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.*

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde-eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Beraz, gogoeta espezifiko bat egin beharko da aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuak aldaketa hauek ezartzen ditu indarrean dagoen Plan Orokorraren zehaztapenetan:

- Hirigune historikoaren eremuaren muga aldatzea.
- A-39 eremuko 39.3 eta 39.4 EUen arteko muga aldatzea.
- Plan Orokorraren Katalogoa aldatzea, Idurioko kobari dagokionez.
- Lurzati bat desklasifikatzea A-57 eremuan.
- A-11 eremuko (San Antonio) 11.1 egikaritze-unitatearen mugatzea, etxebizitza librearen bizitegi-eraikigarritasuna 294,16 m²t izanik.
- A-50 eremua handitzea (Azkarruntz).
- A-40a eremuko (Ernai kalea) hirigintza-parametroen aldatzea, etxebizitza librearen bizitegi-eraikigarritasuna 3.790 m²t handituta.
- 17. eremuko (Artzamendi kalea) 17.1 egikaritze-unitatearen mugatzea, etxebizitza babestuen bizitegi-eraikigarritasuna 2.000 m² izanik.
- A-40b eremuko (lehengo San Lorentzo industrialdea) hirigintza-parametroak aldatzea.

Aldaketa horien ondorioz, bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handituko da hiri-lurzoruan, A-11, A-40a eta A-17 areetan. Koadro honetan, proposatutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna, aurreikusitako etxebizitza babestuen erreserbak eta errespetatu beharreko etxebizitza babestuen estandarra jasotzen dira eremu bakoitzerako:

en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.- *Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:*

a) *Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.*

(...)

d) *Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.*

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

Por tanto, se deberá hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, las futuras propuestas realizadas por el plan.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado establece las siguientes modificaciones de las determinaciones del Plan General vigente:

- Modificación del límite del Área del Casco histórico.
- Modificación del límite entre la U.E. 39.3 y la U.E. 39.4, del Área A-39.
- Modificación del Catálogo del Plan General, en relación a la cueva de Idurio.
- La desclasificación de una parcela de terreno en el Área A-57.
- La delimitación de la U.E. 11.1 del Área A-11 (San Antonio), con un incremento de edificabilidad residencial de vivienda libre de 294,16 m²t.
- La ampliación del Área A-50 (Azkarruntz).
- La modificación de los parámetros urbanísticos del Área A-40a (Ernai kalea), con un incremento de edificabilidad residencial de vivienda libre de 3.790 m²t.
- La delimitación de la U.E. 17.1 del Área 17 (Artzamendi kalea), con un incremento de edificabilidad residencial de vivienda protegida de 2.000 m²t.
- La modificación de los parámetros urbanísticos del Área A-40b (antiguo polígono San Lorenzo).

Dichas modificaciones suponen un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano, en las áreas A-11, A-40a y A-17. En el presente cuadro, se incluye para cada ámbito la edificabilidad urbanística residencial propuesta, las reservas de vivienda protegida previstas así como el estándar de vivienda protegida que corresponde respetar:

		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS					ERAIKIGARRITA SUN GEHIKUNTZA	GUTXIENKO ESTANDARRAK Babes Publikoko Etxebizitzak	
		E. libreak V.Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak			GUZTIRA TOTAL	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	Babes Publikoko Etxebizitzak	
		E. libreak V.Libres	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada	Guztira Total	GUZTIRA TOTAL		BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada
		m ² sabai- azalera m ² m ² s	m ² sabai- azalera m ² techo	m ² sabai- azalera m ² techo	m ² sabai- azalera m ² techo	m ² sabai- azalera m ² techo		m ² sabai-azalera m ² techo	m ² sabai- azalera m ² techo
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA	Azalera								
	Superficie								
SUELO URBANO RESIDENCIAL									
Área A-4	16.278	0	0	2.124	2.124	2.124	2.124	425	425
Área A-9	35.830	0	0	3.780	3.780	3.780	3.780	756	756
Área A-10	6.677	2.930	0	3.770	3.770	6.700	6.700	1.340	1.340
Área A-11 (UE 1.1)	3.025	472	0	0	0	472	294	59	59
Área A-16b	22.385	13.034	9.776	2.362	12.138	25.172	23.372	4.674	4.674
Área A-17 (UE 17.1)	63.498	0	2.000	0	2.000	2.000	2.000	400	400
Área A-18 San Antonio	29.157	26.890	2.500	5.500	8.000	34.890	33.673	6.735	6.735
Área A-21	18.137	2.820	0	0	0	2.820	2.820	564	564
Área A-24b	12.268	3.384	1.130	1.126	2.256	5.640	5.640	1.128	1.128
Área A-29	3.029	800	0	0	0	800	696	139	139
Área A-40a	21.848	25.041	6.140	4.688	10.828	35.869	35.869	7.174	7.174
Área A-45 Osintxu	18.210	390	0	1.320	1.320	1.710	1.710	342	342
Área A-47 Angiozar	33.246	696	0	1.180	1.180	1.876	1.876	375	375
Área A-49a Ubera	10.593	260	0	0	0	260	260	52	52
HIRI-LURZORUA GUZTIRA/ SUELO URBANO TOTAL	769.200	76.717	21.546	25.850	47.396	124.113	120.814	24.163	24.163
BIZITEGITARAKO LURZORU	Azalera	E. libreak	BSE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	INCREMENTO	BSE	E.Tasatua
	Superficie	V.Libres	V.P.S.	V.Tasada	Total	TOTAL	DE	V.P.S.	V.Tasada
URBANIZAGARRIA SUELO							EDIFICABILIDAD		
URBANIZABLE RESIDENCIAL									
Sector S-3 Ozaeta	8.152	120	2.858	0	2.858	2.978	2.978	1.638	596
Sector S-4b	25.479	1.680	10.760	1.680	12.440	14.120	14.120	7.766	2.824
Sector S-7 Ubera	9.803	1.632	660	660	1.320	2.952	2.952	1.624	590
LURZORU URBANIZAGARRIA GUZTIRA/ SUELO URBANIZABLE	43.434	3.432	14.278	2.340	16.618	20.050	20.050	11.028	4.010
GUZTIRA / TOTAL	812.634	80.149	35.824	28.190	64.014	144.163	140.864	35.190	28.173
ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES			634		651			63.363	



4.2. Ikus daitekeenez, espedienteak babestutako etxebizitzaren gutxieneko estandarrei buruz indarreko legeak ezarritako zehaztapenak betetzen ditu baina ez ditu betetzen area, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzean, baizik eta, udalerriko hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren gaineko zenbaketa sistema integratuaren bitartez betetzea hautatu da.

Zentzu horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza eskumena duen sailak eman beharko du babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak modu globalean betetzeko onspena, etxebizitza-transferentziak eginez. Horretarako, udal administrazioak eskaera edo txostena aurkeztu beharko dio.

Izan ere, 2009ko martxoaren 23ko Etxebizitza eta Gaizarte Gaietako sailburuaren Aginduz, baimendu zen babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko gutxieneko estandarrak modu globalean betetzea, etxebizitza transferentziak eginez, Bergarako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren baitan.

Baimen hori Bergarako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean ezarritako baldintzetan ematea da, eta ez du baliorik izango behin betiko onarpena babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak betetzeari dagokionez eskumena duten esparruren batean (hartzaileak edo igorleak) aldaketarik eragiten duten beste baldintza batzuekin ematen bada. Alabaina, baldintza hori eman da aldaketa honekin

Guzti horregatik, berriro baimendu behar da babes publikoko transferentzia udalerriko baitan.

Horretarako, Bergarako Udalak estandarrak modu globalean betetzeko eskaera aurkeztu beharko du, hainbat eremuen arteko bizitegi-eraikigarritasun babestuaren transferentziaren bidez betetzearren.

Hala eta guztiz ere, etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak baimena emango du babestutako etxebizitzaren estandarrak osorik betetzeko, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak transferentziaren alde behin-behinean onetsitako egitura-antolamenduaren proiektuari buruzko irizpena emateko ekitaldiaren ostean.

4.2. Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente, pero no se cumplen individualmente por cada área, sector o unidad de ejecución, sino que se ha optado por el sistema de cómputo integrado sobre el conjunto de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable del municipio.

En este sentido, es el Departamento de la Administración Autónoma competente en materia de vivienda el que ha de autorizar el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas, mediante su solicitud o informe por parte de la administración municipal.

De hecho, por Orden, de 23 de marzo de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, se autorizó el cumplimiento global de los estándares de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bergara.

Dicha autorización se concedió bajo las condiciones establecidas en dicho Plan General de Ordenación Urbana de Bergara, quedando invalidada en el caso de que la aprobación definitiva se concediera bajo otras condiciones que implicaran modificación de alguno de los ámbitos implicados (receptores o emisores) en el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública; circunstancia que se da con esta modificación.

Por todo ello, corresponde volver a autorizar la transferencia de viviendas de protección pública en el conjunto del municipio.

Para ello, el Ayuntamiento de Bergara deberá presentar un documento por el que se solicite el cómputo global de los estándares mediante la transferencia de edificabilidad urbanística residencial protegida entre diferentes ámbitos.

No obstante, la autorización del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida será otorgada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco con posterioridad al acto por el que la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco dictamine el proyecto de ordenación estructural provisionalmente aprobado en el que se propugne el cumplimiento global.



Helburu horretarako, behin betiko onetsiko den egitura-antolamenduaren dokumentuak berariaz adieraziko ditu aurreikusitako transferentziak, bai eta transferentzia horiek betetzeko modua eta lekua ere. Hori guztia adierazi da eragindako area edo sektoreen hirigintza-fitxetan edota berariazko arauetan, eta behin betiko dokumentuan ere hala jasota geratuko da, aldaketarik egin gabe.

5.- ONDORIOAK

5.1. Bergarako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. Aldaketaren dokumentuari buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez, hurrrengo kontsiderazioak aintzat hartuz:

- Bergarako Udalak estandarrak modu globalean betetzeko eskaera aurkeztu beharko du, hainbat eremuen arteko bizitegi-eraiigarritasun babestuaren transferentziaren bidez betetzearren. Gainera, non estandarra murrizten den eremuak zein estandarra gehitzen den eremuak deskribatu beharko dira.

Vitoria-Gasteizen, 2021eko uztailaren 8an

A tal objeto, el documento de ordenación estructural para aprobación definitiva contendrá, en las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas o sectores afectados, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que se cumplen, todo lo cual se mantendrá inalterable en el documento definitivo.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de la 2ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bergara, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida, con las siguientes consideraciones:

- El Ayuntamiento de Bergara deberá presentar un documento por el que se solicitará el cómputo global de los estándares mediante la transferencia de edificabilidad urbanística residencial protegida entre diferentes ámbitos y donde se describan los ámbitos en los que se reducen o incrementan los estándares.

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de julio de 2021.

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Fdo.: Pablo García Astrain:Izta
Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura /Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektureko zuzendaria

(Por DA del Decreto 11/2021, de 19 de enero)

