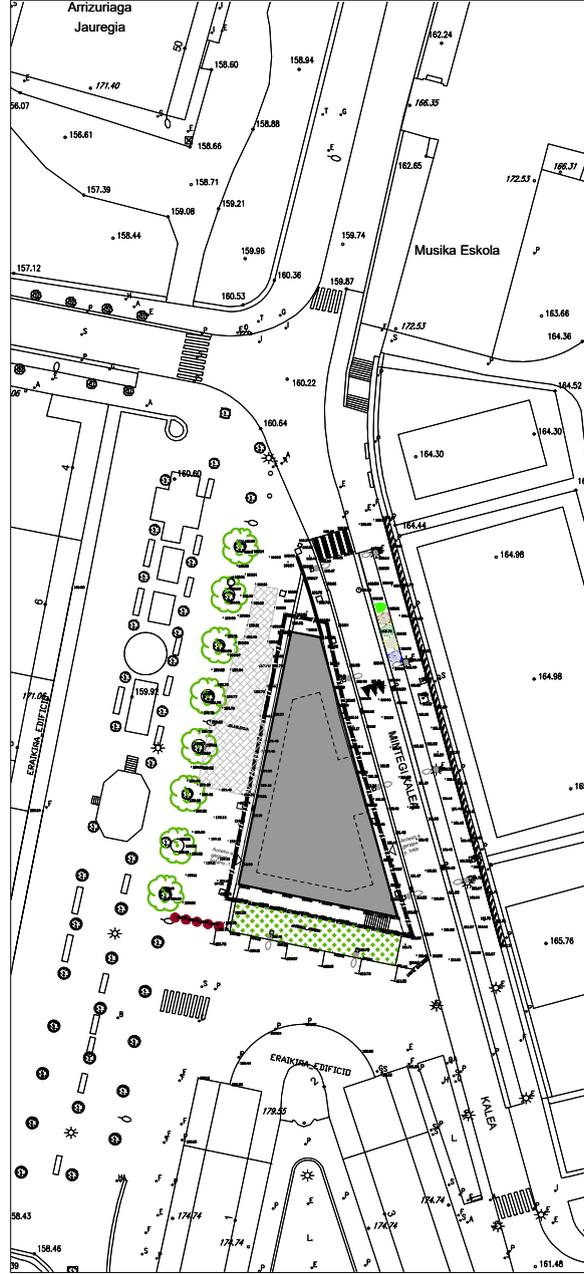


Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17

Nº2 Y Nº4 DE MINGEGI KALEA

BERGARA

APROBACIÓN INICIAL

SEPTIEMBRE 2023

proyecto:

fase: localidad: ámbito:

Propiedad conforme:

MINTEGI UTE

Arquitectos:

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergeran dilligentziatua, 2024ko iraillaren 27an
Izpta: UDALERKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea Área de Ordenación Pormenorizada A-17 BERGARA

DOCUMENTOS

Documento "A" – Memoria

Documento "B" – Normas Urbanísticas

Documento "C" – Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución

Documento "D" – Estudio de Viabilidad Económico-Financiera

Documento "E" – Planos de Información

Documento "F" – Planos de Ordenación Pormenorizada

Documento "G" – Anejos

ANEJO I– Normas Urbanísticas Particulares

ANEJO II – Memoria de sostenibilidad económica

ANEJO III – Resumen ejecutivo

ANEJO IV – Presupuesto de Obras de Urbanización

ANEJO V – Accesibilidad

ANEJO VI – Informe Sociolingüístico

ANEJO VII– Impacto de Género

ANEJO VIII– Decreto 80/2022

ANEJO IX–Resolución del director de calidad ambiental y economía circular del Departamento de desarrollo económico, sostenibilidad y medio ambiente del Gobierno Vasco.

Documento "H" – Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y estudio acústico.

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Documento "A" MEMORIA

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran dilligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Índice del documento

I. ÍNDICE:

1. Introducción	7
1.1. Ámbito del PEOU	7
1.2. Antecedentes	7
1.3. Objeto	7
1.4. Marco legislativo vigente	8
1.5. Justificación de la necesidad o conveniencia del P.E.O.U	8
2. Información urbanística	9
2.1 Estructura básica de los terrenos	9
2.2. Planeamiento general	10
3. Tramitación	10
4. Descripción del ámbito objeto del documento	10
4.1. Propuesta de ordenación	10
4.2. Uso predominante y edificabilidad urbanística	12
4.3. Cumplimiento de los Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales	12
5. Zonificación pormenorizada	14
6. Justificación del cumplimiento del decreto de contaminación acústica de la comunidad autónoma del País Vasco, de 16 de octubre de 2012 (Decreto 213/2012).	14
7. Innecesariedad de evaluación ambiental estratégica ordinaria	15
8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística	15
9. Cumplimiento del CTE-DB-SI	16
10. Informe relativo a la capacidad hídrica necesaria para satisfacer la demanda resultante de la ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana	16
11. Gestión y desarrollo del PEOU	17

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

1. INTRODUCCION

1.1. Ámbito del PEOU

La parcela objeto de este Plan Especial tiene como referencia catastral número 4773056 del catastro de Gipuzkoa.

Esta parcela se encuentra actualmente vacía, ya que el edificio que se ubicaba en la misma ha sido derribado. Se ubica en el Área de Ordenación Pormenorizada A-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara, Área que comprende los terrenos y edificios apoyados en las calles Mintegi y Artzamendi.

La parcela del Nº 2 y Nº 4 de la calle Mintegi afronta, en uno de sus lados largos, a la citada calle y en el otro al Espolon. La finca, según la descripción de las escrituras mide en su conjunto un total de 572,00 m², la delimitación de la misma se grafía en el plano de parcelas aportadas.

1.2. Antecedentes

Las viviendas y locales de esta parcela fueron desocupadas quedando en desuso hace varios años y fue adquirida por MINTEGI UTE a sus antiguos propietarios.

El año 2021 fue derribada la edificación en su totalidad ya que se encontraba en una situación precaria por la falta de mantenimiento y desuso, en la actualidad el solar se encuentra vacío y se prevé la construcción de un bloque de viviendas sustituyendo el anteriormente existente.

1.3. Objeto

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la parcela sita en los Nº2 y Nº 4 de Mintegi kalea de Bergara, es en lo fundamental, modificar el perfil edificatorio pasando de S-2+S-1+PB+4+BC a S-2+S-1+B+4+ATICO y fijar las alineaciones, rasantes y alturas.

Este POEU pretende regularizar las condiciones de edificación de la parcela para que se pueda desarrollar en ella una edificación que cumpla con los estándares de calidad actuales y las diversas normativas de aplicación, en especial las relativas a la accesibilidad.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



1.4. Marco legislativo vigente

En la elaboración de este documento se han tenido en consideración, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

A.- Disposiciones urbanísticas promulgadas por la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- Ley por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 28 de noviembre de 2008.
- Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, de regulación de los estudios de impacto ambiental de planes y programas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

B.- Disposición promulgadas por la Administración central:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El documento se redacta en cualquier caso de acuerdo con las directrices estructurales del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara y sus Normas Urbanísticas.

1.5. Justificación de la necesidad o conveniencia del PEOU

La redacción del presente PEOU se deriva de la necesidad de adaptar el perfil edificatorio de la parcela, pasando la planta bajocubierta a planta de ático.

En la ficha urbanística del Área de Ordenación Pormenorizada A-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara se posibilita la actuación de sustitución para el Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea, en cuyo caso se establece que se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle.

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Las reducidas dimensiones de la parcela hacen imposible la construcción de una rampa interior de vehículos de acceso a las plantas bajo rasante ni de un montacoches, ya que los giros de maniobra no serían posibles. Es por ello, que se ha previsto el uso de aparcamientos y trasteros en la planta baja de la edificación con un acceso rodado a la cota +161,50, en el punto más alto de Mintegi kalea que afronta la edificación. Se ha previsto a su vez del uso de garajes y trasteros en la planta de sótano -1, con acceso a la cota +159,15, en la cota más baja del Espolón que afronta la edificación. Esta solución posibilita albergar en el edificio una plaza de aparcamiento por cada vivienda prevista.

El haber destinado la planta baja a garajes y trasteros, imposibilita el albergar la edificabilidad de viviendas que posibilita la sustitución de la edificación, ya que en planta baja hacia el espolón se podía destinar a viviendas.

Para albergar toda la edificabilidad de viviendas permitida, se modifica el perfil edificatorio pasando la planta bajocubierta a planta de ático retranqueada, para poder proyectar viviendas independientes en dicha planta que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas en las diferentes normativas.

Es por ello, que se redacta un Plan Especial de Ordenación Urbana, para poder adaptar el perfil edificatorio y establecer las alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



2. INFORMACION URBANISTICA

2.1 Estructura básica de los terrenos

2.1.1 Configuración y estructura de la propiedad

El Área se corresponde con SUELO URBANO. Su delimitación y estado actual se precisa en el plano de información "1.2.-Estado actual".

Este PEOU se refiere exclusivamente a la parcela catastral 4773056 y es propiedad de MINTEGI UTE.

La superficie que se desprende de las escrituras de propiedad de la parcela es de 572,00 m².

2.1.2 Usos y edificaciones existentes

En la parcela existía un bloque de viviendas que ha sido derribado de SS+PB+4+BC, que albergaba el uso de viviendas tanto en la planta baja como en la planta Bajocubierta.

2.1.3 Edificabilidad de la parcela

Superficie edificable garajes y trasteros:

Total: 864,00m²(t)

Superficie edificable viviendas, según descripción de la parcela en las escrituras:

- Planta baja: 449,14m²(t)
 - P1^a: 449,14m²(t)
 - P2^a: 449,14m²(t)
 - P3^a: 449,14m²(t)
 - P4^a: 449,14m²(t)
 - PBC(viviendas): 294,00m²(t)
- Total: 2.539,70 m²(t)**

2.2 Planeamiento general

El planeamiento vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.

La parcela objeto de este PEOU se encuentra dentro de lo que el PGOU vigente delimita como Área de Ordenación Pormenorizada A-17 y es por ello que en el anejo del presente Documento se incorpora la Ficha Urbanística de dicho Área.

3. TRAMITACIÓN

La iniciativa de la redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana corre a cargo de los propietarios de la parcela y tiene por objeto concretar la ordenación pormenorizada de la parcela catastral 4773056 (Nº2 y Nº 4 de Mintegi kalea) de Bergara, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El presente P.E.O.U se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo y, en particular, en su artículo 97.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL DOCUMENTO

4.1 Propuesta de ordenación

En la ficha urbanística del Área de Ordenación Pormenorizada A-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara se posibilita la actuación de sustitución para el Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea, en cuyo caso se establece que se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle.

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

El haber destinado la planta baja a garajes y trasteros, imposibilita el albergar la edificabilidad de viviendas que posibilita la sustitución de la edificación, ya que en planta baja hacia el espolón se podía destinar a viviendas.

Para albergar toda la edificabilidad de viviendas permitida, se modifica el perfil edificatorio pasando la planta bajocubierta a planta de ático retranqueada, para poder proyectar viviendas independientes en dicha planta que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas en las diferentes normativas. Es por ello, que se redacta un Plan Especial de Ordenación Urbana en vez de un Estudio de Detalle, para poder adaptar el perfil edificatorio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Bergara en caso de reconstrucción le asigna la siguiente edificabilidad con un perfil de S-2+S-1+PB+4+BC:

Parcela VIGENTE	Designación	Sup. Parcela	Edificabilidad		NºViv.
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
Nº2 y Nº4 Mintegi kalea	Libre	432 m²(s)	864 m²(t)	2539,70 m²(t)	18

Con la imposibilidad de proyectar una rampa de bajada al según sótano de la parcela sin salir fuera de los límites de la misma, se decide trasladar parte de los garajes y trasteros a la planta baja y permitir una planta de ático con viviendas independientes para desarrollar la edificabilidad de viviendas permitida, con un perfil de S-1+PB+4+ÁTICO, todo ello manteniendo la edificabilidad destinada a viviendas permitida.

En uno de los extremos de la planta baja y con acceso desde el Espolón, se proyecta un local de Equipamiento Comunitario que se cederá al Ayuntamiento de Bergara.

El bloque que se propone conforma una esquina singular debido a la perspectiva que tiene, no se ve conveniente crear una fachada ciega en planta baja de garajes o trasteros y se ha creído oportuno componer la planta baja con un local de altura y media que proporcione una impronta al edificio con un local de uso público, que de frente al espacio público del Espolón. Por parte de la propiedad se ha considerado que el uso de dicho local debería ser público y por ello, la propiedad ha decidido ceder dicho local.

Al no disponer la parcela de edificabilidad añadida para destinar a local comercial de uso privado, se ha llegado a acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento para crear un local de Equipamiento Público de altura y media que no compute edificabilidad, que se cederá al Ayuntamiento para uso público.

A su vez se cede la superficie perimetral de aceras de la parcela originaria, resultando una superficie total de 140m².

Las características de la parcela descrita son las siguientes:

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Parcela PROPUESTA	Designación	Sup. Parcela	Edificabilidad			NºViv.
			Garaje/Trasteros	Equipamiento público	Vivienda	
Nº2 y Nº4 Mintegi kalea	Libre	432 m²(s)	812 m²(t)	52 m²(t)	2539,70 m²(t)	18

4.2 Uso predominante y edificabilidad urbanística

El uso predominante de la parcela es el residencial.

4.3 Cumplimiento de los Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

La presente ordenación da cumplimiento a las determinaciones urbanísticas y objetivos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.

No existe incremento de edificabilidad alguna por lo que no se deberá hacer reserva de terrenos para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

5. ZONIFICACION PORMENORIZADA

SUPERFICIES DE LA PARCELA	M²
PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	
Nº2 y Nº4 Mintegi kalea	432
ESPACIOS DE DOMINIO Y USOS PÚBLICO	
Aceras	140
TOTAL	572,00

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO, DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (DECRETO 213/2012)

Como consecuencia de la aprobación del Decreto de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de 16 de octubre de 2012 (Decreto 213/2012) se prevé que el presente PEOU se debe completar con el correspondiente Estudio de Impacto Acústico.

La justificación se ha realizado conjuntamente en el Documento "H" – Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y Estudio acústico.

Se justifica que se cumplen los OCA. Además, el proyecto constructivo justificará la elección de los sistemas constructivos y materiales que garanticen este cumplimiento.

7. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

El art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre recoge el principio de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de la correspondiente evaluación ambiental de los proyectos, cuando en su caso corresponda según la legislación ambiental.

Esta legislación estaría representada por la normativa estatal, Ley de Evaluación Ambiental de 9 de diciembre de 2013.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Estatal de 9 de diciembre de 2013, se recoge en el art. 4 los planes que deben ser sometidos a evaluación estratégica ordinaria.

Del texto del citado artículo podemos concluir que el presente instrumento de ordenación urbanística no está sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria toda vez que:

- No prevé la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.
- No afecta a espacios integrado en la Red Natura 2000.
- No responde a las características que justificarían su evaluación ambiental estratégica simplificada.

Ello no obstante y de conformidad con lo dispuesto en el art. 6.2.c) de la Ley 21/2013 sería de aplicación el procedimiento de Evaluación Estratégica Ambiental Simplificada al tratarse de una Modificación menor de Planes.

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Es así, que se ha elaborado el correspondiente Informe Ambiental para su remisión al Órgano Ambiental del Gobierno Vasco por la consultora "EKOLUR"

Se justifica en el DOCUMENTO H – Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

8. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL, PAISAJISTICA Y NATURAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan General y las previstas en el Estudio de Evaluación conjunta de impacto Ambiental de este PEOU.

9. CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

En el correspondiente proyecto de edificación, se justificará el cumplimiento del CTE DB-SI, entre otros se cumplirá el siguiente condicionado:

- SI 4 Instalaciones de protección contra incendios:

Se dispondrá de una dotación de hidrantes tipo enterrado en aceras, de forma que la distancia máxima entre ellos sea inferior a 100 m., medida por espacio público.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes consecutivos durante 2 horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

-SI 5 Intervención de los bomberos:

Los edificios deben disponer de un espacio de maniobra en sus fachadas con una anchura de 5 m. como mínimo libre de obstáculos, con una capacidad portante del suelo de 2.000kg/m² y una resistencia al punzonamiento de 10 toneladas sobre 20 cm de diámetro, además de una separación máxima al edificio de 23, 18 o 10 metros en función de la altura del edificio y de una distancia máxima hasta cualquier acceso de 30 m.

- Proyecto de edificación:

Los proyectos de nueva construcción, deberán justificar y cumplir el DB-SI y el DB-SUA del CTE, especialmente en lo referido a las salidas de edificio y espacio exterior seguro de los edificios, a los recorridos de evacuación de las diferentes plantas en función de sus usos, a las instalaciones de protección contra incendios, a la accesibilidad por fachada, etc...

Los edificios proyectados en las parcelas previstas tienen una altura de evacuación descendente superior a 9,00 metros por lo que deberán disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las condiciones establecidas en la sección SI-5 apartado 1 del DB-SI-seguridad en caso de incendio. La calle Mintegi posibilita el cumplimiento del apartado del DB-SI indicado.

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

10. INFORME RELATIVO A LA CAPACIDAD HÍDRICA NECESARIA PARA SATISFACER LA DEMANDA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Se solicitará informe relativo a la capacidad Hídrica necesaria para satisfacer la demanda resultante de la ordenación pormenorizada.

11. GESTION Y DESARROLLO DEL PEOU

11.1 Condiciones generales de gestión y ejecución

Las condiciones de gestión y ejecución de la parcela se establecen, con carácter normativo, en el Documento C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución y en el Documento B. Normas Urbanísticas del presente Documento.

Al tratarse de una actuación aislada, el proyecto de edificación definirá mediante sus obras complementarias de edificación las obras a realizar en los terrenos a ceder y será posteriormente y a la finalización de la obra cuando se segregue y entregue dichos terrenos al ayuntamiento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2023

Los arquitectos

Javier Corta Echaniz

Patxi Corta Echaniz

Javier Corta Martínez

SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenzia-tatu, 2024ko iraillaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Documento "B" NORMAS URBANISTICAS

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran dilligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Índice del documento

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones de carácter general y terminología de conceptos

- Art. 0.1.- Ámbito de intervención
- Art. 0.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia
- Art. 0.3.- Marco normativo del proyecto
- Art. 0.4.- Documentos del PEOU y alcance normativo de los mismos

TITULO PRIMERO

Régimen urbanístico general aplicable en el ámbito

- Capítulo 1. Régimen general de calificación pormenorizada**
 - Art. 1.1.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada
- Capítulo 2. Régimen jurídico y de ejecución del PEOU**
 - Art. 1.2.- Régimen general
 - Art. 1.3.- Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico
 - Art. 1.4.- Determinación del régimen de ejecución
 - Art. 1.5.- Obras complementarias de Urbanización
 - Art. 1.6.- Estudios de Detalle
 - Art. 1.7.- Condiciones de parcelación
 - Art. 1.8.- Servidumbre entre parcelas
 - Art. 1.9.- Ejercicio de la facultad de edificar
 - Art. 1.10.- Cesión de suelo, 15% aumento de edificabilidad ponderada y constitución de servidumbres.

TITULO SEGUNDO

Régimen general de edificación y uso de las parcelas

- Capítulo 1. Definiciones básicas**
 - Art. 2.1.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos
 - Art. 2.2.- Criterios de cómputo de la edificabilidad
 - Art. 2.3.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.
 - Art. 2.4.- Criterios para la medición de la altura de la edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.
 - Art. 2.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general
- Capítulo 2. Condiciones generales de edificación y uso aplicable en las parcelas de uso residencia**
 - Art. 2.6.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable a las parcelas residenciales
 - Art. 2.7.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial

TITULO TERCERO

Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



TITULO PRELIMINAR**Disposiciones de carácter general y terminología de conceptos****Art. 0.1.- Ámbito de intervención**

El ámbito de intervención del presente PEOU es la parcela 4773056 del catastro de Gipuzkoa situada en el Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea de Bergara.

Art. 0.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Art. 0.3.- Marco normativo del proyecto

Constituyen el marco normativo del presente PEOU, el régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara, que desarrolla y materializa para el término municipal la aplicación de la vigente legislación urbanística.

Art. 0.4.- Documentos del PEOU y alcance normativo de los mismos**1.- Documentos constitutivos del PEOU:**

El presente PEOU está compuesto por los siguientes documentos:

DOCUMENTO "A".-	Memoria
DOCUMENTO "B".-	Normas Urbanísticas
DOCUMENTO "C".-	Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
DOCUMENTO "D".-	Estudio de viabilidad económico-financiera
DOCUMENTO "E".-	Planos de información
DOCUMENTO "F".-	Planos de ordenación pormenorizada
DOCUMENTO "G".-	Anejos

2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del presente PEOU queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos de ordenación (F), las normas urbanísticas (B), las fichas urbanísticas y el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución (C) los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalecerán.

3.- Discordancia en la documentación gráfica:

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error en el contenido de estos últimos.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran dilligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

TITULO PRIMERO

Régimen urbanístico general aplicable en el Área

CAPITULO 1.

REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Art. 1.1.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada

El ámbito de este plan especial queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en este PEOU y que se grafía en el plano de "Zonificación Pormenorizada".

CAPITULO 2.

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PEOU

Art. 1.2.- Régimen general

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente PEOU –asignación de edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana y a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

Art. 1.3.- Condiciones de asignación de edificabilidad urbanística

A los efectos de la asignación de la edificabilidad urbanística ordenada por el Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito y consolidada por este Plan corresponde a las previsiones del PGOU:

- Edificabilidad vivienda 2.539,70 m2 (t)
- Edificabilidad garajes y trasteros 812 m2 (t)
- Edificabilidad equipamiento público 52 m2 (t)

Art. 1.4.- Determinación del régimen de ejecución

El ámbito urbanístico se clasifica como SUELO URBANO CONSOLIDADO y forma parte del Área de Ordenación Pormenorizada A-17 de Bergara.

Para la Ejecución Urbanística del ámbito se califica la **actuación aislada**.

Art. 1.5.- Obras complementarias de Urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización que deben materializarse en desarrollo de este PEOU, será el preceptivo incluir en el proyecto de edificación un apartado para las Obras Complementarias de Edificación, que defina las características tanto de la parte privada no edificable, como de la acera pública a ceder tras la edificación.

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziaziatua, 2024ko iraillaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

El Proyecto contendrá los planos de ordenación y esquemas de las redes de servicios correspondientes. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significativos de la ordenación. Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

Art. 1.6.- Estudios de Detalle

Conforme a la establecido en el art. 138 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General y 73 de la Ley 2/2006, la modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en el Plan General y en presente planeamiento especial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en este Plan Especial podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- * Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle. Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.
- * Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectado, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios –generales y locales– podrán ser reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

Art. 1.7.- Condiciones de parcelación

La parcela resultante de este PEOU es única e indivisible.

Art. 1.8.- Servidumbres entre parcelas

No existen servidumbres entre parcelas.

Art. 1.9.- Ejercicio de la facultad de edificar

No podrán efectuarse obras de edificación en el ámbito sin que hayan sido definitivamente aprobado el PEOU.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko iraillaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Art. 1.10.- Cesión de suelo, cesión 15% de la edificabilidad ponderada y constitución de servidumbres.

No existe incremento de edificabilidad, por lo que no se prevé la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada.

- CESION DE SUELOS. Los propietarios del ámbito, procederán a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara de los suelos destinados a acera.

- CESION DE LOCAL DE EQUIPAMIENTO. Los propietarios del ámbito, procederán a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del local de Equipamiento público que se proyecta en planta baja.

- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES: Se constituirán las servidumbres precisas para la ubicación de las infraestructuras de servicios.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

TITULO SEGUNDO

Régimen general de edificación y uso de las parcelas

CAPITULO 1.

DEFINICIONES BASICAS

Art. 2.1.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del Plan general de Ordenación Urbana de Bergara.

Art. 2.2.- Criterios de cómputo de la edificabilidad

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.

Art. 2.3.- Criterios para la determinación del nº plantas de la edificación.

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara y lo que se ha definido en los planos de condiciones de edificación de la parcela resultante.

Art. 2.4.- Criterios para la medición de la altura de la edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara y lo que se ha definido en los planos de condiciones de edificación.

Art. 2.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara y las Ordenanzas Municipales.

CAPITULO 2.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Art. 2.6.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable en las parcelas residenciales

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.

Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones y perfiles recogidos en la documentación gráfica.

Las alineaciones establecidas tienen el carácter de máximas.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Art. 2.7.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

TITULO TERCERO**Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado****1.- PARCELA Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea****1. SUPERFICIE:**

Parcela 432 m²(s)

2. CALIFICACIÓN Residencial de edificación abierta**3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**- Edificable viviendas:

Viviendas LIBRES 2.539,70 m2 (t)

- Edificable garajes y trasteros:

Garajes y trasteros.....812 m2 (t)

- Edificable equipamiento público:

Equipamiento público..... 52 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la parcela.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

* Perfil de la edificación:

Parcela S-1+PB+4+Ático

* Altura de la edificación:

Se limita la cota de bajo alero de la planta 4ª en la cota del edificio preexistente, aproximadamente la +176.00 m.

* Altura libre de plantas:

Para mantener la altura de la edificación, la altura libre de las plantas baja y sótano -1 se ve afectada, y se autoriza que la altura libre mínima en dichas plantas pueda ser de +2,20m. en uso de garaje, trastero y espacios de circulación.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko iraillaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE**Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez**

* Vuelos:

Cuerpos salientes cerrados: No podrán ocupar más de 1/3 de la longitud de la fachada.

Cuerpos salientes abiertos: No podrán ocupar más de 1/3 de la longitud de la fachada.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, no podrá exceder de 1,25m. en el caso de los vuelos cerrados y de 1,50 m. en el caso de los vuelos abiertos.

* Cubiertas:

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite cubierta plana.

* Cierres de parcela:

Los cierres de fincas se realizarán de acuerdo con los criterios municipales.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:

Viviendas Libres 18 Ud.

- Servidumbres:

No existen servidumbres.

- Uso urbanístico:

Residencial, regulado por Normas Urbanísticas.

- Régimen de dominio:

Privado.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024. Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024. Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

2.- ACERAS DE CESIÓN

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

La edificación está excluida, excepto la edificación asociada a usos dependientes de la red viaria.

Se permitirá la implantación bajo rasante de centros de infraestructuras de servicios.

2. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Usos permitidos:

Circulación rodada de vehículos, aparcamiento, aceras peatonales.

- Régimen de dominio:

Público.

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2023

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Documento "C" ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Índice del documento

I. ÍNDICE:

1. Sistema de Actuación	36
2. Ejecución de las obras de urbanización	36
3. Plazos máximos para la ejecución de la urbanización y edificación proyectada	36
4. Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión.....	3
5. Condiciones para la solicitud de licencias de primera utilización	36

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

1. SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación será de Actuación Aislada.

2. EJECUCION DE LA URBANIZACION

Las obras de urbanización general serán recogidas como ampliación del proyecto de edificación mediante un anexo de obras complementarias de edificación.

Las obras de urbanización se realizarán simultáneamente con el Proyecto Edificación.

3. PLAZOS MÁXIMOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PROYECTADA

El plazo máximo para la ejecución de la urbanización y la edificación será de 5 años.

4. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN

Los terrenos de uso público se cederán una vez finalizadas las obras de edificación y de urbanización.

5. CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN.

La obtención de la licencia de primera ocupación de las parcelas edificables, estará condicionada al correcto funcionamiento de la edificación que se trate, en cuanto a su accesibilidad rodada y peatonal, y disponibilidad de la totalidad de los servicios.

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2023

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martinez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Documento "D" ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

En el presente PEOU no existe incremento de edificabilidad urbanística, se trata de una actuación de sustitución de edificación existente en los Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea.

1. OBJETO

Con este Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se pretende demostrar la viabilidad de la actuación urbanística en los Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea.

Los costes de ejecución material, así como los valores de venta, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento en el municipio.

2. COSTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN

Se determinan en este capítulo los costes correspondientes al conjunto de las obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a sistema viario y espacios libres de carácter público, así como al resto de los conceptos que de conformidad con el artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, engloban las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas son las establecidas tanto en la legislación aplicable como en la ordenación urbanística pormenorizada prevista, incluyéndose tanto las obras propias de urbanización como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, administrativos, promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costos y gastos que se produzcan con motivo de indemnizaciones, derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación.

Cargas de Urbanización

<u>Presupuesto Ejecución Obras de Urbanización.....</u>	<u>200.000 €</u>
<u>Redacción PEOU</u>	<u>20.000 €</u>
<u>Redacción Reparcelación</u>	<u>10.000 €</u>
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	230.000 €

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



3. ESTIMACION DEL BENEFICIO ECONÓMICO Y EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO RESULTANTE

3.1 Viviendas de promoción libre

La parcela de nuevas viviendas libres dispone en su totalidad de 2.539,70 m²(t) residenciales para un total de 18 ud. libres posibles.

Teniendo en cuenta la edificabilidad, se procede a valorar:

VALOR EN VENTA:

Viv. Libre	Valor venta		
	Sup. Const.	€	Total
	2.539,70	2400,00	6.095.280,00

COSTO DE CONSTRUCCIÓN:

Viv. Libre	Costo Construcción		
	Sup. Const.	€	Total
	2.539,70	1150,00	2.920.655,00

El valor de repercusión resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

-V_v = Valor en venta

$$-K = 1,40$$

-V_c = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.)

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión para 1 m²(t):

$$VRS = (2.400,00 / 1,40) - 1150,00$$

$$VRS = 564,28 \text{ €}$$

Valor repercusión (suelo + urbanización) LIBRES m²(t) 564,28 €

Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Viv. Libre 1.433.101,91 €

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

3.2 Edificabilidad de garajes y trasteros de promoción libre

La parcela tiene un total de 812 m2 construidos de garajes y trasteros.

VALOR EN VENTA:

Garaje. Libre	Valor venta		
	Sup. Const.	€	Total
	812,00	800,00	649.600,00

COSTO DE CONSTRUCCIÓN:

Garaje. Libre	Costo Construcción		
	Sup. Const.	€	Total
	812,00	300,00	243.600,00

El valor de repercusión resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

-V_v = Valor en venta

$$-K = 1,40$$

-V_c = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.)

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión para 1 m²(t):

$$VRS = (800,00 / 1,40) - 300,00$$

$$VRS = 271,42 \text{ €}$$

Valor repercusión (suelo + urbanización) m²(t) 271,42 €

Valor repercusión (suelo + urbanización) Total 220.393,04 €

4. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO, EXCLUIDAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El valor de repercusión del suelo resultante, una vez deducidos los costes de las cargas de urbanización:

Valor repercusión TOTAL (220.393,04€ + 1.433.101,91€) 1.653.494,95 €

Cargas de Urbanización..... - 230.000 €

Valor del suelo (Vs) 1.423.494,95 €

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidetza: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiriko Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenzia-erantzukizuna, 2024ko irailaren 27an izapeta: UDALERKO IDAZKARIAK
 Diligenzia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

5. CONCLUSIONES

A modo de conclusión, cabe indicar que el desarrollo urbanístico proyectado es económicamente viable. El análisis efectuado en los apartados anteriores así lo da a entender.

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2023

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Documento "E" PLANOS DE INFORMACIÓN

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Índice

PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1	Situación	1/1000
1.2	Estado actual.....	1/200
1.3	Parcelas Aportadas.....	1/200

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Documento "F" PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Índice

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.1	Ordenación propuesta	1/200
2.2	Ordenación superpuesta al estado actual	1/200
2.3	Sección A-A.....	1/200
2.4	Zonificación pormenorizada.....	1/200
2.5	Geometrización.....	1/200
2.6	Superficies de cesión	1/200
2.7	Condiciones de edificación de la parcela. Propuesta	1/250
2.8	Cumplimiento Decreto 80/2021, de 28 de Junio	1/200

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Documento "G" ANEJOS

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Anejo "I" Normas Urbanísticas Particulares

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-17

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Area de la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes. Comprende los terrenos y edificios apoyados en las calles Mintegi y Artzamendi. Se excluyen del ámbito respecto del señalado en las Normas, los terrenos correspondientes al parque público por su consideración de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

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

Las Normas Subsidiarias vigentes introdujeron también una serie de ajustes en la interpretación de las reservas de suelo para dotaciones del referido Plan Parcial, y que son:

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

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

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se trata de un Area colmatada. No se introducen por tanto modificaciones en el contenido de la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes para el Area.

En cuanto a los edificios existentes, todos ellos, excepto el nº 2 y 4 de la calle Mintegi, son relativamente recientes y no se prevén actuaciones de sustitución en los mismos. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas existentes.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-17 : 35.487,72 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

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

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

En cuanto al edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi, caso de pretender su sustitución, se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

No se prevén actuaciones de sustitución más que en el edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi. En el caso de producirse, no será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% por no producirse diferencia entre el aprovechamiento que resultará para el nuevo edificio y el del objeto de sustitución.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



E. CONDICIONES DE GESTION

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

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara la redacción de los Proyectos generales de Urbanización del total del Area o de distintas zonas de la misma. En los proyectos de ejecución que se redacten para la sustitución de los edificios se concretarán las obras de urbanización que se precisen de acuerdo con lo expuesto en el punto anterior.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

La sustitución o rehabilitación de una edificación comportará necesariamente la renovación del encintado de la acera en todo el frente de la parcela en la que se actúe, la construcción de nuevas acometidas de agua, energía eléctrica, teléfonos y gas desde los puntos que se indiquen en los Proyectos de Urbanización, así como la acometida de aguas pluviales y fecales a los puntos que se indiquen. Comportará también la construcción de los sumideros y arquetas que fueren precisos, la construcción de alcorques incluso la renovación de los árboles, la reposición del alumbrado público y la pavimentación de la superficie de la acera en todo el frente de la parcela y de toda aquella en la que se haya actuado con la apertura de zanjas. Esta reposición se extenderá a todo el resto del suelo urbanizado, viales, aparcamientos, zonas verdes, muros, muretes, defensas, etc. en los que se precise actuar. Todas estas obras a realizar se deberán recoger en los oportunos proyectos de edificación o rehabilitación.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Las obras de urbanización previstas en el Area serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público correspondiente. Se exceptúan las obras de urbanización que se deberán ejecutar como complemento de las obras de sustitución o rehabilitación de edificios y que se describen en otro punto de la presente Ficha Urbanística, que deberán ser financiadas por el promotor del proyecto de sustitución o rehabilitación.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenztziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se consolida la estructura urbana existente. En las actuaciones de sustitución de los edificios existentes se mantendrán las alineaciones y alturas de los existentes.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación del Plan Parcial de referencia con las modificaciones y ajustes de las Normas Subsidiarias vigentes que se recogen en el Punto A.- DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL. Como se ha expuesto, se excluyen del ámbito del Area los terrenos destinados a parque público por su calificación de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Condiciones de parcelación: Se mantiene la parcelación existente en la actualidad.

Aprovechamiento edificatorio: Los edificios existentes se consolidan con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar en los mismos obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General.

Número viviendas: Se consolidan las viviendas existentes en la actualidad. En las actuaciones de sustitución, o en las de rehabilitación integral o parcial de los edificios, el número máximo de viviendas admisible será el que resulte de la aplicación de las Condiciones de Habitabilidad de las Ordenanzas Generales.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Régimen de Usos para las zonas residenciales, y en las Condiciones de Uso de la Edificación de las Ordenanzas.

Dominios del suelo: Los suelos destinados al dominio público se encuentran cedidos al Ayuntamiento de Bergara, lo mismo que los destinados a reservas de suelo para dotaciones.

Condiciones de edificación: Como norma general se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen e intensidades actuales.

En cuanto al edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi, caso de pretender su sustitución, se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Anejo "II" MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

(art. 22-4 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre)

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica que deberá ponderar el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública municipal que será la directamente afectada por la renovación, implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

El ámbito de actuación al que se refiere el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se reduce a la parcela existente, siendo en su totalidad de carácter privado.

El alcance de este Plan especial se refiere exclusivamente a cuestiones de carácter normativo, no incrementa obras de urbanización ni compromisos de mantenimiento futuros, por lo que, cabe indicar que el desarrollo urbanístico proyectado en la parcela es sostenible económicamente.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Anejo "III" RESUMEN EJECUTIVO

(art. 25.3 del RDL 7/2015 de 3 de octubre Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana)

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

En presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 de 30 de octubre Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

INFORMACION URBANISTICA

Estructura básica de los terrenos

2.1.1 Configuración y estructura de la propiedad

El Área se corresponde con SUELO URBANO. Su delimitación y estado actual se precisa en el plano de información "1.2.-Estado actual".

Este PEOU se refiere exclusivamente a la parcela catastral 4773056 y es propiedad de MINTEGI UTE.

La superficie que se desprende de las escrituras de propiedad de la parcela es de 572,00 m².

2.1.2 Usos y edificaciones existentes

En la parcela existía un bloque de viviendas que ha sido derribado de SS+PB+4+BC, que albergaba el uso de viviendas tanto en la planta baja como en la planta Bajocubierta.

2.1.3 Edificabilidad de la parcela

Superficie edificable garajes y trasteros:

Total: 864,00m²(t)

Superficie edificable viviendas, según descripción de la parcela en las escrituras:

- Planta baja: 449,14m²(t)
 - P1^a: 449,14m²(t)
 - P2^a: 449,14m²(t)
 - P3^a: 449,14m²(t)
 - P4^a: 449,14m²(t)
 - PBC(viviendas): 294,00m²(t)
- Total: 2.539,70 m²(t)**

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Planeamiento general

El planeamiento vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.

La parcela objeto de este PEOU se encuentra dentro de lo que el PGOU vigente delimita como Área de Ordenación Pormenorizada A-17 y es por ello que en el anejo del presente Documento se incorpora la Ficha Urbanística de dicho Área.

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL DOCUMENTO

Propuesta de ordenación

En la ficha urbanística del Área de Ordenación Pormenorizada A-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara se posibilita la actuación de sustitución para el Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea, en cuyo caso se establece que se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle.

El haber destinado la planta baja a garajes y trasteros, imposibilita el albergar la edificabilidad de viviendas que posibilita la sustitución de la edificación, ya que en planta baja hacia el espolón se podía destinar a viviendas.

Para albergar toda la edificabilidad de viviendas permitida, se modifica el perfil edificatorio pasando la planta bajocubierta a planta de ático retranqueada, para poder proyectar viviendas independientes en dicha planta que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas en las diferentes normativas. Es por ello, que se redacta un Plan Especial de Ordenación Urbana en vez de un Estudio de Detalle, para poder adaptar el perfil edificatorio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Bergara en caso de reconstrucción le asigna la siguiente edificabilidad con un perfil de S-2+S-1+PB+4+BC:

Parcela VIGENTE	Designación	Sup. Parcela	Edificabilidad		NºViv.
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
Nº2 y Nº4 Mintegi kalea	Libre	432 m²(s)	864 m²(t)	2539,70 m²(t)	18

Con la imposibilidad de proyectar una rampa de bajada al según sótano de la parcela sin salir fuera de los límites de la misma, se decide trasladar parte de los garajes y trasteros a la planta baja y permitir una planta de ático con viviendas independientes para desarrollar la edificabilidad de viviendas permitida, con un perfil de S-1+PB+4+ÁTICO, todo ello manteniendo la edificabilidad destinada a viviendas permitida.

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

En uno de los extremos de la planta baja y con acceso desde el Espolon, se proyecta un local de Equipamiento Comunitario que se cederá al Ayuntamiento de Bergara.

El bloque que se propone conforma una esquina singular debido a la perspectiva que tiene, no se ve conveniente crear una fachada ciega en planta baja de garajes o trasteros y se ha creído oportuno componer la planta baja con un local de altura y media que proporcione una impronta al edificio con un local de uso público, que de frente al espacio público del Espolon. Por parte de la propiedad se ha considerado que el uso de dicho local debería ser público y por ello, la propiedad ha decidido ceder dicho local.

Al no disponer la parcela de edificabilidad añadida para destinar a local comercial de uso privado, se ha llegado a acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento para crear un local de Equipamiento Público de altura y media que no compute edificabilidad, que se cederá al Ayuntamiento para uso público.

A su vez se cede la superficie perimetral de aceras de la parcela originaria, resultando una superficie total de 140m².

Las características de la parcela descrita son las siguientes:

Parcela PROPUESTA	Designación	Sup. Parcela	Edificabilidad			NºViv.
			Garaje/Trasteros	Equipamiento público	Vivienda	
Nº2 y Nº4 Mintegi kalea	Libre	432 m ² (s)	812 m ² (t)	52 m ² (t)	2539,70 m ² (t)	18

Uso predominante y edificabilidad urbanística

El uso predominante de la parcela es el residencial.

Cumplimiento de los Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

La presente ordenación da cumplimiento a las determinaciones urbanísticas y objetivos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.

No existe incremento de edificabilidad alguna por lo que no se deberá hacer reserva de terrenos para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

ZONIFICACION PORMENORIZADA

SUPERFICIES DE LA PARCELA	M²
PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	
Nº2 y Nº4 Mintegi kalea	432
ESPACIOS DE DOMINIO Y USOS PÚBLICO	
Aceras	140
TOTAL	572,00

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Anejo "IV" ACCESIBILIDAD

Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "Promoción de la Accesibilidad"

(Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2.000, de 11 de Abril, sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco)
(CTE SUA 9)

(Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados., por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.)

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

1. OBJETO

El presente Anexo de Memoria, tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 2 y 3 de la Ley 20/1997 para la Promoción de Accesibilidad y en el artículo 2 del Anejo II "Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en el Entorno Urbano" del Decreto 68/2000.

A su vez se estará a lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Tanto la normativa estatal como la autonómica referente a la accesibilidad son de aplicación, y en caso de complementariedad entre disposiciones, se aplicarán ambas. En caso de contradicción en aspectos referentes a diseño, ejecución, gestión, u otros, será de aplicación lo dispuesto en la normativa estatal.

Los espacios públicos (vías públicas, aceras, plaza, etc.) y el mobiliario urbano garantizarán la accesibilidad de todas las personas; la urbanización proyectada admite el acceso al nuevo edificio y a los espacios públicos desde el entorno.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

2.1. Elementos de la urbanización:

En lo que respecta al diseño básico de los itinerarios peatonales (aceras), las especificaciones técnicas y de diseño referidas al cumplimiento de las condiciones generales, dispondrán de una pendiente transversal máxima del 2%, una altura libre de paso $h \geq 2,20$ m. y anchura mínima libre de obstáculos de 2,00 m.

La pendiente longitudinal máxima es del 6%, se han adoptado las medidas que mejor garanticen la accesibilidad y se han proyectado los recorridos de los viales garantizando una completa accesibilidad al conjunto total del ámbito.

Todos los itinerarios proyectados de nueva creación, cumplimentan el resto de la exigencia del Decreto y ninguno de ellos presenta pasos limitados en su anchura y altura libre.

El acceso a la parcela cumple con las condiciones de accesibilidad.

La pavimentación de los itinerarios peatonales será antideslizante y cumplimentan la totalidad de las especificaciones del Decreto, así como de la SUA. Los pavimentos serán de clase 3, según la tabla 1.1 del SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas del Código Técnico de la Edificación. Los vados de vehículos y pasos de peatones cumplirán estrictamente las recomendaciones del Art. 3.5.

La altura de bordillos en itinerarios peatonales no excede de 12 cm.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

2.2. Mobiliario urbano:

Es el conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización, tales como: señales, paneles informativos, papeleras, marquesinas, contenedores, etc...

Todos los elementos seguirán las normas generales de instalación, y cumplirán con las exigencias particulares señaladas en el Decreto 68/2000.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

F.ACC/URB.A.II

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	<p>ANCHO Min. General $A \geq 200$ cm</p> <p>PENDIENTE Longitudinal $P \leq 6\%$ Transversal $P \leq 2\%$. Recomd.1,5%</p> <p>ALTURA Libre de paso $h \geq 2,20$m</p> <p>BORDILLO acera Altura máxima. $h \leq 12$cm</p>	<p>A ≥ 200 cm.</p> <p>P $\leq 6\%$ P = 1,5%</p> <p>h $\geq 2,20$ cm. h = 12 cm.</p>
	Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	<p>Pavimentos Duros. Antideslizante y sin resaltos.</p> <p>Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.</p> <p>Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0$ cm., si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5$ cm.</p> <p>Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de cota, mediante Franjas señalizadoras, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\leq 1,0$ m. y con Pavimento de textura y color diferentes.</p>	<p>Se cumple</p> <p>Se cumple</p> <p>Se cumple</p> <p>Se cumple</p>
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150 cm., de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	<p>VADO PEATONAL. Planos inclinados:</p> <p>ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones</p> <p>PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$</p>	<p>A = 400 cm P $\leq 8\%$ P $\leq 1,5\%$</p>
	ACERA a respetar de anchura $A \geq 150$ cm	A ≥ 150 cm
	En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas	
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora , materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de \varnothing , 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.	
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	<p>ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00$ m</p> <p>DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal</p> <p>DESNIVELES $\geq 0,40$m Elementos continuos de protección</p>	<p>A $\geq 2,00$ m P $\leq 6\%$ Se cumple</p>
ESCALERAS	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm	

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiru Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

(Anejo II, Art.3.7)	ANCHO	$A \geq 200$ cm
	HUELLA	$h \geq 35$ cm
	CONTRAHUELLA	$t \leq 15$ cm
	Prohibido sin contrahuellas	
	N.º PELDAÑOS mínimo -máximo	$3 \leq N^\circ \leq 12$
	Extremo libre escalón resalto	$h \geq 3$ cm
	DESCANSILLO. FONDO	$B \geq 150$ cm
	PASAMANOS	
	Para cualquier ancho	Obligatorio a ambos lados
	Para ancho ≥ 240 cm	Además, intermedio
		H = 100 ± 5 cm
	uno a	H = 70 ± 5 cm
	otro a	
	PAVIMENTO	Antideslizante
	BANDAS en borde peldaño	A = 5-10cm, antideslizantes y de textura y color diferentes

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos, y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones	
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250 m. Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatonales. Espacio libre $A \geq 200$ cm ANCHO de plaza $A \geq 360$ cm LARGO de plaza $L \geq 600$ cm En BATERIA, si no es posible $L = 600$ cm se admite $L = 500$ cm En LINEA, si no es posible $A = 360$ cm se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.	N.º de plazas = 0 R = 0 Se cumple Se cumple
	SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.	
MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. NORMAS GENERALES Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocarán en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc $h \geq 220$ cm Elemento fijo o móvil a $h < 220$ cm, se prolongará hasta el suelo. Elementos Transparentes 2 Bandas de $a = 20$ cm, colocadas una a $h = 90$ cm otra a $h = 150$ cm	
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	BOCAS $h = 90$ cm CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal	h = 90 cm SI
FUENTES Y BEBED. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5 \times 2,5$ cm Si el accionamiento es manual $h \leq 90$ cm	Se cumple h ≤ 90 cm
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo $h = 40-50$ cm Reposabrazos $h = 20-25$ cm Distancia máxima entre varios bancos $d = 50$ m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	Se cumple d = 50 m
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art. 4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean antideslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc. $d = 50$ cm Luces rojas , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado $a \geq 150$ cm Si la acera fuese menor de 150 cm $a =$ Acera Elementos de andamiaje arriostrado a $h \leq 220$ cm deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinales al itinerario.	
OBSERVACIONES		

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Anejo "V" INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO. INNECESARIEDAD

El art. 7-7 de la Ley 2/2006 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi exige la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera, proponiendo las medidas que se estimen pertinentes en los Proyectos o Planes “que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios”.

El contenido del presente Plan Especial se limita a modificar las alineaciones y el perfil edificatorio de una parcela existente.

El contenido del Plan no afecta a la situación sociolingüística del Municipio siendo irrelevante a estos efectos, pues no implica un incremento de la población relevante que pudiera alterar las características de la población actual, por lo que no tiene sentido la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.

Donostia-San Sebastián Septiembre de 2023

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Anejo "VI" IMPACTO DE GÉNERO

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO II DE LAS DIRECTRICES APROBADAS POR RESOLUCIÓN 40/2012 DE 21 DE AGOSTO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DEL GOBIERNO VASCO

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Berezia dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.- Indicar la denominación del proyecto o norma o propuesta de acto administrativo:

Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la parcela de Mintegi kalea Nº2 y Nº4 del Área de Ordenación Pormenorizada A-17 de Bergara.

2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Bergara.

3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. Relacionados con el proyecto o propuesta:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la meritada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa (Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la parcela de Mintegi kalea Nº2 y Nº4 del Área de Ordenación Pormenorizada A-17 de Bergara), en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación del Plan Especial desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de la ordenación, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Establecer las condiciones precisas para el desarrollo del programa edificatorio previsto de 18 viviendas en el marco de una actuación en suelo urbano consolidado.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

5.- Indicar los motivos por lo que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

La propuesta no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deben analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones. El Plan Especial se limita a modificar alineaciones y rasantes así como el perfil edificatorio de una parcela al objeto de poder llevar a cabo 18 vivienda en sustitución de la edificación existente.

Por tanto, la propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2023

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Anejo "VII" DECRETO 80/2022

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Berezia dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenzia, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Promotor: MINTEGI UTE

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Se adjunta como plano "2.9 Justificación Decreto 80/2022, de 28 de Junio" donde se justifica el Decreto 80/2022.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Legenda / Leyenda

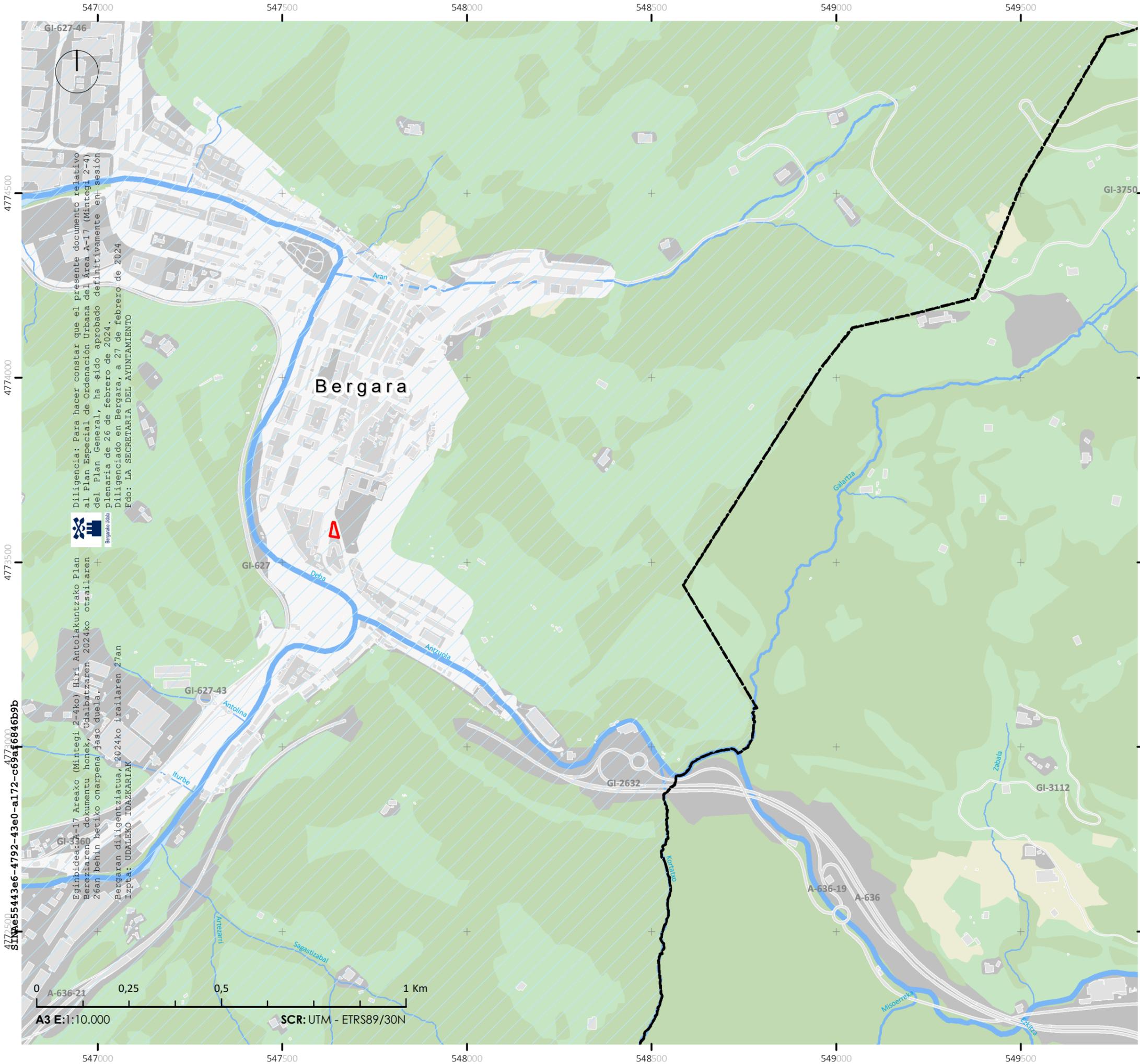
-  Jarduketa-eremua / Ámbito de actuación
-  Bergarako udalerría / Término municipal de Bergara



A-17ko Mintegi kaleko 2 - 4 zenbakietako Hiri Antolamenduko Plan Berezia

Plan Especial de Ordenación Urbana del N°2 y N°4 de Mintegi kalea (A-17)

Ingurumen Agiri Estrategikoa
Documento Ambiental Estratégico



4772500
 4773000
 4773500
 4774000
 4774500
 4775000

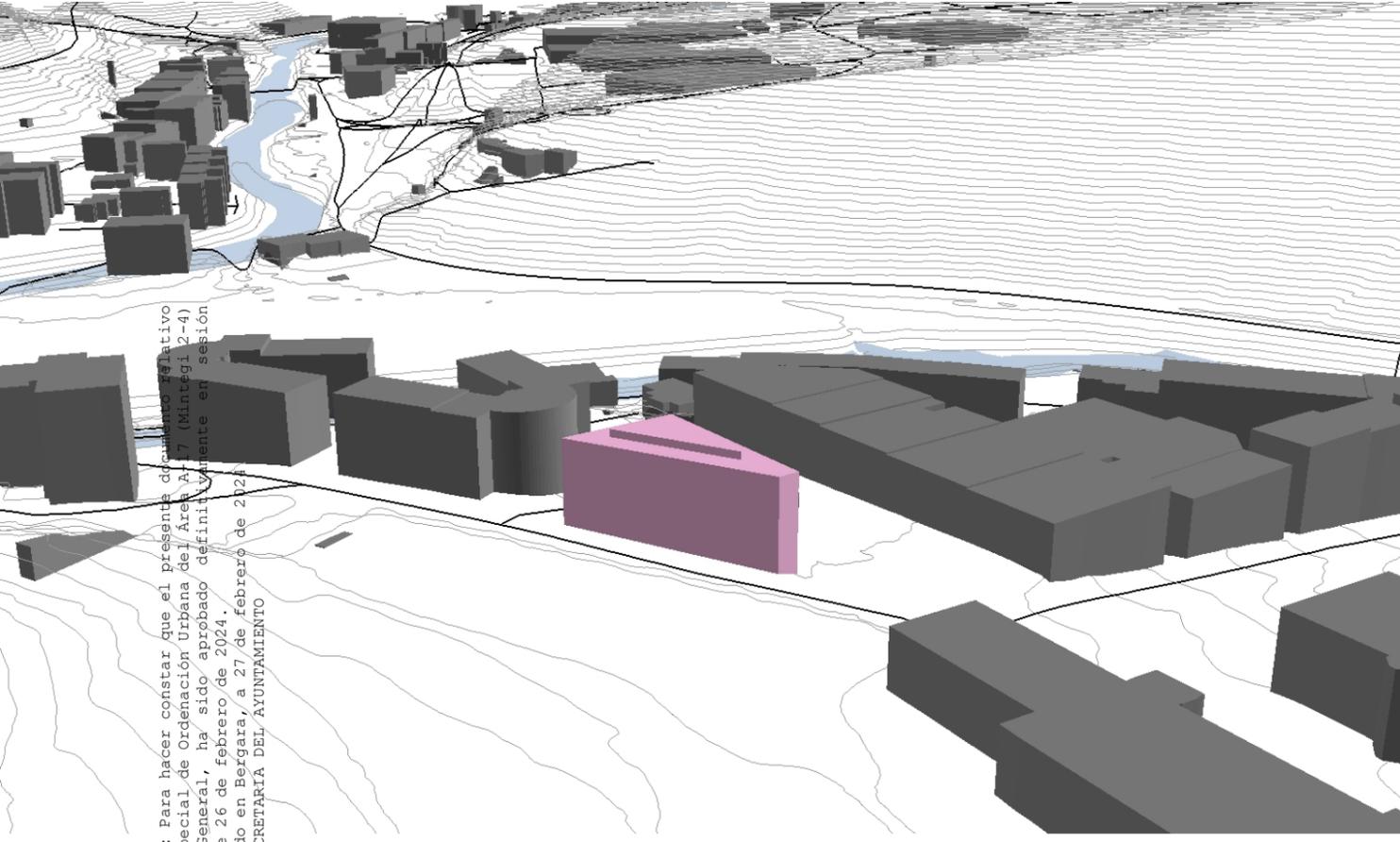
547000
 547500
 548000
 548500
 549000
 549500

SINAE5443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezizaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDAL EKO IDAZKARIAK

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ratificativo del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Lugar: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



ESTUDIO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA "A-17 Mintegi Kalea 2-4" DE BERGARA (GIPUZKOA)

2023ko abuztua / Agosto 2023



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
2	METODOLOGÍA.....	4
2.1	DATOS DE PARTIDA	4
2.2	MÉTODOS DE CÁLCULO	7
2.3	PARÁMETROS DE EVALUACIÓN Y LÍMITES CONSIDERADOS	8
2.4	SOFTWARE DE CÁLCULO	9
3	ESCENARIOS DE LA MODELIZACIÓN ACÚSTICA.....	10
3.1	INFORMACIÓN DE LOS FOCOS DE RUIDO	10
3.2	INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA	10
4	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....	12
5	SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	13
5.1	SITUACIÓN ACÚSTICA ACTUAL.....	13
6	RESULTADOS OBTENIDOS Y CONCLUSIONES.....	15
6.1	RUIDO EXTERIOR SITUACIÓN FUTURA (20 AÑOS).....	15
6.2	RUIDO EN FACHADA SITUACIÓN FUTURA (20 AÑOS)	16

ANEXO I. PLANOS

Plano 1. Localización

Plano 2.1.1.: Mapa de Ruido. Ld (día), estado actual. Altura 2 metros.

Plano 2.1.2: Mapa de Ruido. Ld (día), estado futuro. Altura 2 metros

Plano 2.2.1: Mapa de Ruido. Le (tarde), estado actual. Altura 2 metros.

Plano 2.2.2: Mapa de Ruido. Le (tarde), estado futuro. Altura 2 metros.

Plano 2.3.1: Mapa de Ruido. Ln (noche), estado actual. Altura 2 metros.

Plano 2.3.2: Mapa de Ruido. Ln (noche), estado futuro. Altura 2 metros.

Plano 3.0: Mapa de ruido en fachadas. Vistas.

Plano 3.1: Nivel de Ruido en fachadas. Vistas Futuro.

Plano 4. Zonificación acústica.

ANEXO II. TABLAS DE RESULTADOS (versión digital del estudio)

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye la Memoria para el Estudio Acústico de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "A-17 Mintegi Kalea 2-4" de Bergara (Gipuzkoa). El estudio se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa vigente en materia de ruido:

- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- La Guía Metodológica para la Realización de Mapas de Ruido del Gobierno Vasco, de Mayo de 2005.
- La Guía de Buenas Prácticas para la Realización de Mapas de Ruido y la Producción de Datos Asociados a la Exposición al Ruido del Grupo de Trabajo Asesor sobre Exposición al Ruido de la Comisión Europea, en su Segunda Versión de 13 de agosto de 2007.
- La Guía básica de recomendaciones para la aplicación de los métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU). Recomendaciones para su aplicación a la evaluación del ruido de fuentes industriales, carreteras, ferrocarriles y aglomeraciones, en su cuarta versión de 23 de septiembre de 2022.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazko Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

2 METODOLOGÍA

El presente estudio acústico tiene por objeto analizar la situación acústica esperada en el Área "A-17 Mintegi Kalea 2-4" de Bergara (Gipuzkoa), precisando los niveles acústicos esperados por planta y fachada. Se determinará el grado de cumplimiento esperado en fase de explotación de los objetivos de calidad acústica.

Se ha modelizado el nivel de ruido global del área en cuestión, tomando como referencia el escenario previsto para la ordenación planteada en las parcelas.

La metodología aplicada en la realización del presente Estudio Acústico para la obtención de los niveles de emisión de los focos de ruido ambiental es la detallada en la Directiva Europea 2002/49/CE sobre Evaluación del Ruido Ambiental, así como en la 'Guía Metodológica para la elaboración de Mapas de Ruido' publicado por el Gobierno Vasco.

2.1 DATOS DE PARTIDA

Se describen brevemente los datos de partida empleados para la modelización de la situación acústica prevista en el presente estudio acústico.

2.1.1 Cartografía base

Los datos básicos para la construcción y diseño del Modelo Digital del Terreno (MDT) y los volúmenes de edificación se han obtenido a partir de la base cartográfica 1:5000 del Gobierno Vasco, de los planos de ordenación de la modificación puntual de las NNSS, y los planos de ordenación del planeamiento vigente.

2.1.2 Plano de absorción del terreno

Además de la orografía del terreno, incluida en el MDT, un factor físico de gran incidencia en la propagación sonora es la absorción del terreno. Con objeto de obtener un mejor resultado del cálculo, se debe establecer, como mínimo, una diferenciación entre las superficies con suelo absorbente (blando) y reflectante (duro).

Partiendo de la cartografía base y la ortofoto del Gobierno Vasco (año 2022) se ha digitalizado un mapa de absorción del terreno del área de estudio considerado en el presente Estudio; toda la superficie urbanizada ha sido clasificada como reflectante (dura) y las extensiones ajardinadas o no urbanizadas han sido clasificadas como absorbentes (blandos).

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024. Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

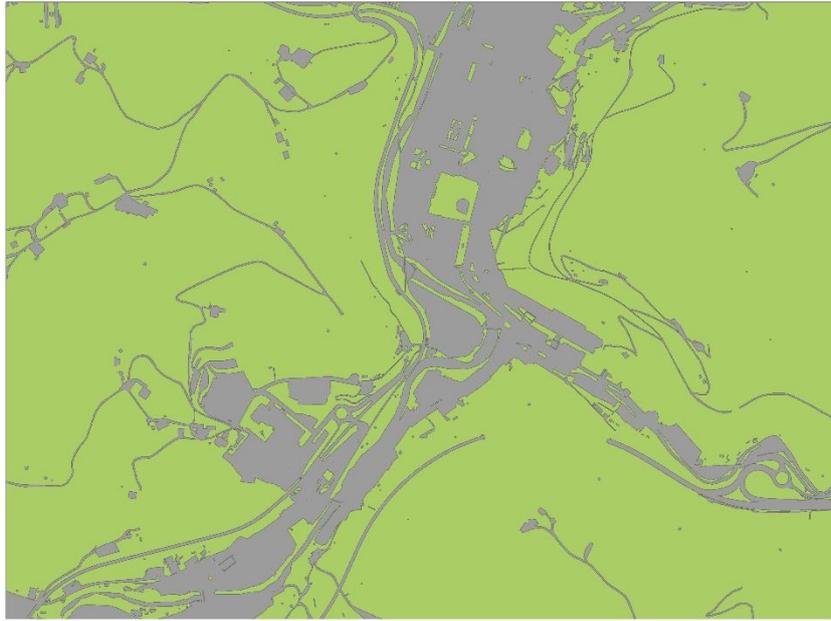


Bergara (Gipuzkoa)

SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



	Suelo absorbente (blando)
	Suelo reflectante (duro)

Figura 1. Absorción del terreno del ámbito de estudio.

2.1.3 Área de estudio

Para la caracterización acústica de las parcelas situadas en Bergara se ha considerado un área de cálculo que excede los límites de ordenación del estudio, a fin de incorporar los principales focos de emisión sonora con potencial afección acústica sobre el ámbito de estudio.



Figura 2. Delimitación del área de cálculo para el estudio acústico.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

2.1.4 FOCOS DE EMISIÓN SONORA

Los emisores acústicos considerados en el presente estudio acústico se resumen en:

- Carreteras:
 - El ámbito limita al este con Mintegi Kalea.

Se detallan a continuación los datos de partida empleados para cada uno de los emisores acústicos considerados en el estudio acústico.

2.1.4.1 Carreteras y viales

Los datos de tráfico relativos a las infraestructuras especificadas se han obtenido de los aforos de la Diputación Foral de Gipuzkoa y de conteos in situ en los viales próximos al ámbito de actuación. Por otro lado, los datos de pendiente de cada tramo quedan implícitos en el modelo digital del terreno elaborado para el estudio.

En cuanto a la distribución horaria de la intensidad de tráfico, de forma general y teniendo en cuenta el documento "Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated Data on Noise Exposure 2006", se ha considerado un periodo diurno de 12h (7:00-19:00) en el que se concentra el 70% del tráfico diario, un periodo de tarde de 4h (19:00-23:00) en el que se concentra el 20% del tráfico y un periodo noche de 8h (23:00-7:00) que concentra el 10% del tráfico.

En cuanto a tipo de vehículos y velocidades, se ha utilizado lo comprendido en la metodología CNOSSOS-EU, es decir, se han incluido datos sobre vehículos ligeros, de peso medio, pesados y de dos ruedas, así como las emisiones de circulación a una velocidad inferior a 50 km/h.

Se resumen a continuación los valores para los principales parámetros de tráfico asignados a las principales carreteras consideradas en el presente estudio acústico en la situación actual:

Carretera	IMD total (veh/día)	% pesados	Velocidad (km/h)
Mintegi Kalea	709	0	20
Arrizuri kalea	1.600	1	30

Tabla 1. Datos de tráfico de las carreteras empleados en el presente estudio acústico (situación actual).

2.1.5 EDIFICACIONES

Para la elaboración del presente estudio acústico se han considerado la totalidad de edificaciones existentes en el área de estudio definida ubicadas sobre las cotas de urbanización definitivas.

La siguiente vista general del ámbito de estudio muestra una perspectiva de los edificios existentes en el ámbito de estudio junto a las nuevas edificaciones o ampliaciones de las mismas:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024. Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024. Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela. Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an. Izpita: UDALEKO IDAZKARIAK

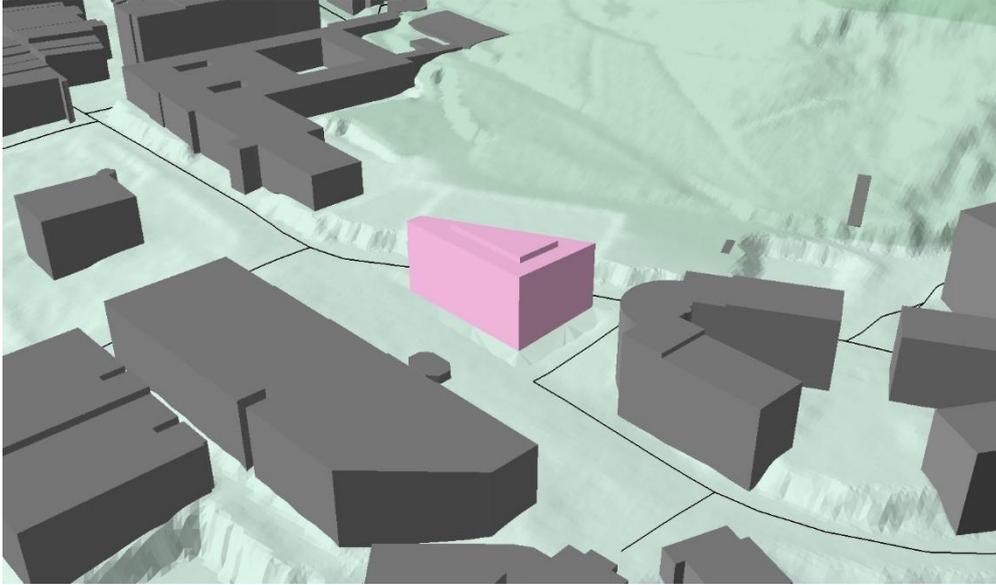


Figura 3. Vista de las nuevas edificaciones analizadas en el municipio de Bergara

2.2 MÉTODOS DE CÁLCULO

Los métodos de cálculo utilizados son los recomendados por la «Directiva Europea 2002/49/CE» y establecidos como referencia en España por el «R.D. 1513/2005», que desarrolla la «Ley de Ruido 37/2003» y completa la incorporación de la Directiva Europea al ordenamiento jurídico español.

Con fecha 13/12/2018 se publica en el BOE la Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.

Con la modificación del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, se sustituyen los métodos de cálculo de los índices de ruido L_{den} y L_n utilizados actualmente para la evaluación del ruido industrial, del ruido de aeronaves, del ruido de trenes y del ruido del tráfico rodado, por una metodología común de cálculo desarrollada por la Comisión Europea a través del proyecto «Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)». Así, la utilización de esta metodología es vinculante para los Estados miembros desde el 31 de diciembre de 2018, dejando pues de ser aplicables los métodos del actual anexo II que, tal y como señalan los respectivos artículos 6.2 de la Directiva 2002/49/CE y del propio Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, solo estarían en vigor en tanto no se adoptaran los métodos que ahora se establecen.

Para el caso del ruido de tráfico rodado, cumpliendo con la normativa, en este estudio se ha utilizado la metodología CNOSSOS-EU. Sin embargo, para el tráfico ferroviario se continúa empleando la normativa RMR 2002, ya que actualmente los trenes no están caracterizados como para poder emplear la normativa CNOSSOS-EU.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



2.3 PARÁMETROS DE EVALUACIÓN Y LÍMITES CONSIDERADOS

El presente Estudio Acústico se ha realizado considerando los siguientes parámetros de evaluación:

- L_d [dB(A)]: Nivel Promedio equivalente ponderado a lo largo de los períodos diurnos de un año (de 7:00 a 19:00)
- L_e [dB(A)]: Nivel Promedio equivalente ponderado a lo largo de los períodos de tarde de un año (de 19:00 a 23:00)
- L_n [dB(A)]: Nivel Promedio equivalente ponderado a lo largo de los períodos nocturnos de un año (de 23:00 a 7:00)

Los valores límite para los parámetros anteriores se extraen del Decreto 213/2012, de 16 octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El Decreto establece los Objetivos de Calidad Acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas EXISTENTES, que son los siguientes:

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	60
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin Determinar	Sin Determinar	Sin Determinar

Tabla 2. Objetivos de calidad acústica para áreas urbanizadas existentes.

En las áreas acústicas para las que se prevean futuros desarrollos urbanísticos, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, el Decreto establece los objetivos de calidad acústica 5 decibelios más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes. Con lo que la tabla anterior quedaría:

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziatua, 2024ko irailearen 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin Determinar	Sin Determinar	Sin Determinar
---	--	----------------	----------------	----------------

Tabla 3. Objetivos de calidad acústica para nuevas áreas urbanizadas.

En el caso del "Área 17 Mintegi Kalea 2-4" de Bergara (Gipuzkoa), son de aplicación los valores de la tabla 3 al tratarse de un futuro desarrollo urbanístico residencial.

En el cuadro adjunto se exponen de forma gráfica los valores límites recogidos en la tabla superior, representados sobre la escala de colores normalizada que se emplea para la elaboración de los Mapas de Ruido:

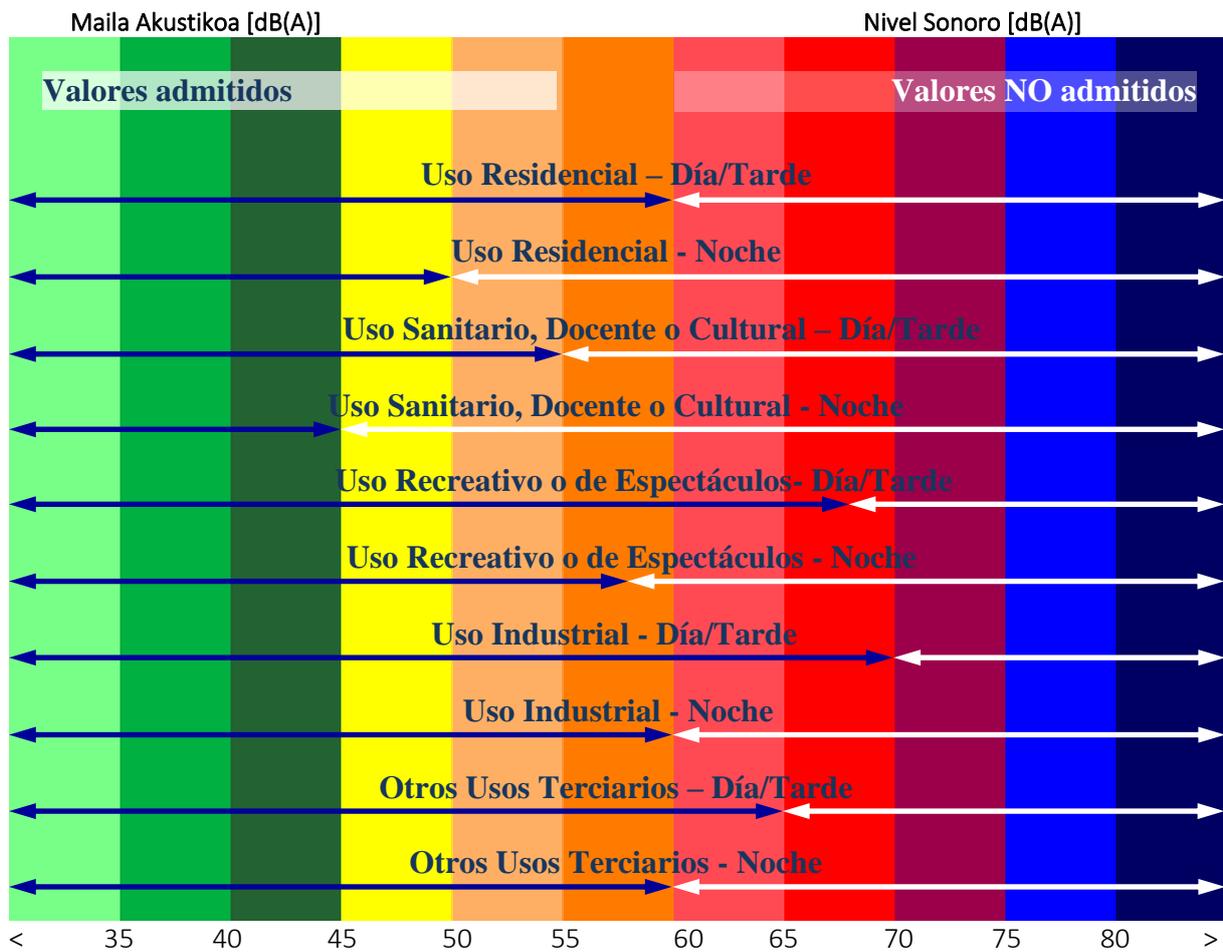


Figura 4. Objetivos de calidad acústica para nuevas áreas urbanizadas según tipo de área acústica.

2.4 SOFTWARE DE CÁLCULO

Para la realización de los cálculos se ha utilizado el paquete de software SoundPlan v9.0, que cumple con las especificaciones que, para los programas de cálculo, establecen la normativa y legislación utilizada.

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenzia-tzatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpita: UDALAKO IDAZKARIAK
 Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

3 ESCENARIOS DE LA MODELIZACIÓN ACÚSTICA

Se presentan a continuación los resultados de emisión de los principales focos de ruido obtenidos en la modelización acústica realizada para la situación actual del "Área 17 Mintegi Kalea 2-4" de Bergara (Gipuzkoa). También se describe el detalle de la cartografía generada y que se incorpora como Anexo I al presente informe.

Se han realizado los cálculos para el Mapa de Ruido Urbano y el Mapa de Ruido en Fachada para el futuro desarrollo que se proyecta en el ámbito de estudio.

3.1 INFORMACIÓN DE LOS FOCOS DE RUIDO

El estudio acústico ha contemplado como focos de emisión principales los viales próximos y el ferrocarril.

3.1.1 VIALES

Los valores medios de emisión de los viales se han obtenido a partir de los datos de intensidad, flujo y velocidad de tráfico y anchura, pendiente y tipo de firme de las vías, utilizando la metodología anteriormente descrita.

Se recogen en la tabla adjunta los valores medios de emisión obtenidos para los distintos focos de emisión considerados en los diferentes ámbitos:

Carretera	Nivel de potencia acústica [dB(A)]		
	Día	Tarde	Noche
Mintegi Kalea	63,04	63,18	54,07
Arrizuri kalea	69,55	68,26	60,87

Tabla 4. Valores medios de emisión resultantes en los focos de emisión de viales y carreteras. Situación actual.

Carretera	Nivel de potencia acústica [dB(A)]		
	Día	Tarde	Noche
Mintegi Kalea	63,91	64,04	54,94
Arrizuri kalea	70,41	69,12	61,73

Tabla 5. Valores medios de emisión resultantes en los focos de emisión de viales y carreteras. Situación futura.

3.2 INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

3.2.1 MAPAS DE RUIDO

Los objetivos de calidad acústica definidos en el Decreto 213/2012 de 16 de octubre se encuentran referenciados a una altura de 2 metros sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana. Para la elaboración del Mapa de Ruido Urbano se han calculado los valores de inmisión a una altura de 2 metros. El cálculo de estos valores de inmisión se ha realizado en una red de receptores situados a 2 metros sobre la superficie del terreno, y distribuidos a través de una malla regular de 5 metros.

Con los resultados obtenidos del nivel de inmisión registrado en esta red de receptores, se han realizado los siguientes Mapas de Ruido Urbano, en los cuales se reflejan los valores de inmisión sonora que

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe5443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

pueden ser esperados en una superficie extendida a toda el área de estudio a una altura de 2 metros por encima del nivel del terreno:

- Plano 2.1.1.: Mapa de Ruido. Ld (día), estado actual. Altura 2 metros.
- Plano 2.1.2: Mapa de Ruido. Ld (día), estado futuro. Altura 2 metros
- Plano 2.2.1: Mapa de Ruido. Le (tarde), estado actual. Altura 2 metros.
- Plano 2.2.2: Mapa de Ruido. Le (tarde), estado futuro. Altura 2 metros.
- Plano 2.3.1: Mapa de Ruido. Ln (noche), estado actual. Altura 2 metros.
- Plano 2.3.2: Mapa de Ruido. Ln (noche), estado futuro. Altura 2 metros.

Para mantener la homogeneidad en la representación de los resultados, se ha mantenido siempre la escala de colores normalizada para la elaboración de los Mapas de Ruido, para facilitar así un análisis visual comparativo de los niveles de ruido esperado para los distintos periodos analizados.

3.2.2 MAPAS DE RUIDO EN FACHADA

Por otro lado, se ha analizado la incidencia del ruido en las fachadas de las edificaciones. Se han elaborado los siguientes mapas con la representación de los resultados obtenidos en el análisis de la incidencia acústica en fachadas para el "Área 17 Mintegi Kalea 2-4" de Bergara:

- Plano 3.0: Mapa de ruido en fachadas. Vistas.
- Plano 3.1: Nivel de Ruido en fachadas. Vistas Situación Futuro

Como Anexo II que acompaña al presente Estudio se ha recogido la tabla de resultados de los niveles de ruido obtenidos para cada uno de los receptores analizados en el cálculo del Mapa de Ruido en fachadas. Debido al elevado número de datos, se puede consultar dicha tabla en la versión digital del estudio.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



4 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

El Decreto en su artículo 39, "Estudio de alternativas", especifica que "el estudio de alternativas de diseño se realizará para el área o áreas (diferentes localizaciones y disposiciones de las diferentes parcelas edificatorias y de la orientación de los usos con respecto a los focos emisores acústicos) como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable. En el supuesto de que existan planes asociados a ese futuro desarrollo se tendrán en cuenta sus previsiones en la redacción del estudio acústico previsto en este artículo".

Hay que tener en cuenta que la ordenación del ámbito ha tenido que adaptarse a condicionantes relevantes como son la reducida superficie de la parcela y su ubicación entre otras parcelas y viales del núcleo urbano, por lo que no se han planteado otras alternativas de ordenación.

SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

5 SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

Se trata de un sector del territorio con predominio de uso residencial, por lo tanto, los objetivos de calidad acústica que resultan de aplicación son los que aparecen sombreados en la siguiente tabla, que se corresponden con los definidos en la Tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012.

Tabla 6. Objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas definidas en el ámbito de estudio (límites para nuevas áreas urbanizadas).

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin Determinar	Sin Determinar	Sin Determinar

5.1 SITUACIÓN ACÚSTICA ACTUAL

Se ha modelizado el ámbito en situación actual, es decir, sin ordenación y con los viales como focos de emisión principales. Se han determinado los niveles acústicos de ruido exterior a 2 m de altura, obteniendo los siguientes resultados:

- Para los tres periodos analizados, día, tarde y noche (límite 60 dB(A) y 50 dB(A) respectivamente) los resultados muestran una situación acústica actual favorable, sin producirse superaciones en ninguno de los tres periodos analizados. Se pueden ver estos resultados en las siguientes imágenes:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

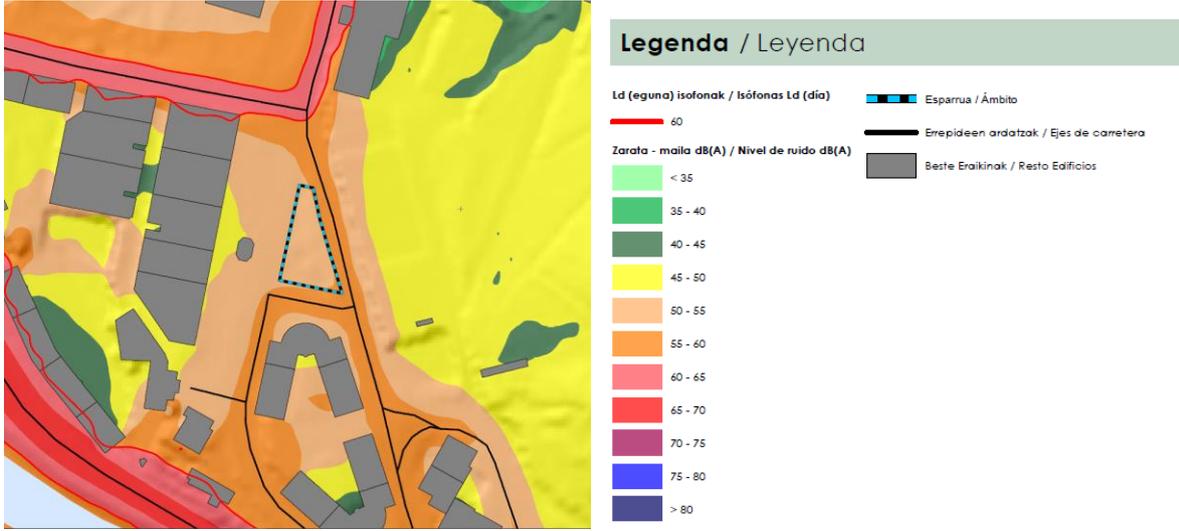


Figura 5. Mapa de Ruido. Ld (día), estado actual. Altura 2 metros.

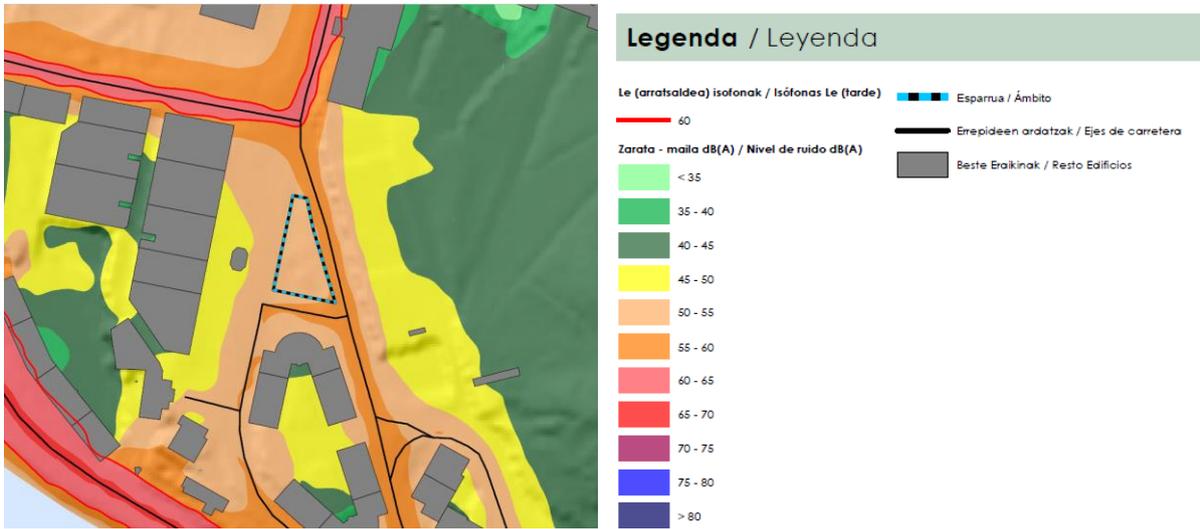


Figura 6. Mapa de Ruido. Le (tarde), estado actual. Altura 2 metros.

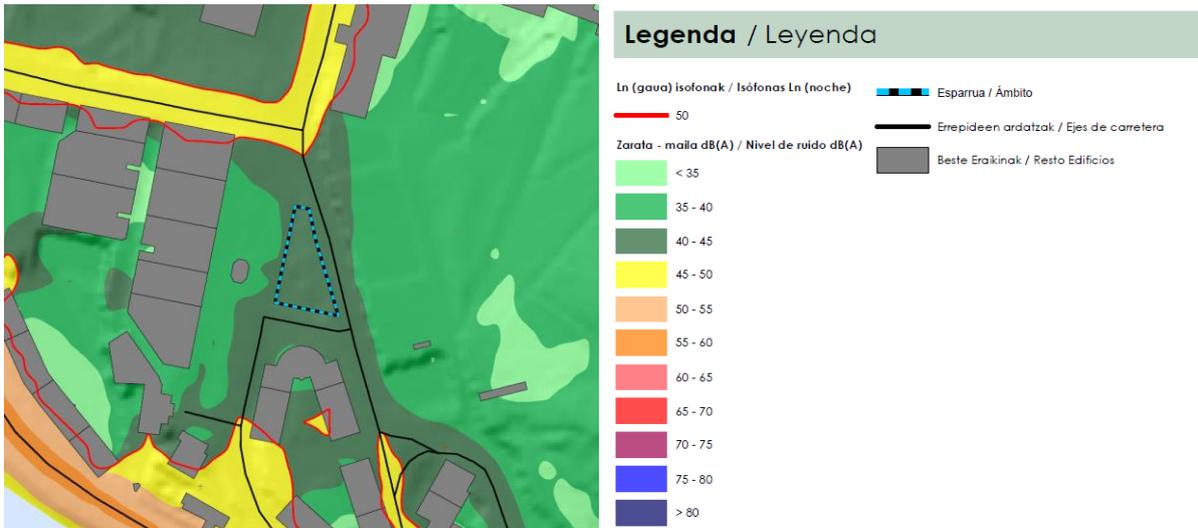


Figura 7. Mapa de Ruido. Ln (noche), estado actual. Altura 2 metros.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe5443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

6 RESULTADOS OBTENIDOS Y CONCLUSIONES

6.1 RUIDO EXTERIOR SITUACIÓN FUTURA (20 AÑOS)

A continuación, se presentan los resultados de la modelización a futuro realizada para el Área "A-17 Mintegi Kalea 2-4" de Bergara. Se ha extraído la isófona correspondiente a 60 dB(A) y 50 dB(A) (límites para periodos día, tarde y noche) del mapa de ruido urbano a 2 metros sobre el terreno (Ver Anexo I: Planos). De esta forma, se han determinado las superficies del ámbito de ordenación que quedan afectadas por estos niveles de inmisión, que constituyen los objetivos de calidad acústica en los tres periodos para un **uso del suelo residencial (tipología a)**.

Los resultados obtenidos para el ruido exterior señalan una situación que puede valorarse como favorable para los tres periodos analizados. Los resultados se pueden ver a continuación:

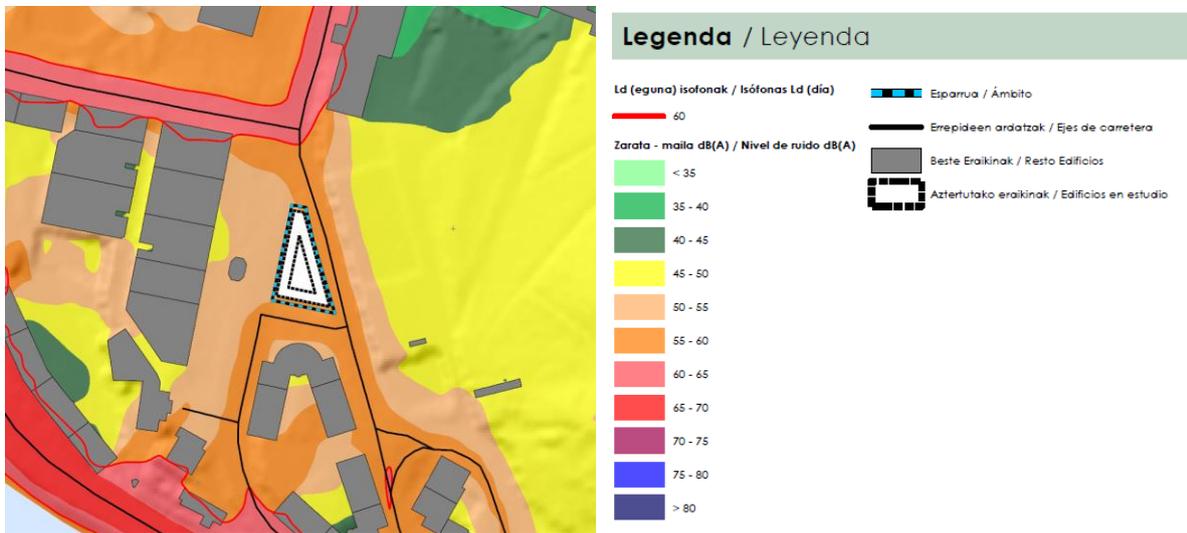


Figura 8. Imagen parcial del plano 2.1.2. Mapa de Ruido. Situación futura Ld (día), 2m.

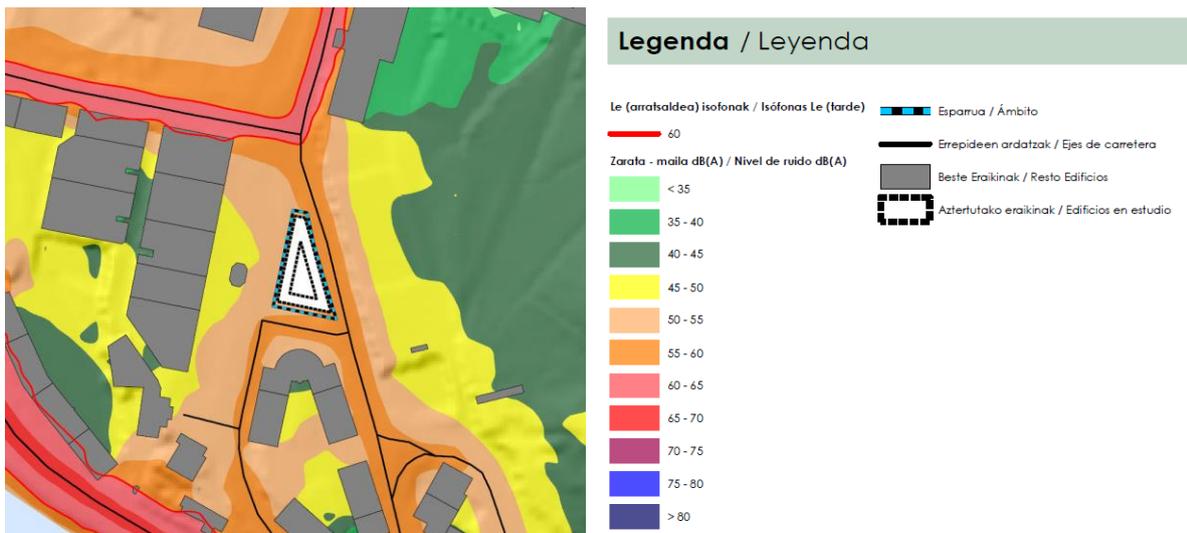


Figura 9. Imagen parcial del plano 2.2.2. Mapa de Ruido. Situación futura Le (tarde), 2m.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligentsiatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

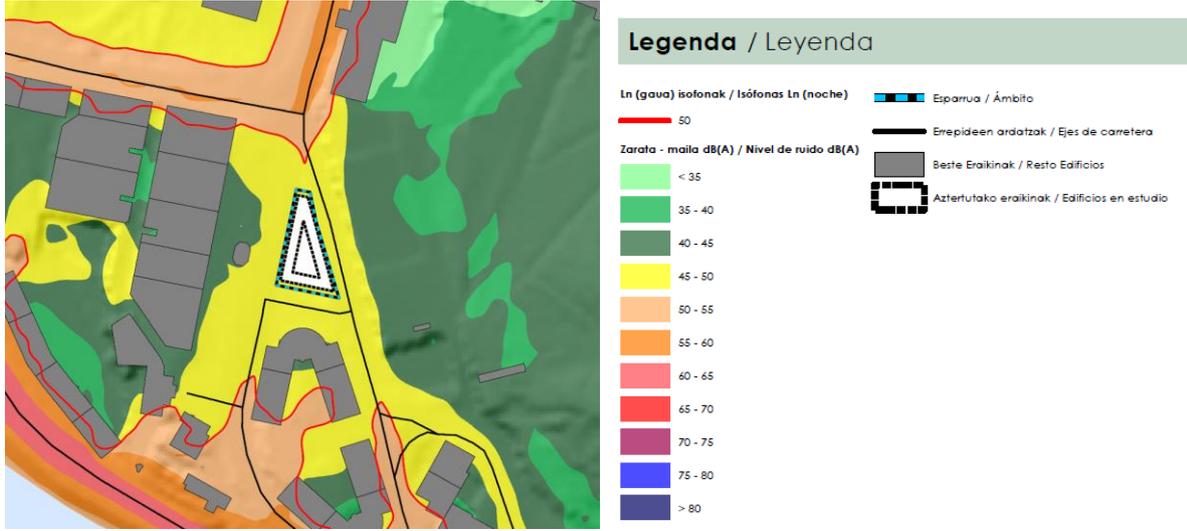


Figura 10. Imagen parcial del plano 2.3.2. Mapa de Ruido. Situación futura Ln (noche), 2m.

6.2 RUIDO EN FACHADA SITUACIÓN FUTURA (20 AÑOS)

Para el ruido en fachada en la situación futura, los resultados obtenidos señalan una situación acústica en la que se producen superaciones en los tres periodos analizados, siendo el mayor valor alcanzado 47,8 decibelios para el uso residencial en el periodo noche, (valor límite de 50 decibelios).

Los resultados se pueden ver en las siguientes imágenes (ver vistas en Planos 3.1-3.2: Niveles de ruido en fachadas):

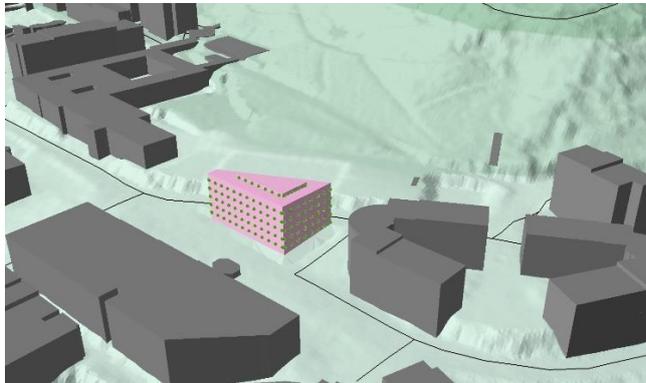


Figura 11. Vista 1 con niveles de ruido en fachadas para los periodos, día, tarde y noche (Ld, Le, Ln).

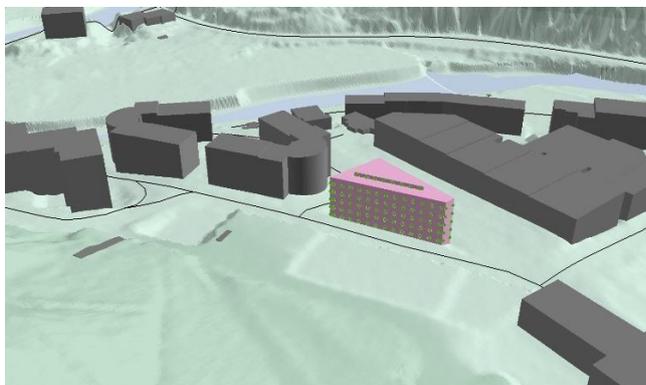


Figura 12. Vista 2 con niveles de ruido en fachadas para los periodos, día, tarde y noche (Ld, Le, Ln).

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024. Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024. Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela. Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an Izpita: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Se puede concluir que, tanto para el ruido exterior como para el ruido en fachada se cumplen los objetivos de calidad acústica en los tres periodos analizados. Para el ruido en fachada en el periodo noche se alcanzan los 47,8 decibelios como valor máximo, siendo 50 dB(A) el límite permitido.

En Oiartzun, Agosto 2023



Ramón Anaya Gutiérrez

- Licenciado en Geografía
- Diploma de Estudios Avanzados en Ordenación del Territorio
- Máster en Sistemas de Información Geográfica y Teledetección



Carolina Boix Pérez

- Ingeniera Técnico Forestal
- Licenciatura Ciencias Ambientales
- Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran dilligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

ANEXO I PLANOS



ANEXO II

TABLAS DE RESULTADOS

(Ld, Le y Ln en fachadas)

Versión digital del estudio



Tabla 1. Ld, Le, Ln en fachada en el Área "A-17 Mintegi Kalea 2-4" de Bergara. En verde se señalan los puntos que cumplen con los OCA en fachada en los tres periodos.

PISO	DIRECCION	Ld	Le	Ln
5	S	54,1	50,2	47,8
5	W	53,8	49,8	47,7
5	S	54,0	50,3	47,7
5	S	54,0	50,3	47,6
5	W	53,5	49,6	47,4
4	S	53,5	50,2	47,3
1	W	52,9	47,9	47,2
5	W	53,4	49,5	47,2
4	S	53,5	50,3	47,2
4	S	53,6	50,4	47,2
1	W	52,3	47,6	47,1
4	W	53,1	49,5	47,1
1	S	52,9	47,6	47,0
1	S	52,7	47,5	47,0
5	W	53,2	49,4	47,0
4	W	52,9	49,3	47,0
3	S	53,3	50,4	47,0
3	S	53,5	50,6	47,0
1	W	52,0	47,5	46,9
5	W	52,9	49,4	46,9
5	W	53,0	49,4	46,9
4	W	52,7	49,3	46,9
3	S	53,6	50,7	46,9
1	W	51,8	47,4	46,8
5	W	52,9	49,6	46,8
5	W	53,0	49,4	46,8
3	W	52,7	49,5	46,8
5	S	53,2	50,0	46,8
1	W	51,6	47,4	46,7
4	W	52,7	49,4	46,7
1	W	51,6	47,5	46,6
5	W	53,0	50,2	46,6
5	W	52,8	49,8	46,6
5	W	52,7	49,6	46,6
5	W	52,8	49,4	46,6
3	W	52,4	49,2	46,6
1	E	55,0	55,0	46,6
1	W	51,5	47,5	46,5
1	S	52,1	47,0	46,5
4	W	52,4	49,2	46,5
4	W	52,5	49,2	46,5
3	W	52,2	49,3	46,4

3	W	52,3	49,2	46,4
2	S	53,6	51,0	46,4
1	E	54,9	54,8	46,4
4	W	52,4	49,2	46,3
4	S	52,8	50,2	46,3
1	E	54,7	54,7	46,3
3	W	52,0	49,0	46,2
1	S	53,6	51,4	46,2
1	E	54,4	54,4	46,2
4	W	52,6	50,0	46,1
4	W	52,2	49,2	46,1
3	W	52,0	49,1	46,1
3	W	52,0	49,0	46,1
1	E	54,5	54,6	46,1
1	E	54,3	54,3	46,1
1	N	53,5	53,3	46,0
4	W	52,1	49,3	46,0
2	S	53,2	50,8	46,0
5	S	52,7	49,8	46,0
1	E	54,4	54,4	46,0
3	W	52,3	50,0	45,9
4	W	52,2	49,6	45,9
2	S	52,9	50,5	45,9
1	E	54,3	54,3	45,9
1	E	54,2	54,1	45,9
4	W	52,0	49,3	45,8
3	W	51,9	49,2	45,8
3	W	51,9	49,1	45,8
1	S	53,2	51,1	45,8
3	S	52,8	50,5	45,8
1	E	54,2	54,2	45,8
1	E	54,1	54,1	45,8
1	E	54,1	54,1	45,8
2	E	53,9	53,7	45,7
1	E	54,0	54,0	45,7
3	W	51,9	49,5	45,6
3	W	51,8	49,2	45,6
1	S	53,1	51,4	45,6
1	S	54,0	53,2	45,6
2	W	51,9	49,2	45,5
5	S	52,5	50,0	45,5
1	S	51,1	46,4	45,4
4	S	52,4	50,1	45,4
2	E	53,7	53,5	45,4
2	E	53,6	53,4	45,4
2	E	53,4	53,2	45,4
2	E	53,4	53,2	45,4
2	E	53,4	53,2	45,4
1	N	52,6	52,1	45,3



2	W	51,5	48,9	45,3
1	S	53,4	52,3	45,3
2	E	53,4	53,3	45,3
2	E	53,4	53,2	45,3
2	W	51,8	49,8	45,2
2	S	52,8	50,9	45,2
2	E	53,5	53,3	45,2
2	E	53,4	53,2	45,2
2	E	53,3	53,1	45,2
2	E	53,3	53,1	45,2
2	W	51,2	48,7	45,1
2	W	51,4	48,9	45,1
2	W	51,4	48,8	45,1
1	S	52,7	50,7	45,1
1	S	53,2	51,8	45,1
4	S	52,5	50,4	45,1
2	N	52,8	52,2	45,0
2	S	53,4	52,4	45,0
1	W	51,1	49,8	44,9
2	W	51,2	48,9	44,9
2	W	51,1	48,6	44,9
1	S	52,9	51,5	44,9
2	S	53,1	51,8	44,9
5	S	52,1	50,0	44,9
2	W	51,2	48,8	44,8
2	W	51,1	48,6	44,8
2	S	52,9	51,4	44,8
3	E	52,5	52,0	44,8
2	N	52,3	51,6	44,7
2	W	51,2	49,2	44,7
1	W	50,8	48,9	44,7
1	W	51,4	49,3	44,7
3	E	52,4	52,0	44,7
2	W	51,1	48,9	44,6
2	S	52,7	51,0	44,6
3	S	52,4	50,5	44,6
3	S	52,6	50,8	44,6
4	S	52,2	50,5	44,6
3	E	52,4	52,0	44,6
1	W	50,5	48,8	44,5
1	W	50,8	48,8	44,5
3	S	52,5	51,1	44,5
3	E	52,7	52,3	44,5
3	E	52,5	52,1	44,5
3	N	52,2	51,4	44,4
1	W	50,5	48,8	44,4
1	W	50,4	48,6	44,4
3	E	52,4	52,0	44,4

3	E	52,3	52,0	44,4
3	E	52,4	52,0	44,4
1	W	50,6	49,1	44,3
1	W	50,4	48,9	44,3
1	W	50,5	48,7	44,3
1	W	50,8	48,8	44,3
3	E	52,5	52,1	44,3
3	E	52,4	52,0	44,3
4	E	51,8	51,1	44,3
4	N	51,8	50,8	44,2
5	N	51,5	50,3	44,2
3	N	52,0	51,1	44,2
1	W	50,4	48,5	44,2
5	S	51,7	49,9	44,2
3	E	52,4	52,1	44,2
4	E	51,8	51,1	44,2
3	E	52,3	52,0	44,2
5	N	51,5	50,3	44,1
3	S	52,5	51,3	44,1
4	E	51,9	51,2	44,1
3	E	52,3	52,0	44,1
4	E	51,7	51,0	44,1
4	N	51,7	50,6	44,0
4	E	51,7	51,0	44,0
4	E	51,7	51,1	44,0
4	E	51,8	51,2	44,0
4	E	51,9	51,2	44,0
4	S	52,0	50,5	43,9
4	E	51,7	51,1	43,9
4	E	51,7	51,0	43,9
4	E	51,7	51,1	43,8
4	E	51,6	51,0	43,8
4	E	51,6	51,1	43,8
5	E	51,4	50,6	43,8
5	E	51,2	50,3	43,7
5	E	51,2	50,4	43,7
5	E	51,3	50,5	43,7
5	E	51,1	50,2	43,4
5	E	51,1	50,3	43,4
5	E	51,1	50,4	43,3
5	E	51,1	50,3	43,2
5	E	51,0	50,2	43,1
5	E	50,9	50,2	43,1
5	E	50,9	50,2	43,1
5	E	50,9	50,2	43,1
5	E	50,9	50,2	43,1
1	E	46,3	43,4	40,4
1	E	45,8	42,8	40,3
1	E	45,9	43,0	40,2

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea : A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

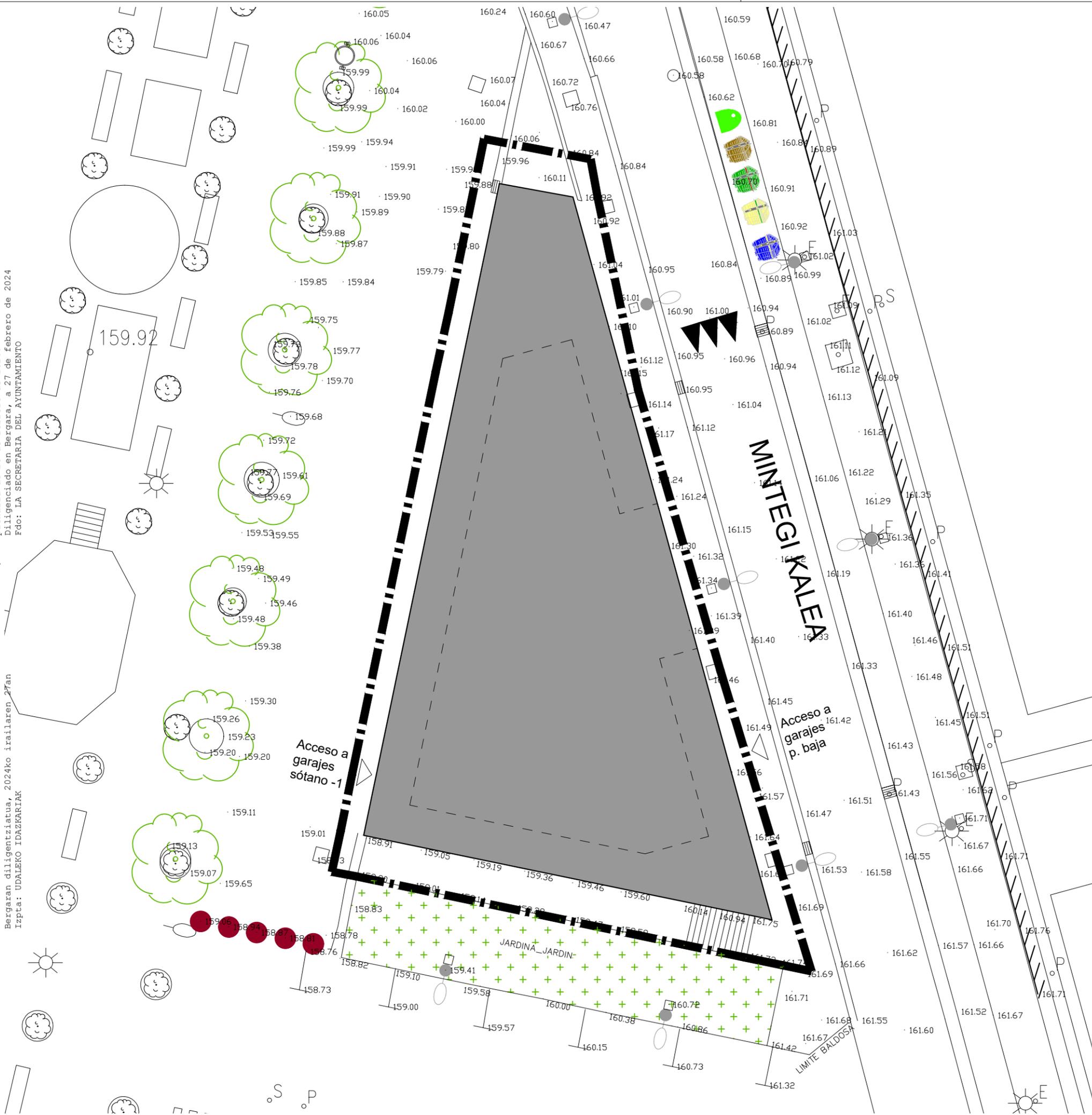
1	E	45,4	43,1	39,9
1	E	45,2	42,4	39,6
1	E	44,9	42,6	39,4
1	E	44,4	42,0	38,6
1	E	44,3	42,2	38,5

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitentziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



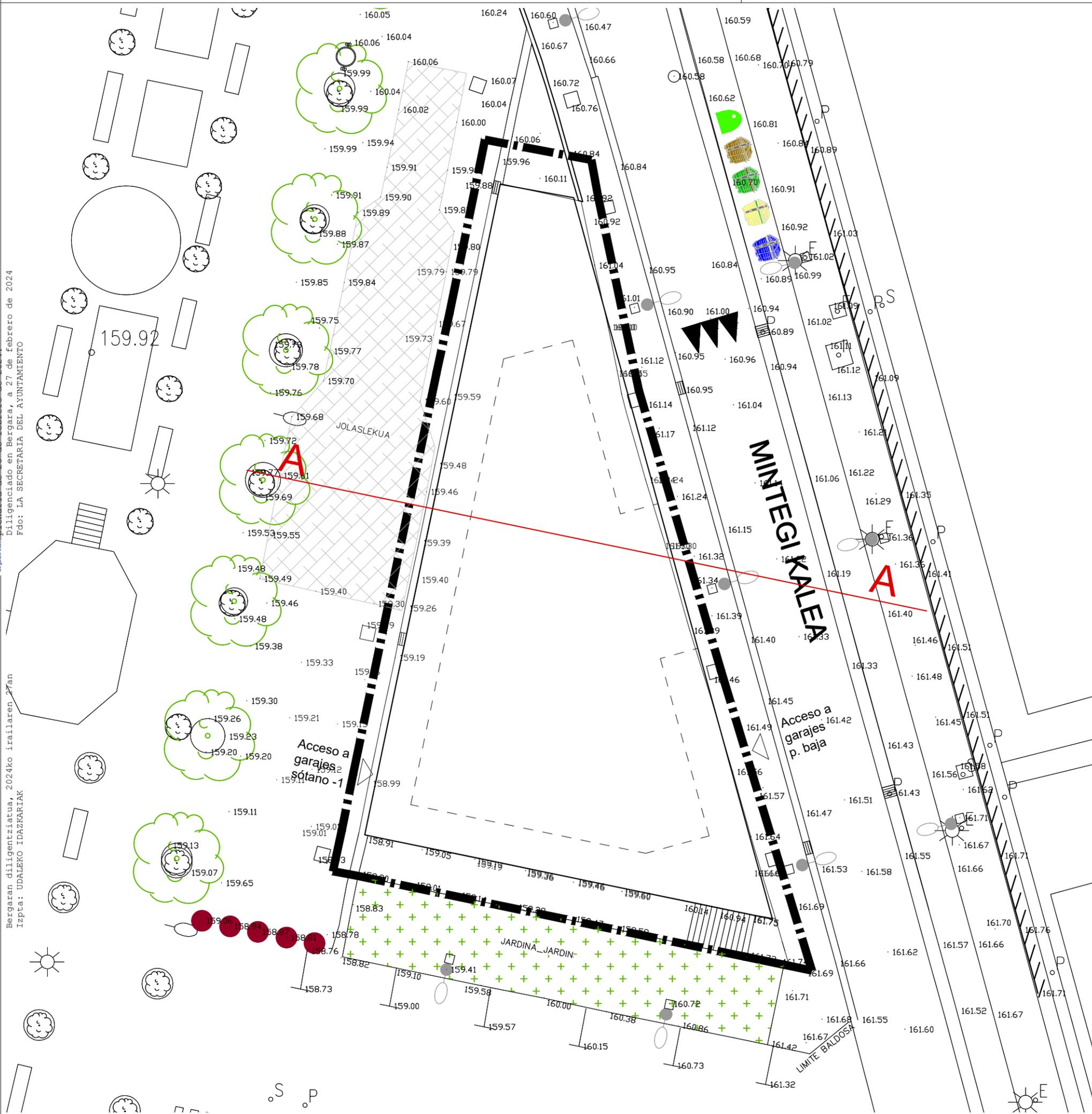
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00)

proyecto:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17		
ámbito:	Nº2 Y Nº4 DE MINTEGI KALEA		
localidad:	BERGARA		
fase:	APROBACIÓN INICIAL		
fecha:	SEPTIEMBRE 2023		
Propiedad conforme:	MINTEGI UTE		
plano:	ORDENACIÓN PROPUESTA		
orientación:		fecha modif.: escala: 1/200	n.º plano: 2.1
Arquitectos:	Javier Corta Echaniz	Patxi Corta Echaniz	Javier Corta Martínez

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00)

proyecto:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17	
	Nº2 Y Nº4 DE MINTEGI KALEA	
	BERGARA	
fase:	APROBACIÓN INICIAL	
	SEPTIEMBRE 2023	
fecha:		
localidad:		
ámbito:		
propiiedad conforme:	MINTEGI UTE	
plano:	ORDENACIÓN SUPERPUESTA AL ESTADO ACTUAL	
	1/200	
orientación:	2525.PFOU	
	nº plano: 2.2	
arquitectos:	Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez	

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziares dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

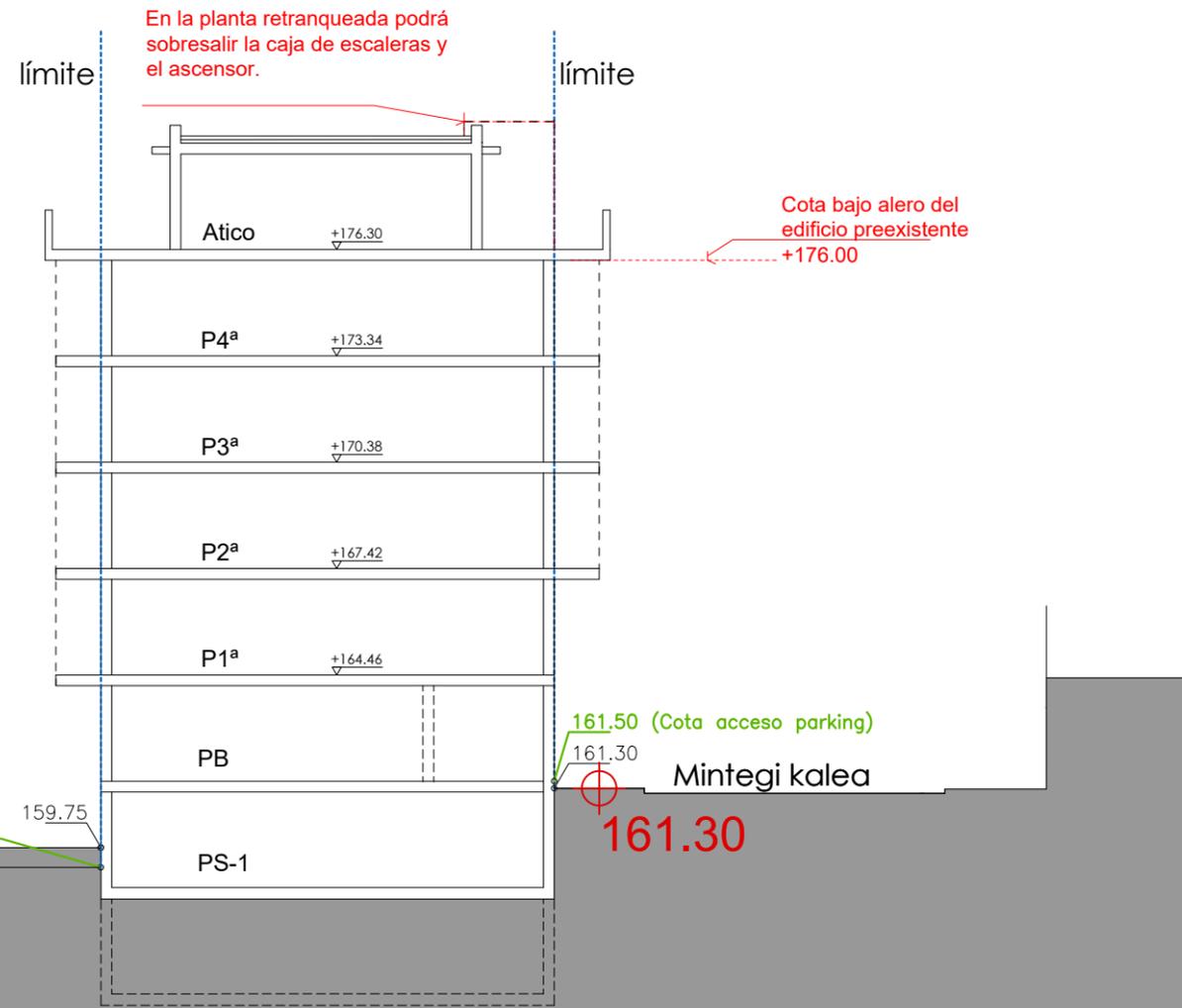
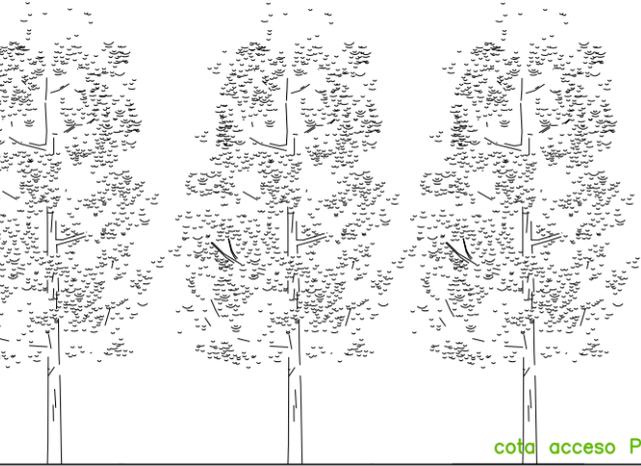
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024

Bergaran dilligentziatua, 2024ko iraileko 27an

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udala



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00)

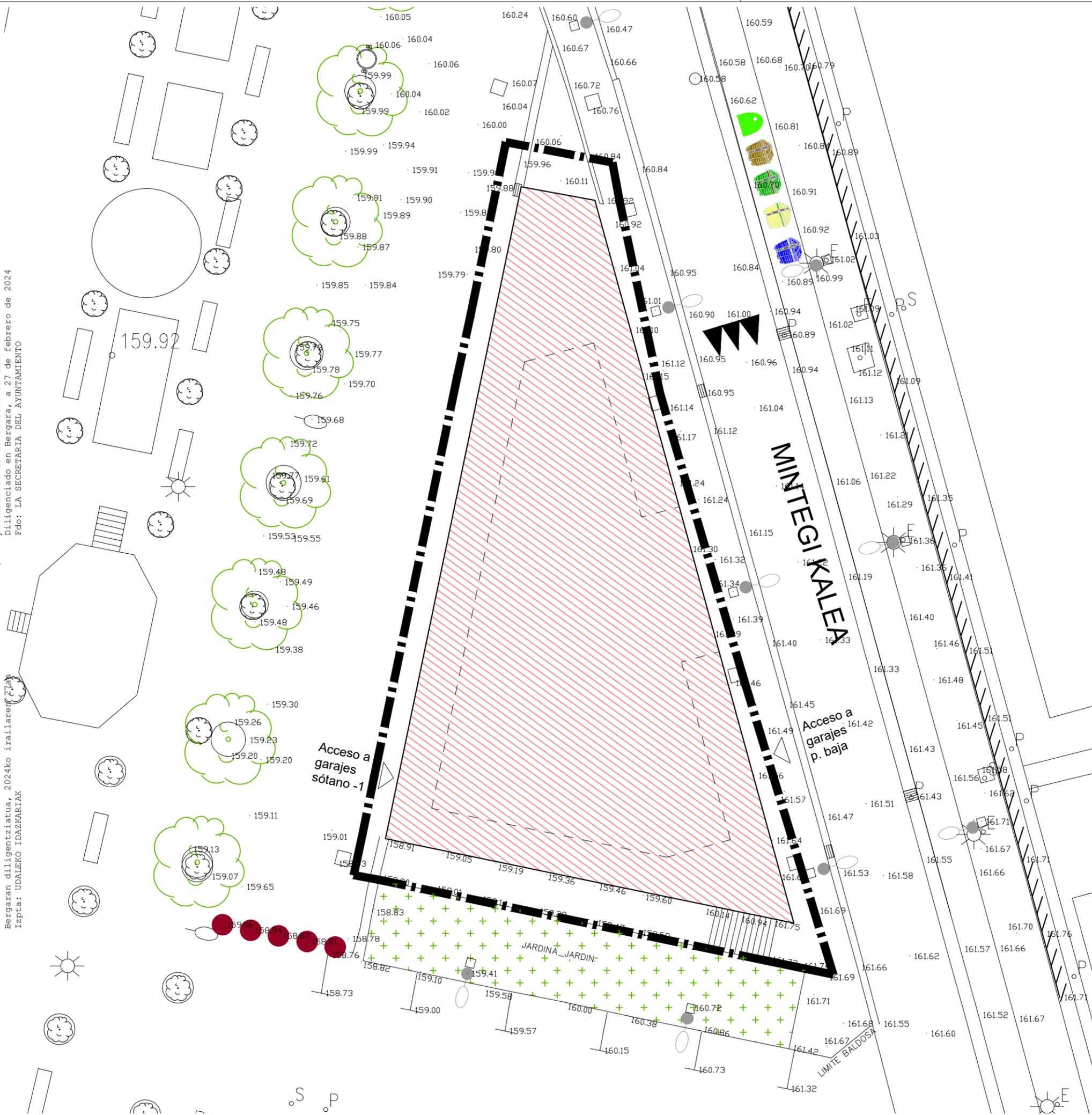
proyecto:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17		
localidad:	Nº2 Y Nº4 DE MINGE KALEA		
localidad:	BERGARA		
fase:	APROBACIÓN INICIAL		
fecha:	SEPTIEMBRE 2023		
Propiedad conforme:	MINGE UTE		
plano:	SECCIÓN A-A		
orientación:			
fecha modif. pieza:	escala:	1/200	
		2525.PEOU	
nº plano:	2.3		
Arquitectos:	Javier Corta Echaniz	Patxi Corta Echaniz	Javier Corta Martinez

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



PARCELAS DE PROPIEDAD Y USO PUBLICO.	
	CARRETERAS INTERURBANAS
PARCELA PRIVADA.	
	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE
	PARCELA PRIVADA CONSTRUIDA BAJO Y SOBRE LA RASANTE.
SUPERFICIES DEL ÁMBITO	
PARCELA VIVIENDAS 432,00M2	
Nº2 y Nº4 Mintegi kalea 432,00M2	
ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO. 140,00M2	
CARRETERAS INTERURBANAS (VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS) 140,00M2	
TOTAL 572,00M2	

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00 M²)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17

Nº2 Y Nº4 DE MINTEGI KALEA

BERGARA

APROBACIÓN INICIAL

SEPTIEMBRE 2023

Propiedad conforme: **MINTEGI UTE**

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

orientación:

escala: **1/200**

fecha modif.: **2525.PFOU**

nº plano: **2.4**

Arquitectos: Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

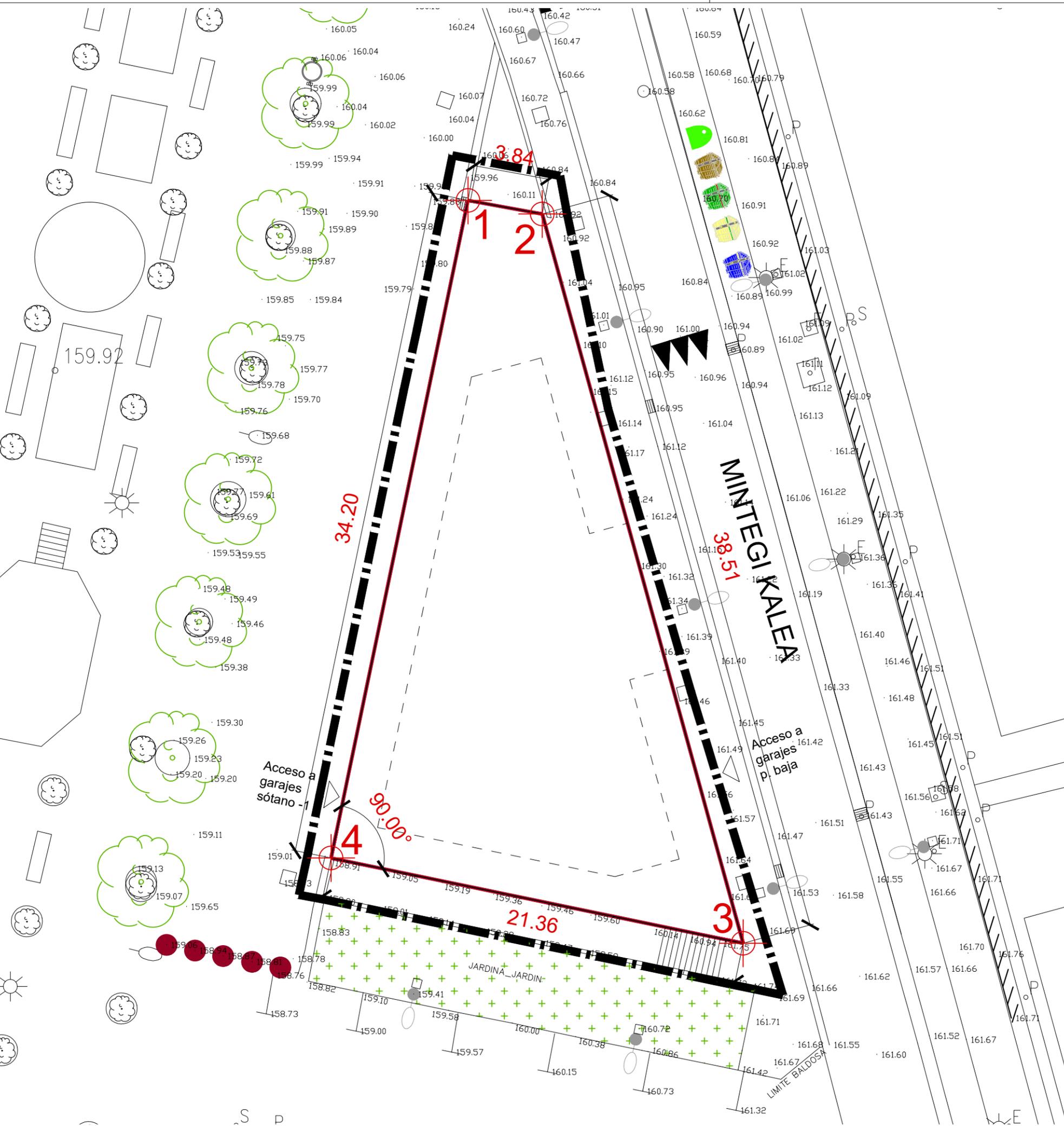
Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Bergara diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Nº PUNTO DE COORDENADAS (x , y) DE LOS BLOQUES	
1	547637.5492, 4773607.0420
2	547641.3238, 4773606.3508
3	547651.5187, 4773569.2148
4	547630.6007, 4773573.5553

- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO Y SOBRE RASANTE
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17

Nº2 Y Nº4 DE MINTEGI KALEA

BERGARA

APROBACIÓN INICIAL

SEPTIEMBRE 2023

Propiedad conforme: **MINTEGI UTE**

GEOMETRIZACIÓN

orientación:

fecha modif. pieza: escala:

1/200

2525.PFOU

nº plano:

2.5

Arquitectos: Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martínez

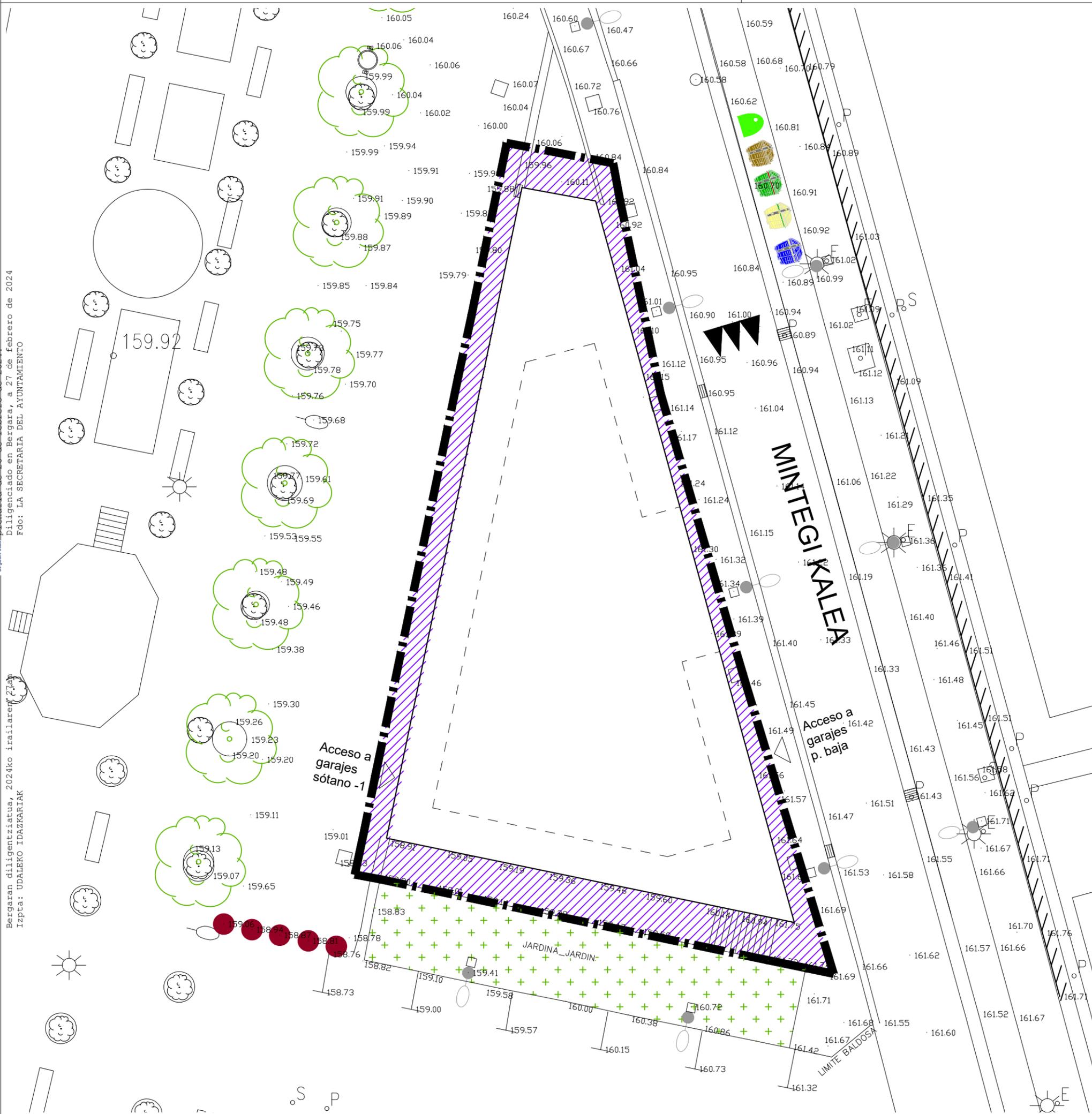
Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

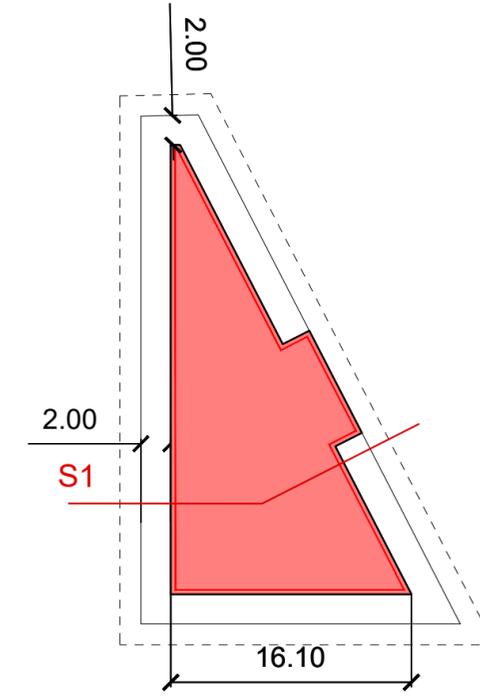
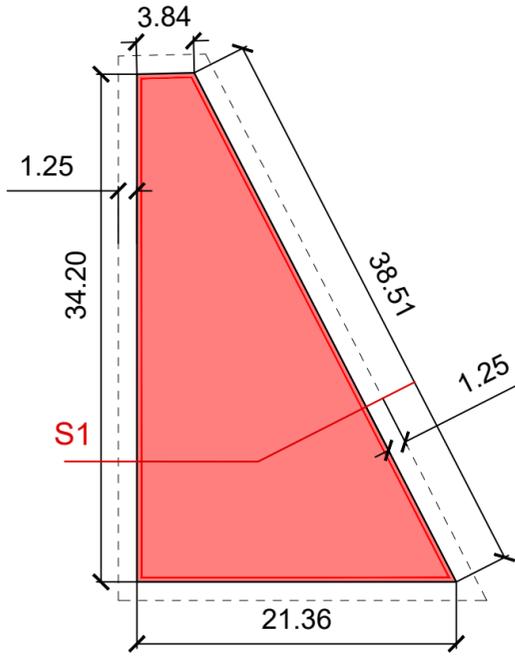
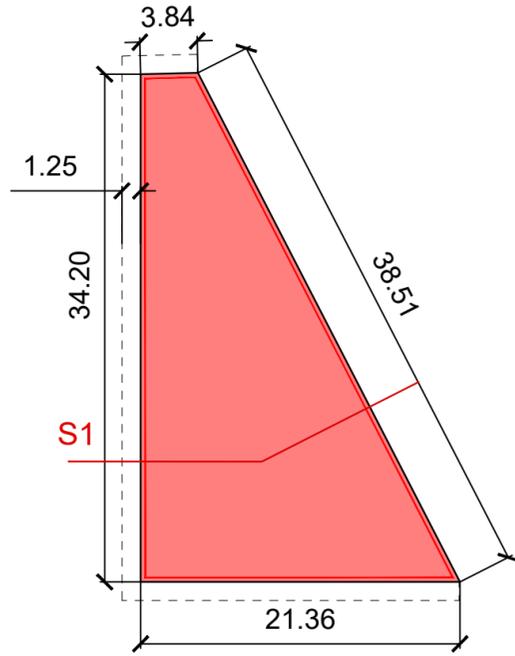
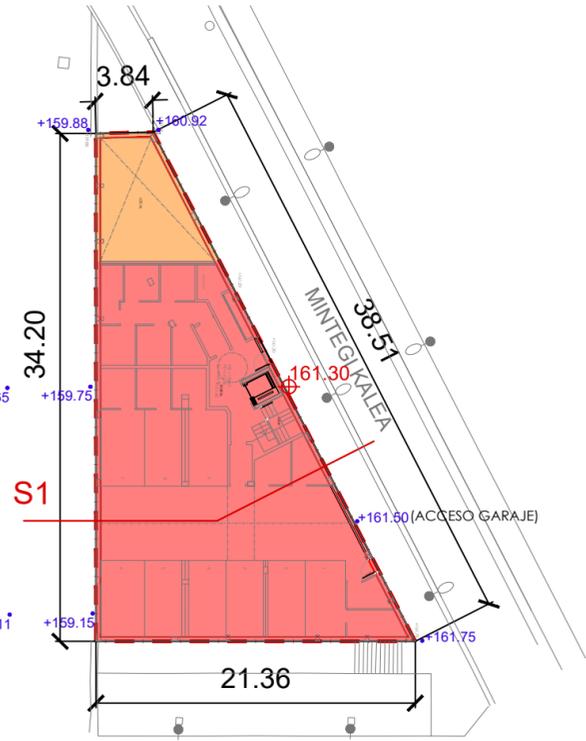


- SUPERFICIE DE CESIÓN (140,00 M²)
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00 M²)

proyecto:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17
ámbito:	Nº2 Y Nº4 DE MINTEGI KALEA
localidad:	BERGARA
fase:	APROBACIÓN INICIAL
fecha:	SEPTIEMBRE 2023
Propiedad conforme:	MINTEGI UTE
plano:	SUPERFICIE DE CESIÓN
orientación:	
escala:	1/200
fecha modif.:	2525.PFOU
Arquitectos:	Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligencia de 26 de febrero de 2024.
 Diligencia en Berazar, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
 Ispita: UDALERO IDAZKARIAK



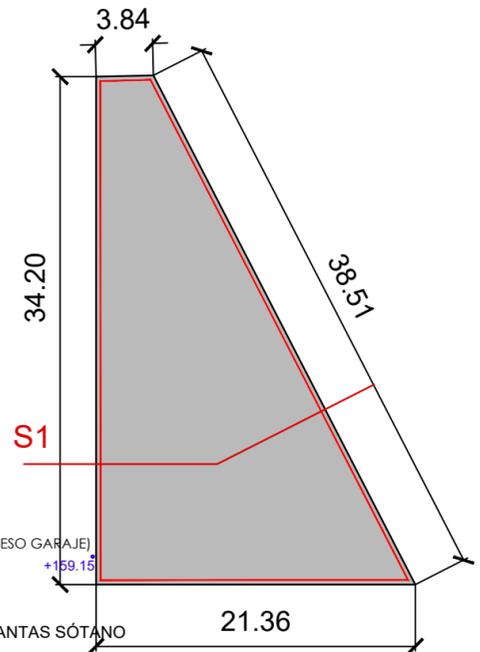
- Límite de parcela
- Alineación de planta de sótano (Máxima)
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- USO Vivienda/Local comercial/Portal
- USO Garaje y trasteros
- Equipamiento público
- Rasante perimetral no vinculante
- Rasante perimetral de medición de la altura de edificación (Las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50 cm.)

PLANTA BAJA

PLANTA PRIMERA

PLANTA 2ª-3ª-4ª

PLANTA ÁTICO

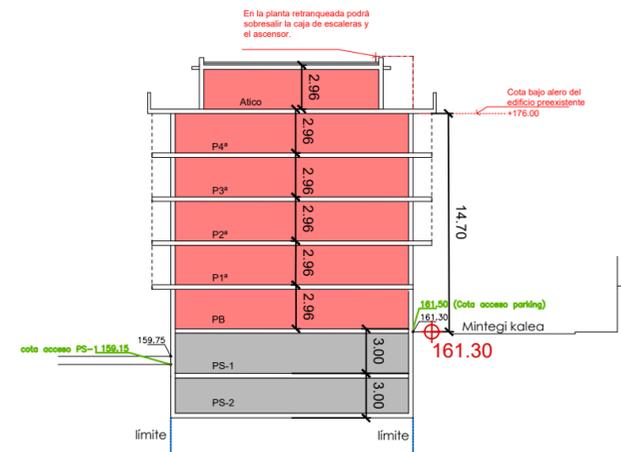


Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea

SUPERFICIE PARCELA	432,00 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE GARAJES Y TRASTEROS	812 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDAS	2539,70 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	52 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	18 ud
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	S1+PB+4+ATICO

REGULACIÓN DE VUELOS ABIERTOS/CERRADOS

- * Cuerpos salientes cerrados: No podrán ocupar más del 1/3 de la longitud de fachada.
- * Cuerpos salientes abiertos: No podrán ocupar más del 1/3 de la longitud de fachada.
- * El vuelo máximo de los mismos, no podrá exceder de 1,25 m. en el caso de los vuelos cerrados y 1,50 m. en el caso de los vuelos abiertos.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17

Nº2 Y Nº4 DE MINGE KALEA

BERGARA

APROBACIÓN INICIAL

SEPTIEMBRE 2023

MINGE UTE

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LA PARCELA PROPUESTA

orientación:

fecha modif. pieza: escala:

1/250

2525.PEOU

nº plano:

2.7

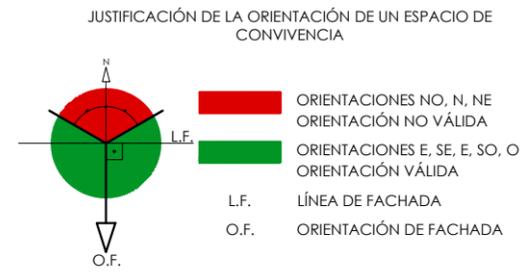
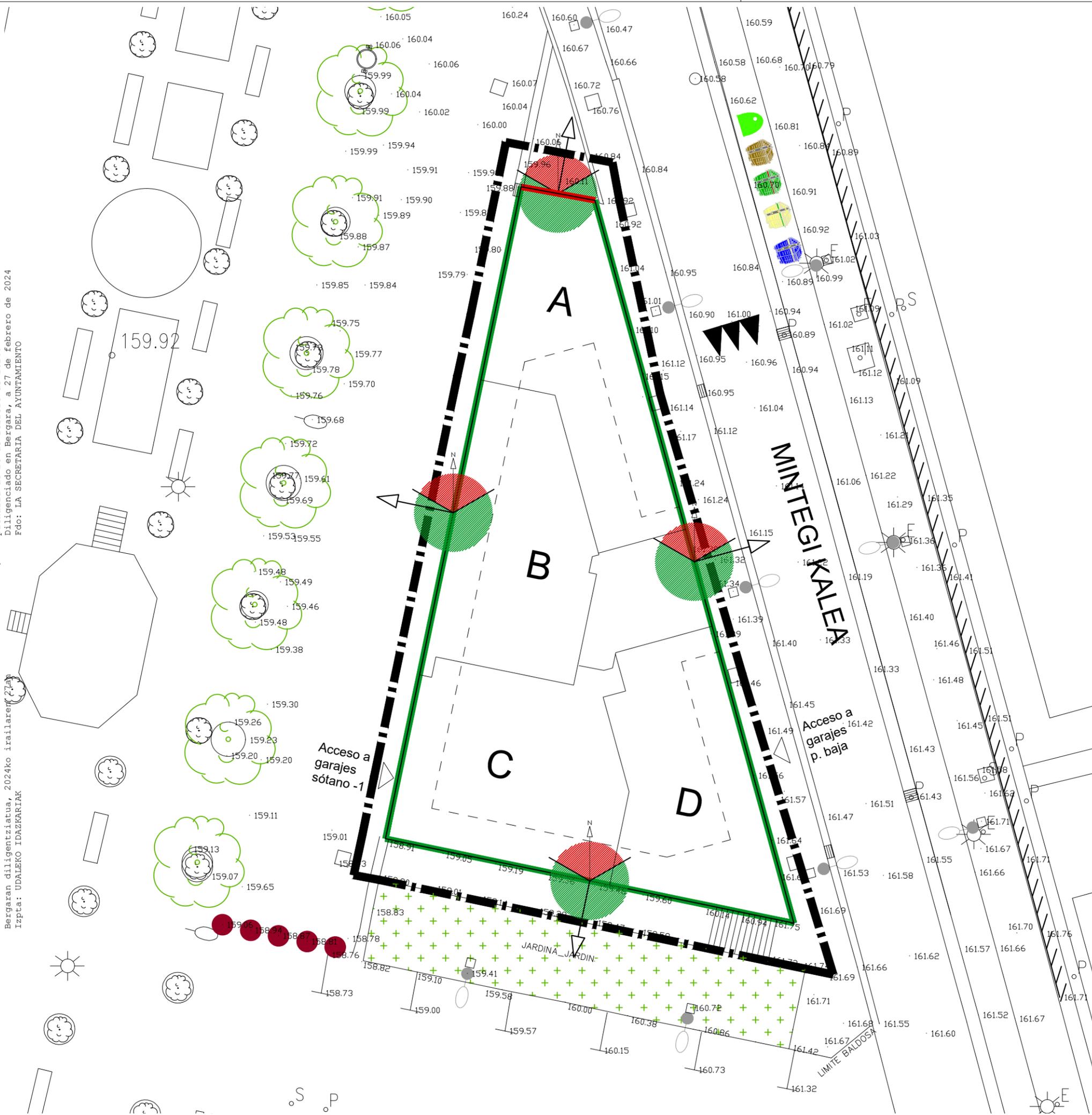
Arquitectos: Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martínez
 Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, quedando prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udalaren
 Berrantolatuak



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00 M²)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17

Nº2 Y Nº4 DE MINTEGI KALEA

BERGARA

APROBACIÓN INICIAL

SEPTIEMBRE 2023

Propiedad conforme:
MINTEGI UTE

JUSTIFICACIÓN DECRETO 80/2022, DE 28 DE JUNIO



escala: 1/200

pieza: 2525.PFOU

nº plano:

2.8

A arquitectos: Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17

Nº2 Y Nº4 DE MINGE KALEA

BERGARA

APROBACIÓN INICIAL

SEPTIEMBRE 2023

MINTEGI UTE

SITUACIÓN



1/1000
2525.PEOU

n.º plano:

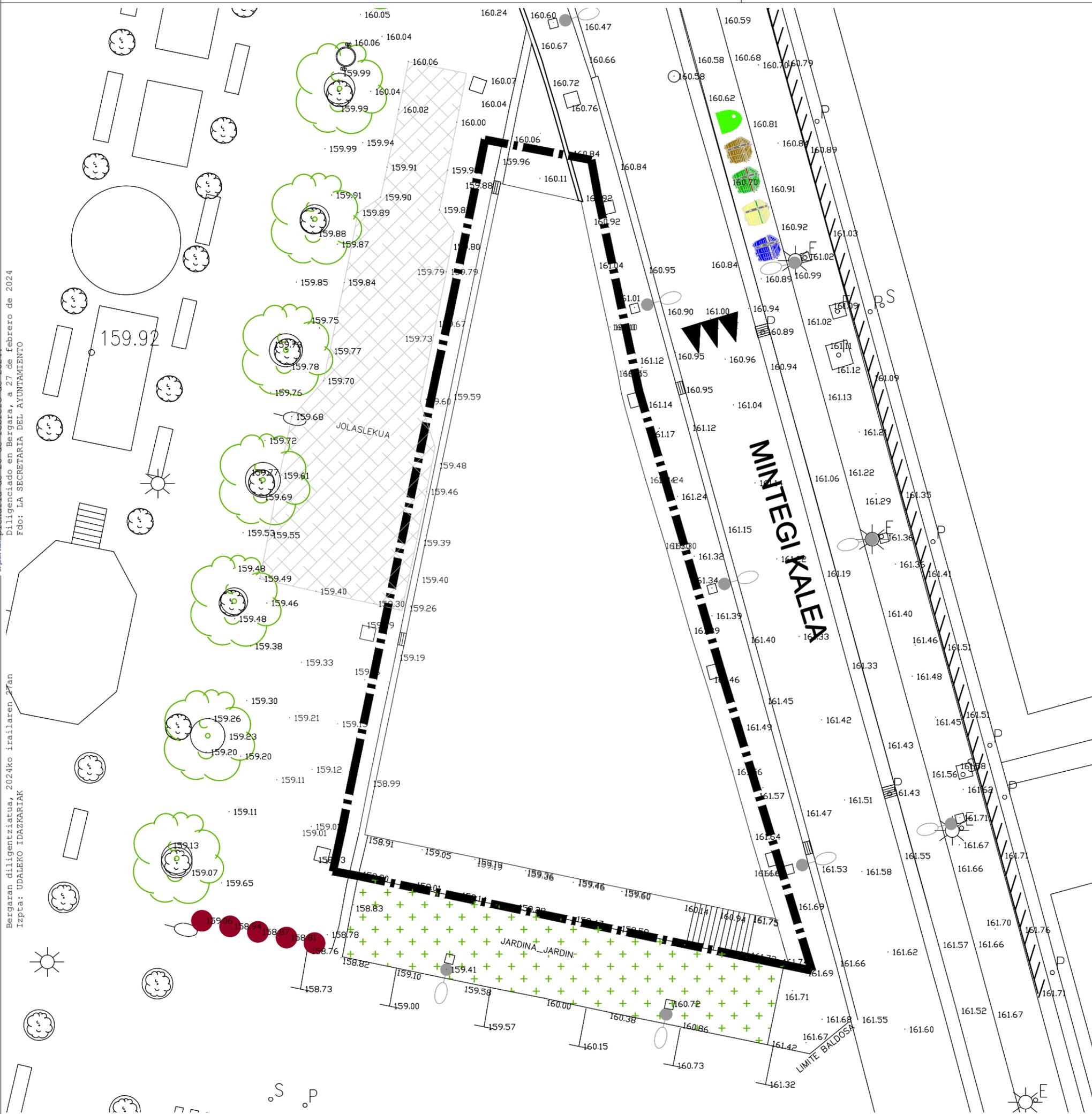
1.1

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martínez

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



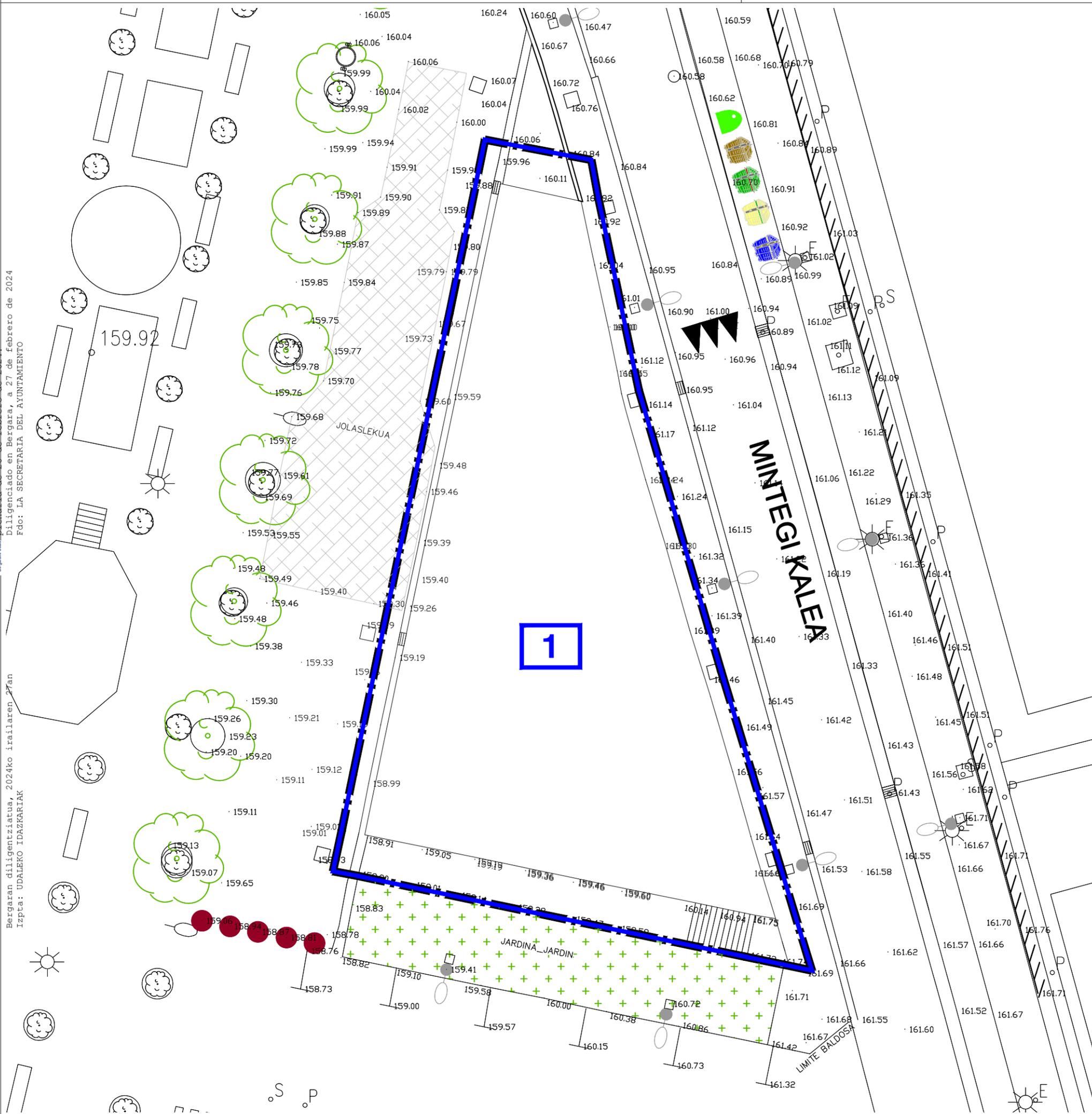
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00)

proyecto:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17		
ámbito:	Nº2 Y Nº4 DE MINTEGI KALEA		
localidad:	BERGARA		
fase:	APROBACIÓN INICIAL		
fecha:	SEPTIEMBRE 2023		
Propiedad conforme:	MINTEGI UTE		
plano:	ESTADO ACTUAL		
orientación:		fecha modif.: escala: 1/200 pieza: 2525.PFOU	nº plano: 1.2
Arquitectos:	Javier Corta Echaniz	Patxi Corta Echaniz	Javier Corta Martínez

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

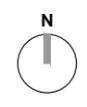


PARCELAS PRIVADAS		
PARCELA APORTADA (nº)	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m2)
1	xxxx	572,00 m²
TOTAL		572,00 m²

LÍMITE PARCELAS APORTADAS
 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (572,00)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17
 Nº2 Y Nº4 DE MINTEGI KALEA
 BERGARA
APROBACIÓN INICIAL
 SEPTIEMBRE 2023

Propiedad conforme: **MINTEGI UTE**
 plano: **PARCELAS APORTADAS**



fecha modif: **1/200**
 fecha modif: **2525.PFOU**

nº plano: **1.3**

Arquitectos: Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

547500

547600

547700

Ingurumen baldintzatzaileak

nº. 2

Condicionantes ambientales

Legenda / Leyenda

A.17 eremua "Mintegi kaleko 2. eta 4. zenbakiak" / Área A.17 "Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea"

Landaredi inbaditzailea / Vegetación invasora

Vegetacion alóctona ornamental del parque Espolón / Espolonia parkeko landaredi aloktono apaingarria

Azaleko hidrología / Hidrología superficial

Ln noche /gaua

Zarata maila / Nivel de ruido

50-55 dBA

55-60 dBA

60-65 dBA



A-17ko Mintegi kaleko 2 - 4 zenbakietako Hiri Antolamenduko Plan Berezia

Plan Especial de Ordenación Urbana del Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea (A-17)

Ingurumen Agiri Estrategikoa
Documento Ambiental Estratégico

2023ko iraila
septiembre 2023



Tomás Aranburu
Egileak / Autores

4773700

4773600

4773600

4773500

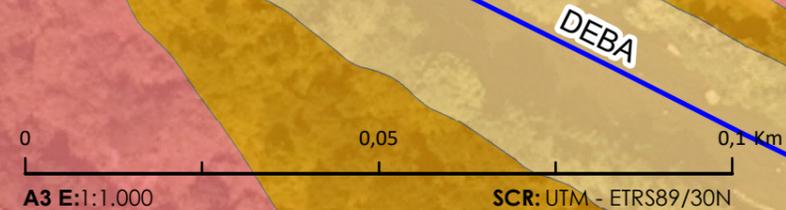
4773500

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onartu eta jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpea: UDALERO JAZKARIAK

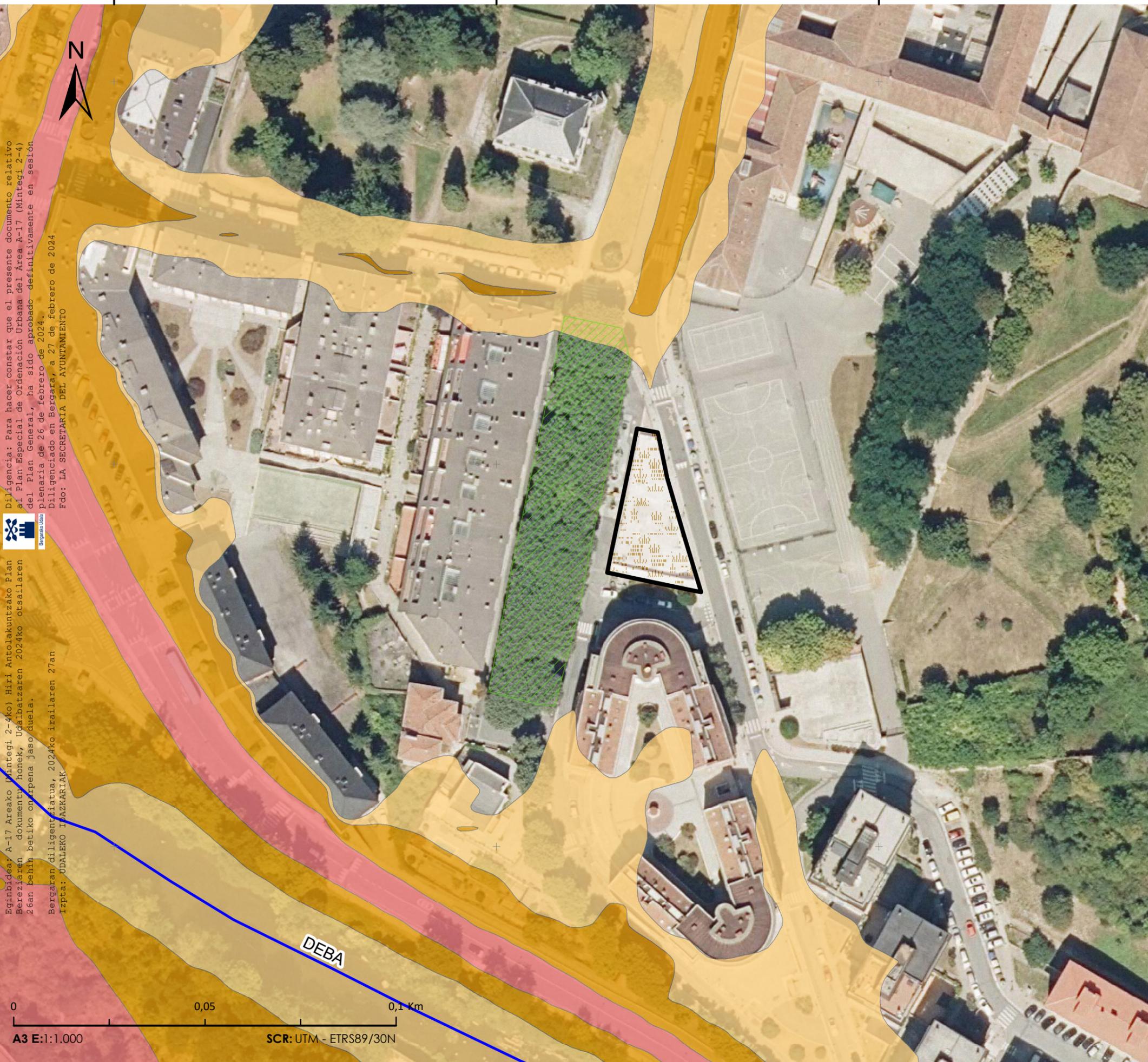
SINAE5443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

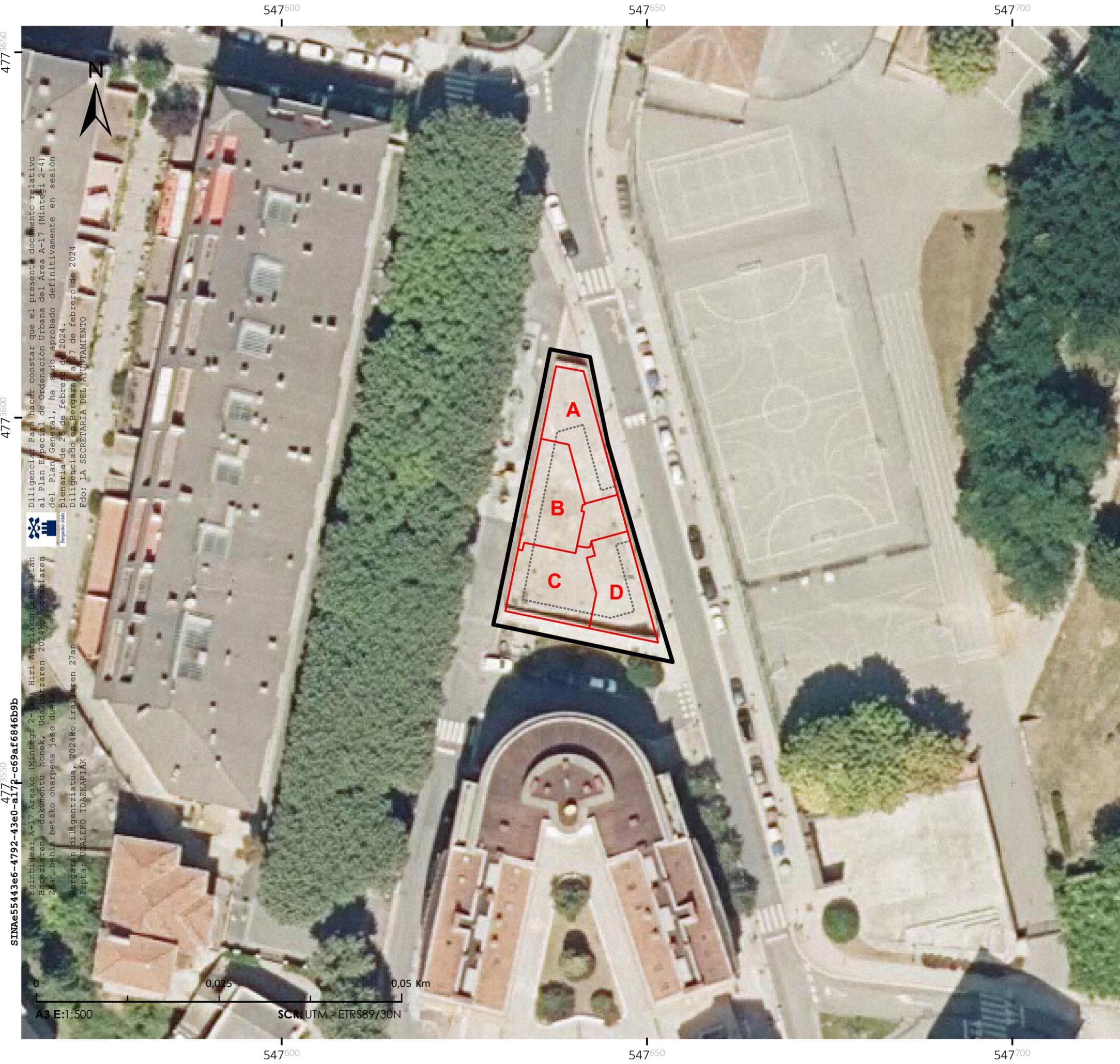


547500

547600

547700





Dilligenciaz: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero del 2024.
 Dilligenciaz: en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran hilgentsiatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpia: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe5443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Proposatutako antolamendua

nº. 3 Ordenación propuesta

Legenda / Leyenda

-  A.17 eremua "Mintegi kaleko 2. eta 4. zenbakiak" / Área A.17 "Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea"
-  Eraikin berrien kokapena / Localización nuevas edificaciones
-  Antolamendu proposamena / Propuesta de ordenación
-  Oinarria / Base



A-17ko Mintegi kaleko 2 - 4 zenbakietako Hiri Antolamenduko Plan Berezia

 Plan Especial de Ordenación Urbana del Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea (A-17)

Ingurumen Agiri Estrategikoa
 Documento Ambiental Estratégico

0 0,025 0,05 Km
 A3 E:1:500 SCR: UTM - ETRS89/30N

2023ko iraila
septiembre 2023




 Tomás Aranburu
 Egileak / Autores

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA Nº2 Y Nº4 DE MINTEGI KALEA ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-17 BERGARA

Documento Ambiental Estratégico



2023ko iraila / septiembre de 2023



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
2	OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN	4
3	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y ALTERNATIVAS	4
3.1	Descripción del ámbito objeto del Plan Especial	4
3.2	Descripción de la propuesta del Plan Especial	5
3.3	Alternativas analizadas.....	8
4	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	12
4.1	Tramitación del Plan Especial	12
4.2	Desarrollo del Plan Especial	12
5	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO POR EL PLAN	13
5.1	Localización	13
5.2	Clima	14
5.3	Calidad del aire	14
5.4	Orografía y pendientes.....	15
5.5	Geología y geomorfología	15
5.6	Edafología y capacidad agrológica	15
5.7	Hidrología	15
5.8	Vegetación y usos del suelo	18
5.9	Fauna	19
5.10	Áreas de interés naturalístico y espacios protegidos	20
5.11	Corredores ecológicos e infraestructura verde	22
5.12	Montes de utilidad pública	22
5.13	Paisaje.....	22
5.14	Patrimonio cultural	23
5.15	Situación acústica.....	23
5.16	Riesgos ambientales.....	26
5.17	Metabolismo urbano.....	30
5.18	Accesibilidad y movilidad	31
6	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN	33
6.1	Ocupación del suelo (fase de obras y explotación)	35
6.2	Afección a la vegetación (fase de obras y explotación).....	36
6.3	Afección a la calidad de las aguas fluviales (obra y explotación)	36
6.4	Afección a la fauna (obras y explotación)	37
6.5	Generación de residuos de obra y excedentes de excavación (obras)	37
6.6	Afección a la calidad del aire y acústica (obras)	38
6.7	Consumo de recursos (fase de obras y explotación).....	38
6.8	Situación Acústica (explotación)	39

6.9	Afección sobre el paisaje (explotación)	41
6.10	Generación de residuos urbanos (EXPLOTACIÓN)	42
6.11	Movilidad (explotación)	42
7	DETERMINACIONES DE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.....	43
7.1	Directrices de Ordenación Territorial	43
7.2	Plan Territorial Parcial del Área Funcional Mondragón-Bergara (Alto Deba)	43
7.3	Planes Sectoriales.....	44
7.4	Plan General de Ordenación Urbana de Bergara	45
7.5	Otros planes y programas	45
8	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	48
9	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA	51
10	PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TOMANDO CONSIDERACIÓN EN EL CAMBIO CLIMÁTICO	52
10.1	Medidas a tener en cuenta en la redacción de proyectos de desarrollo del plan.....	52
10.2	Medidas a tener en cuenta en la fase de obras	56
11	MEDIDAS PROPUESTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	62

ANEXOS

[Anexo I. Planos](#)

Planos		
Nº	Título	Escala
Plano 1	Localización	1:10.000
Plano 2	Condicionantes ambientales	1:1.000
Plano 3	Zonificación Pormenorizada (Plan Especial)	1:500

[Anexo II. Estudio de Impacto Acústico](#)

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

1 INTRODUCCIÓN

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea modifica y regulariza las condiciones de edificación de la parcela (ref. catastral 4773056), situada en el Área de Ordenación Pormenorizada A.17 establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Bergara, en adelante PGOU. La parcela objeto del PGOU cuenta con una superficie de 572 m².

La ordenación del Área de Ordenación Pormenorizada A.17 fue establecida en el vigente PGOU de Bergara, que fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 25 de mayo de 2009 (Boletín Oficial de Gipuzkoa N° 139, de 27/07/2009).

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, en la *Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi* y en el *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas*.

Sobre la base de la citada normativa, el equipo redactor de este documento ha considerado que el Plan Especial de Ordenación Urbana (en adelante Plan Especial o PEOU) se encuentra sometido a Evaluación ambiental estratégica simplificada (ver apartado 8).

En todo caso, se debe tener en cuenta que el órgano ambiental en su informe ambiental estratégico con el que culmina el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, podría concluir que el Plan Especial objeto de este estudio deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico y responde al contenido marcado por el artículo 29 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*. Este documento, acompañado de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el Plan Especial y la documentación exigida por la legislación sectorial, servirá para que el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Bergara) solicite al órgano ambiental (Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco) el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

El 'Plan Especial de Ordenación Urbana del Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea. Área A-17 (Bergara)' es promovido por Mintegi UTE y ha sido redactado por el equipo de arquitectura **Estudio dCorta SL**.

La redacción del presente Documento Ambiental Estratégico ha corrido a cargo del equipo de **Ekolur Asesoría Ambiental SLL**, constituido por los siguientes técnicos:

- Tomás Aranburu Calafel (Diplomado en Ingeniería Técnica Agrícola, Experto en Estudio y Ordenación Territoriales)
- Leyre Arteaga Lucas (Licenciada en Ciencias Ambientales)

El número del documento nacional de identidad de los autores se adjunta en un documento independiente como información complementaria.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiriko Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

2 OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

En la ficha urbanística del Área de Ordenación Pormenorizada A-17 del PGOU se posibilita la actuación de sustitución para el Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea, en cuyo caso se establece que se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle. El año 2019 fue derribada la edificación preexistente en su totalidad ya que se encontraba en una situación precaria por la falta de mantenimiento y desuso, y en la actualidad el solar se encuentra vacío.

Mediante el “Plan Especial de Ordenación Urbana del Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea”, en adelante el Plan o Plan Especial, se realiza un reajuste de la ordenación prevista que respeta las directrices y propuestas de la planificación vigente en el PGOU, manteniéndose fiel a la estrategia de intervención establecida. En lo fundamental, el PGOU modifica el perfil edificatorio pasando de PS-2+PS-1+PB+4+BC a PS-1+PB+4+ATICO, manteniendo la edificabilidad de las viviendas, además de fijar las alineaciones, rasantes y alturas de las plantas edificables.

Para albergar toda la edificabilidad de viviendas permitida, se modifica el perfil edificatorio pasando la planta bajocubierta a planta de ático retranqueada, para poder proyectar viviendas independientes en dicha planta que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas en las diferentes normativas.

3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y ALTERNATIVAS

3.1 Descripción del ámbito objeto del Plan Especial

El nº2 y nº4 de Mintegi kalea forman parte de una única parcela, situada entre la calle Mintegi y el Espolón. Actualmente se encuentra vacía, debido a que el edificio que se encontraba en la misma fue derribado en el año 2019. La parcela cuenta con 572 m² y se prevé la construcción de un bloque de 18 viviendas.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

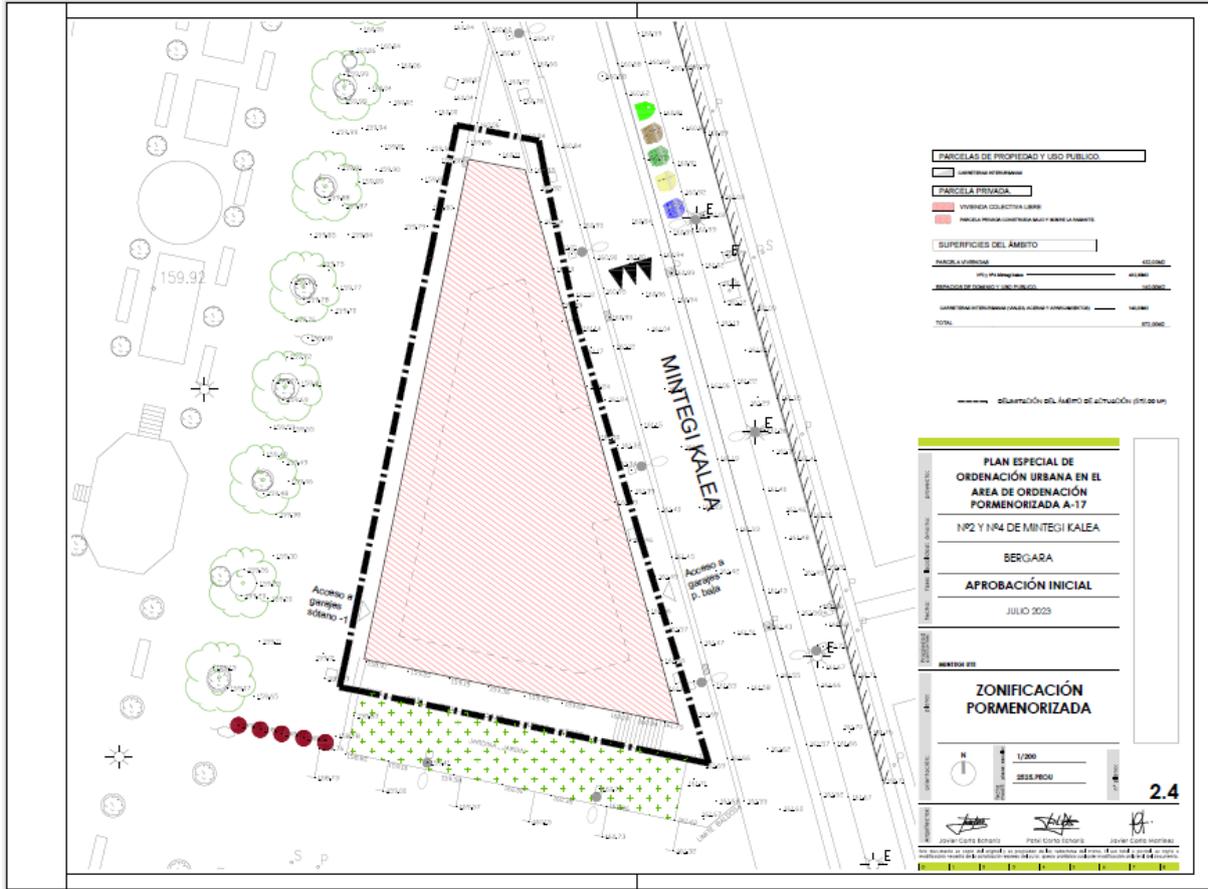


Figura 1. Plano 2.4 Zonificación Pormenorizada del Plan Especial de Ordenación Urbana.

3.2 Descripción de la propuesta del Plan Especial

La propuesta del Plan Especial se corresponde con la alternativa 1 de ordenación, desarrollada en el apartado 3.3.3.2 *Alternativa de ordenación A-1* del Documento Ambiental Estratégico.

A continuación se sintetizan los aspectos que se modifican respecto del planeamiento general vigente:

SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziaztatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Alternativa A-0 PGOU Bergara Ficha urbanística A-17	Alternativa A-1 PEOU nº2 y nº4 de Mintegi kalea
La finca, según la descripción de las escrituras mide en su conjunto un total de 572,00 m ²	Se mantiene la delimitación del ámbito
Uso predominante: residencial	Se mantiene
Se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle	Se mantiene el aprovechamiento edificatorio
Perfil edificatorio S-2 + S-1 + PB + 4 + BC	Se modifica el perfil edificatorio S-1 + PB + 4 + Atico
No será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% por no producirse diferencia entre el aprovechamiento que resultará para el nuevo edificio y el del objeto de sustitución	Al no disponer la parcela de edificabilidad añadida para destinar a local comercial de uso privado, se ha llegado a acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento para crear un local de Equipamiento Público de altura y media que no compute edificabilidad, que se cederá al Ayuntamiento para uso público. A su vez se cede la superficie perimetral de aceras de la parcela originaria, resultando una superficie total de 140 m ²

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Odaibatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

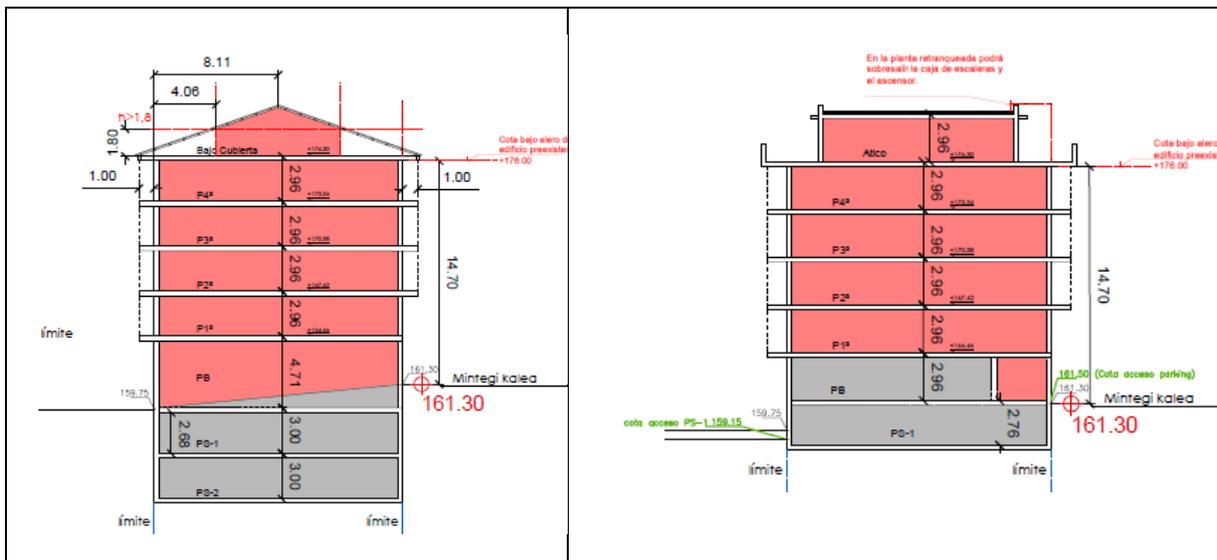


Figura 2. Planos 2.7 y 2.8. Condiciones de edificación de la parcela: PGOU (izquierda) y Plan Especial (derecha).

Para la actuación de sustitución del Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea, el PGOU establece que se mantendrá el volumen actual del edificio fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle.

Se cede la superficie perimetral de aceras de la parcela originaria, resultando una superficie total de 140 m²

En la siguiente tabla se muestran las diferencias de distribución de la superficie en la parcela Nº2 y Nº4 de Mintegi Kalea, entre la ordenación pormenorizada vigente y la ordenación pormenorizada propuesta:

Tabla 2. Diferencias de distribución de la superficie

Nº2 y Nº4 Mintegi kalea	Designación	Sup. Parcela	Edificabilidad			Nº Viv.
			Garaje/Trasteros	Vivienda		
PGOU	Libre	432m ² (s)	972 m ² (s)		2.163,25 m ² (t)	18
			Garaje/ Trasteros	Equipamiento público	Vivienda	
Plan Especial	Libre	432m ² (s)	760 m ² (t)	52 m ² (t)	2.163,25 m ² (t)	18

3.3 Alternativas analizadas

3.3.1 Alternativa “cero”

La alternativa “cero” o de ‘no actuación’ consiste en el mantenimiento de la propuesta de ordenación incluida en la planificación vigente, correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Bergara aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2009 (Boletín Oficial de Gipuzkoa N° 139, de 27/07/2009). Sus características principales, resumidas y extractadas de la ficha urbanística del área A-17, área de ordenación pormenorizada en la que se localiza la parcela, son las siguientes:

- Se consolida la estructura urbana existente, es decir, en las actuaciones de sustitución de los edificios, se mantendrán las alineaciones y alturas de los existentes.
- Se mantiene la parcelación existente en la actualidad.
- Se consolidan las viviendas existentes en la actualidad. En las actuaciones de sustitución, o en las de rehabilitación integral o parcial de los edificios, el número máximo de viviendas admisible será el que resulte de la aplicación de las Condiciones de Habitabilidad de las Ordenanzas Generales.
- El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Régimen de Usos para las zonas residenciales, y en las Condiciones de Uso de la Edificación de las Ordenanzas.
- Los suelos destinados al dominio público se encuentran cedidos al Ayuntamiento de Bergara, lo mismo que los destinados a reservas de suelo para dotaciones.
- La mayoría de los edificios existentes en el área A-17 son relativamente recientes y no se prevén actuaciones de sustitución, a excepción del Nº2 y Nº4 de la calle Mintegi. En caso de pretender su sustitución, se mantendrá el volumen del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazko Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpita: UDALEKO IDAZKARIAK

3.3.2 Alternativas de ubicación

No se plantean alternativas de ubicación puesto que el Plan Especial tiene como objeto la adecuación de determinados parámetros urbanísticos en la ordenación pormenorizada de un ámbito definido y delimitado por el planeamiento jerárquicamente superior (Plan General de Bergara), correspondiente a la finca en la que se ha producido la sustitución de la edificación preexistente.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Imagen 1. Parcela objeto, encerrada con paneles metálicos entre la calle Mintegi (izquierda) y Espolón (derecha)



Imagen 2. Parcela objeto, desde el extremo contrario. A la izquierda, parque Espoloia.

SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketako Plan Bereziares dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

3.3.3 Alternativas de ordenación

Para la adecuación de los parámetros urbanísticos de la ordenación prevista en el Área 17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea se ha barajado una alternativa de ordenación.

Como se ha mencionado anteriormente, para la sustitución del Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea, se establece que se mantendrá el volumen original del edificio anterior, pero las reducidas dimensiones de la parcela dificultan la construcción de ciertas estructuras, por ejemplo la construcción de una rampa interior de vehículos de acceso a las plantas bajo rasante o de un montacoches, ya que los giros de maniobra serían imposibles.

Así, como alternativa, se ha previsto el uso de aparcamientos y trasteros en la planta baja del edificio. Para ello se ha diseñado un acceso rodado a la cota +161,50, en el punto más alto de Mintegi kalea que afronta la edificación.

Del mismo modo, en la planta de sótano -1, se ha previsto el uso de garajes y trasteros, con acceso a la cota +159,15, la cota más baja del Espolón que afronta la edificación. Esta solución posibilita albergar en el edificio una plaza de aparcamiento por cada vivienda prevista.

Tras destinar la planta baja a garages y trasteros, se descarta la idea de albergar viviendas en la misma hacia el Espolón. Por lo tanto, imposibilita el albergar la edificabilidad de viviendas que posibilita la sustitución de la edificación.

Para albergar toda la edificabilidad de viviendas permitida, se modifica el perfil edificatorio pasando la planta bajocubierta a planta de ático retranqueada, para poder proyectar viviendas independientes en dicha planta que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas en las diferentes normativas.

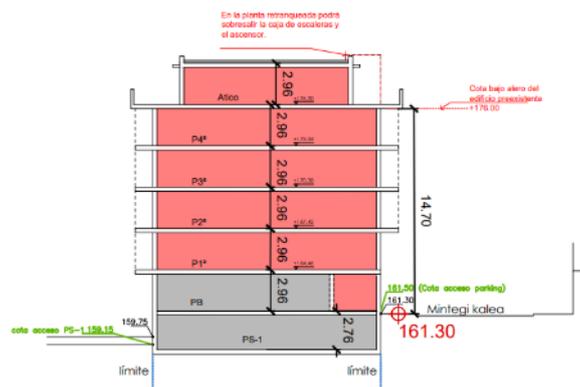


Figura 4. Alternativa 1. Plan Especial de Ordenación Urbana Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea

3.3.4 Valoración de las alternativas

Tal y como se ha señalado anteriormente, la alternativa “cero” o de ‘no actuación’ implica materializar las edificaciones residenciales previstas en unas condiciones que no permiten la ejecución de las mismas por la limitada superficie de la parcela y los condicionantes de cotas existentes en las calles que la limitan (Mintegi y parque Espolonia).

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziatua, 2024ko irailearen 27an
 Izpta: UDALeko IDAZKARIAK

Además, se ha buscado las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación, y que conviene ajustar a las exigencias de habitabilidad del *Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

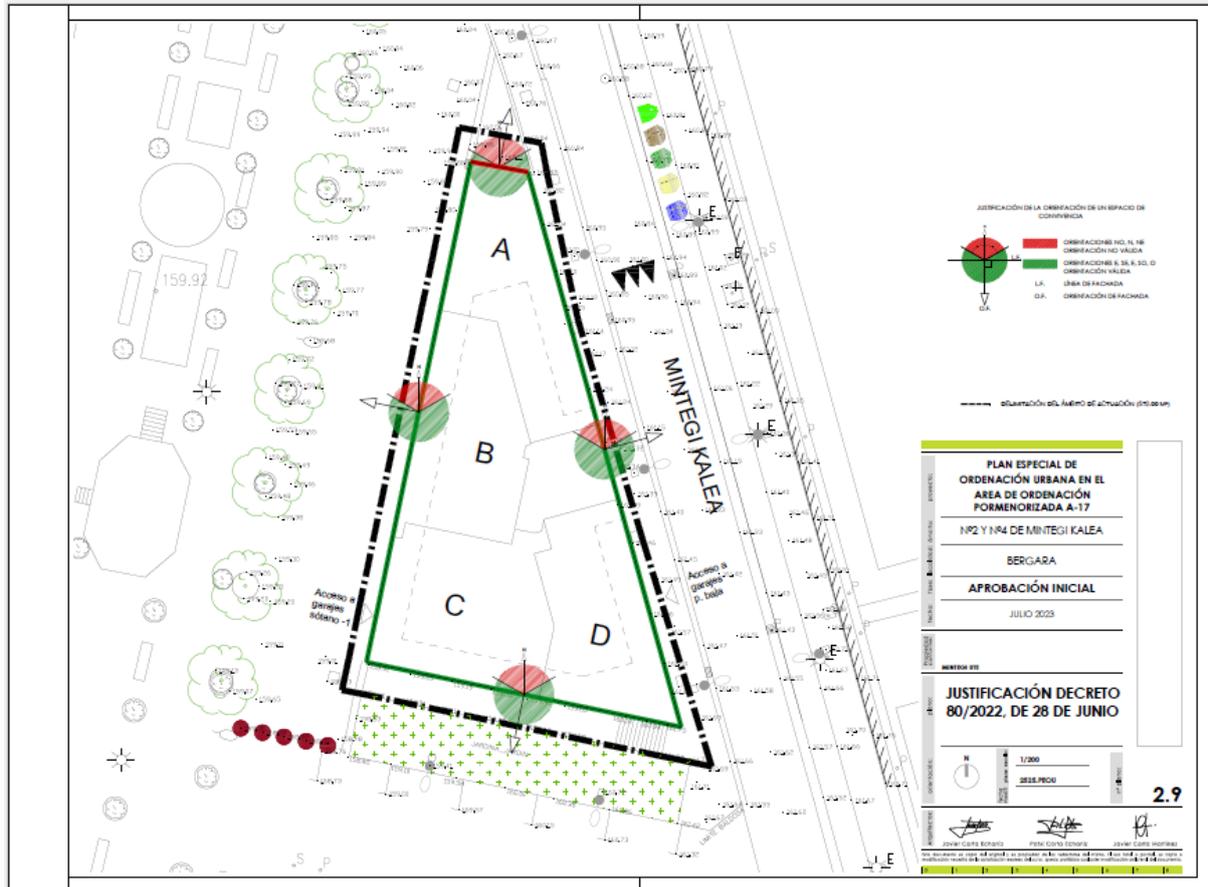


Figura 5. Alternativa 1. Plan Especial de Ordenación Urbana Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea

Las alternativas de ordenación barajadas, A-0 y A-1 presentan escasas diferencias, que, desde el punto de vista ambiental, no produce diferencias significativas en los efectos ambientales previsibles, ni respecto de la ordenación vigente, ni entre sí. En cualquier caso, se pueden destacar las siguientes características con incidencia ambiental:

- La alternativa propuesta en el Plan Especial (A-1) requiere un menor volumen de excavación, al ordenar un único nivel subterráneo (PS-1) frente a los dos niveles planteados en el PGOU. Esto supone también un menor volumen de excedentes y su depósito en un punto exterior al ámbito.
- El Plan Especial desarrolla la alternativa A-1, que responde mejor a los requerimientos del *Decreto 80/2022, de 28 de junio*, respecto del soleamiento y ventilación
- La ordenación del Plan Especial aporta un local de equipamiento público y lo cede al ayuntamiento, cesión no prevista en el PGOU de Bergara.
- Los edificios previstos cumplen con los objetivos acústicos establecidos para un área residencial, como queda reflejado en el estudio acústico que acompaña al presente documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

4.1 Tramitación del Plan Especial

La tramitación y aprobación de los Planes Especiales y sus modificaciones se encuentra establecida en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Según la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, la aprobación o adopción definitiva de Planes Especiales, en el caso de ayuntamientos con una población superior a 3.000 habitantes, la realiza el propio Ayuntamiento, por lo que, en el caso que nos ocupa, el órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Bergara.

La formulación de Planes Especiales corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier persona física o jurídica. De acuerdo con lo previsto en la *Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi*, el órgano promotor es el órgano de la Administración pública competente para iniciar el procedimiento de formulación y/o aprobación de un plan o programa, y que, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales en su contenido a través del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. En este caso el órgano promotor es el Ayuntamiento de Bergara.

4.2 Desarrollo del Plan Especial

Al tratarse de una actuación directa, el Plan Especial de Ordenación Urbana del Nº2 y Nº4 de Mintegi Kalea se desarrollará mediante un Proyecto de Edificación que contará con un anexo de obras complementarias de edificación.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

5 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO POR EL PLAN

5.1 LOCALIZACIÓN

La parcela objeto de estudio, correspondiente al nº2 y nº4 de Mintegi kalea, se encuentra al este del municipio de Bergara. Este ámbito se sitúa entre el parque Espoloia, al oeste de la parcela, y la calle Mintegi, al este de la misma. La calle Mintegi limita con las pistas de juego del colegio “Mariaren Lagundia Ikastola”. La parcela, cuya referencia catastral es 4773056, de forma triangular, estuvo ocupada anteriormente por viviendas y locales que fueron desocupados hace años. A causa del abandono y la falta de mantenimiento, la edificación fue derribada en el año 2019, dejando en la actualidad un solar vacío.

La parcela ocupa una superficie de 572 m², aproximadamente un 0,001% de la superficie total del municipio, y se sitúa en la cuadrícula 30TWN4773 UTM de 1x1 Km.

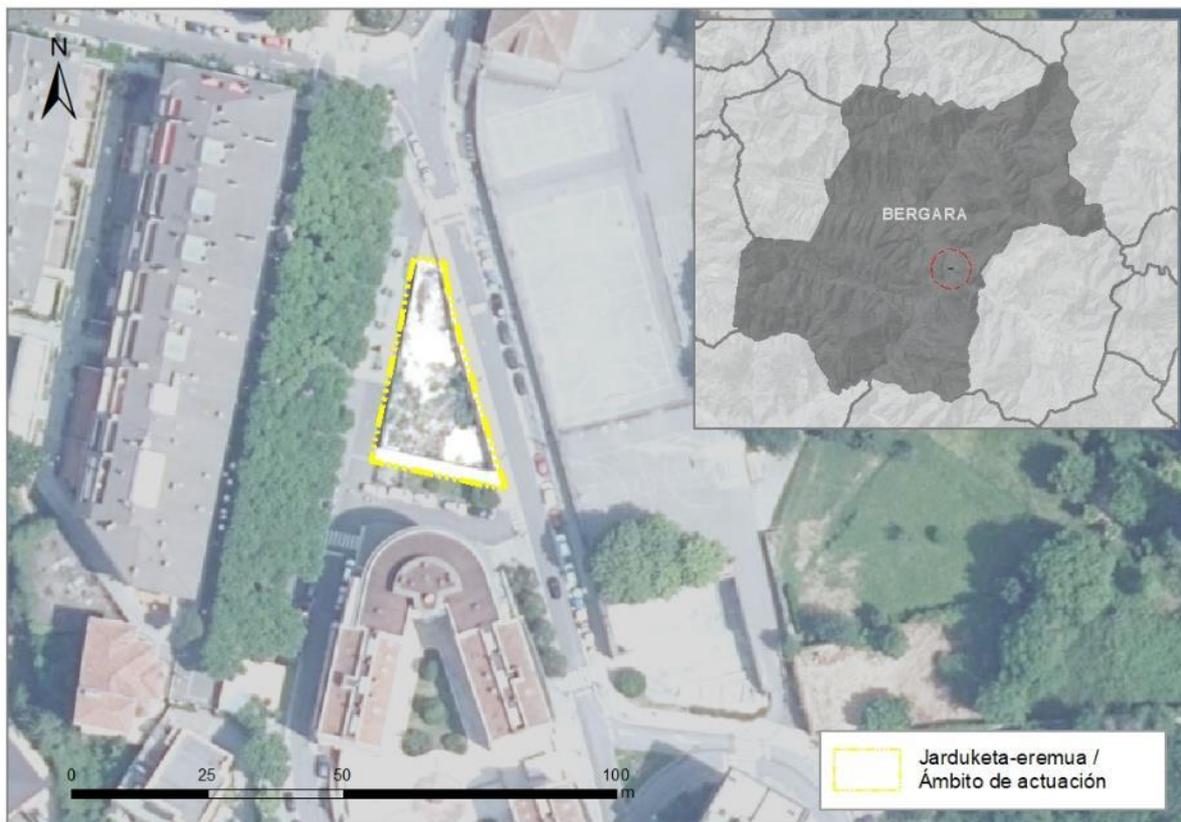


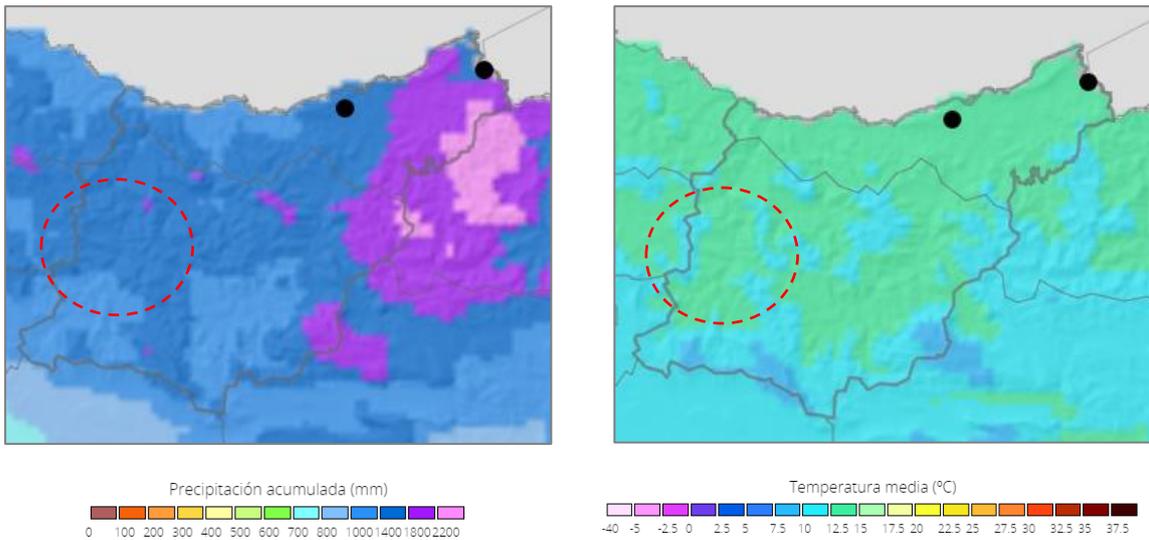
Figura 6. Localización de la parcela Nº2 y Nº4 de Mintegi Kalea .

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



5.2 CLIMA¹

El municipio de Bergara presenta un clima de tipo templado oceánico, caracterizado por temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año. Las precipitaciones medias anuales se encuentran comprendidas en torno a 1.110 mm, siendo la época otoño-invierno la más lluviosa. Las oscilaciones térmicas entre la noche y el día, o entre el verano y el invierno, son poco acusadas. Destaca una cierta moderación de las temperaturas, que se expresa fundamentalmente en la suavidad de los inviernos, y los veranos frescos. La temperatura no presenta grandes oscilaciones y la media anual se sitúa en torno a los 13,9ºC.



● Donostia San Sebastián, Igeldo, y Hondarribia, Malkarroatua.

Figura 7. Precipitación media anual (izquierda) y temperatura media (derecha) en el entorno de Bergara (círculo rojo). Fuente: AEMET.

5.3 CALIDAD DEL AIRE²

El Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, establece los límites para los principales contaminantes presentes en el aire ambiente y regula la gestión y calidad del aire. Estos niveles de contaminación se registran a través de la Red de Control de Calidad del Aire de la CAPV, con cuyos resultados se elabora un 'Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV'.

¹ Agencia Estatal de Meteorología, AEMET

² Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV, 2021. Red de control de Calidad del Aire de la CAPV. Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

De acuerdo con la zonificación que establece la red para el estudio de los diversos contaminantes, el ámbito de estudio se incluye en la zona 'Alto Ibaizabal-Alto Deba (ES1605). La zonificación específica para el ozono incluye el ámbito de estudio en la zona 'Valles Cantábricos'.

La estación de calidad del aire más próxima al ámbito es Arrasate/Mondragón. Según los datos del último informe disponible, correspondiente a la campaña del año 2021, los datos de los contaminantes SO₂, NO₂ y PM₁₀ están dentro de los límites establecidos en la normativa de calidad del aire, y los valores anuales del y PM_{2,5} y CO están por debajo del límite anual que marca la normativa. En cuanto al O₃, se ha cumplido el valor objetivo para la protección humana.

Según señala Eustat en el 'Índice de calidad del aire e indicador de sostenibilidad' en el ámbito Alto Ibaizabal - Alto Deba, durante el año 2021 la calidad del aire fue muy buena durante 155 días, buena durante 149, mejorable durante 53, mala durante 7 días y muy mala 1 día. Por ello, la unidad Alto Ibaizabal - Alto Deba muestra un indicador de sostenibilidad del 83,29%.

5.4 OROGRAFÍA Y PENDIENTES

El ámbito de estudio se sitúa en el núcleo urbano de Bergara, en una zona bastante llana. La parcela cuenta con una pendiente inferior al 5%.

5.5 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Según el mapa geológico del País Vasco, el Área A-17 se sitúa sobre materiales del Cretácico superior, concretamente sobre principalmente alternancia de margas y calizas arenosas, de permeabilidad media por fisuración.

Se trata de un ámbito previamente alterado en el que actualmente se acumulan materiales procedentes del derribo del anterior edificio preexistente en la parcela.

Ni en el área ni su entorno más próximo se han identificado puntos de interés geológico o geomorfológico, áreas y/o recorridos de Interés Geológico, y/o Lugares de Interés Geológico.

5.6 EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA

El ámbito se sitúa sobre terrenos alterados, con nulo valor agronómico.

5.7 HIDROLOGÍA

5.7.1 Red hidrográfica

El Área A.17, y concretamente la parcela de Mintegi nº2 y Nº4, se incluyen en la 'Unidad Hidrológica (UH) Deba, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ES017). En relación con los ámbitos competenciales de planificación, se sitúa dentro del ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco, cuya competencia en materia de aguas recae en la Agencia Vasca del Agua (URA). El ámbito, por tanto, se halla dentro del ámbito de aplicación del recientemente aprobado Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ciclo 2022-2027, Real Decreto 35/2023)

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailearen 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

El río Deba discurre cercano al ámbito de estudio, a una distancia aproximada de 125 m al suroeste de la parcela, aunque existe una diferencia de cotas de aproximadamente 20 m desde el cauce. El ámbito se sitúa dentro de la cuenca perteneciente a la masa de agua Deba-C, la cual presenta la tipología de pequeños ejes cántabro-atlánticos de naturaleza muy modificada.



Figura 8. Red hidrográfica en el área de estudio. Elaboración Ekolur SLL.

5.7.2 Calidad de las aguas superficiales

Según el seguimiento y la evaluación del estado de la red hidrográfica realizada en el Plan Hidrológico 2022-2027, las masas de agua que forman la cuenca del Deba-C son de naturaleza muy modificada, dada la intervención hidromorfológica que han sufrido sus márgenes por el desarrollo urbano y de infraestructuras. Tanto el Potencial Ecológico como el Estado Químico son buenos, por lo tanto, el Estado Total también es bueno.

Escenario PH2			Escenario PH3			Estado Ecológico					Estado Químico					Estado Total				
EE	EQ	E	EE	EQ	E	15	16	17	18	19	15	16	17	18	19	15	16	17	18	19
Mo	B	PB	B	B	B	Mo	Mo	Mo	B	B	B	B	B	B	B	PB	PB	PB	B	B

Tabla 3. Evaluación del estado de la masa de agua Deba-C.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

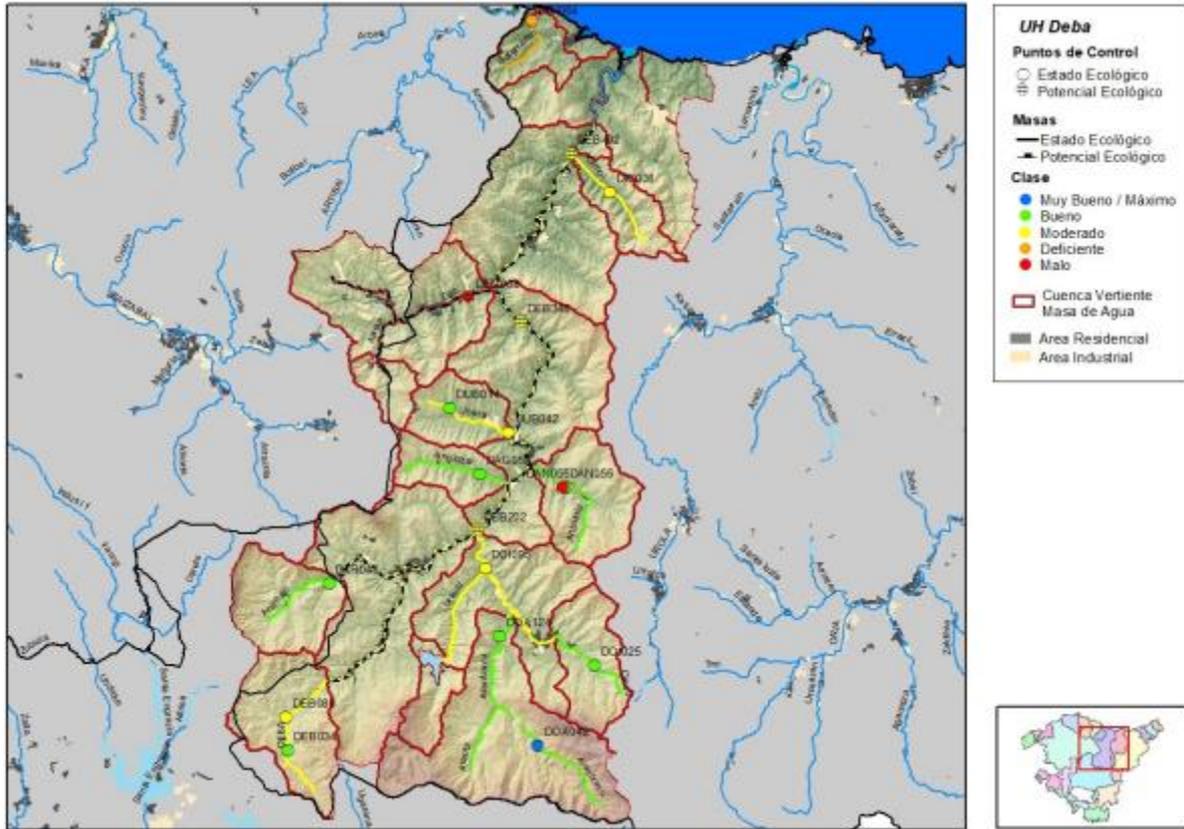


Figura 9. Diagnóstico del estado ecológico. Campaña 2021. Unidad Hidrológica Deba. Fuente URA.

5.7.3 Registro de Zonas Protegidas (Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental)³

El registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental (RZP) incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria y otras normativas. El ámbito de estudio no coincide con ningún área incluida en el RZP.

5.7.4 Hidrogeología

De acuerdo con la delimitación de masas de aguas subterráneas del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental (2015-2021), el área de estudio se asienta sobre la masa “Sinclinorio de Bizkaia” (ES017MSBT017.005) dentro del Dominio Hidrogeológico Sinclinal de Oiz, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Se trata de una extensa superficie de 795,8 km², con unos recursos renovables estimados en 179,6 hm³/año.

Según la red de vigilancia del estado de las aguas subterráneas de la CAPV, la masa de agua subterránea “Sinclinorio de Bizkaia” presenta un buen estado cuantitativo y un buen estado químico por lo que el

³ Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

estado global se clasifica como bueno. No se han identificado presiones significativas ni impactos, por lo que se considera que no hay riesgo de incumplir los objetivos medioambientales.

5.8 Vegetación y usos del suelo

Como referencia básica para la realización de este apartado se ha utilizado el Mapa de Hábitats y Vegetación de la CAPV y el Mapa forestal del País Vasco de la Infraestructura de datos espaciales de Euskadi. La cartografía original se ha actualizado y adecuado a la escala de trabajo mediante la técnica de fotointerpretación (ortofoto Gobierno Vasco, año 2022). Además, esta información ha sido complementada y contrastada con trabajo de campo.

En la actualidad la vegetación potencial ha sido sustituida debido a la acción antrópica. El mapa de vegetación de la CAPV (geoEuskadi) identifica “vegetación ruderal-nitrofila” en todo el ámbito de estudio. Según la clasificación de hábitats EUNIS (2019) el Área A.17 se identifica como “construcciones de pueblos y ciudades con alta densidad”, por lo tanto, no se encuentra ningún Hábitat de Interés Comunitario dentro del ámbito.

En trabajo de campo se ha podido comprobar que la parcela se halla ocupada en su totalidad por vegetación ruderal nitrófila y ejemplares jóvenes arbustivos. Se identifican en abundancia especies exóticas de flora invasora, entre ellas: *Buddleja davidii* (budleya). También se han identificado otras especies arbustivas como zarzal (*Rubus spp*), sauces (*Salix sp*) y otras especies como hiedra (*Hedera helix*).



Figura 10. Vegetación ruderal nitrófila con presencia de especies exóticas invasoras de flora.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Atendiendo al grado de antropización que presenta el área y las características de la vegetación que en ella se desarrolla, se considera que el interés botánico de la vegetación afectable es muy bajo.

5.9 Fauna

5.9.1 Fauna amenazada

La base de datos del Gobierno Vasco recoge citas de 27 especies catalogadas que aparecen en el Catálogo de Especies Amenazadas de la CAPV para el municipio de Bergara, donde se ubica el ámbito. Además de esta fuente, para analizar la fauna del ámbito objeto del Plan se ha consultado la información disponible en GeoEuskadi.

Especie	Nombre común	Categoría de amenaza	Habitat principal
AVES			
<i>Accipiter gentilis</i>	Azor común	R	Bosque
<i>Actitis hypoleucos</i>	Andarríos chico	R	Ríos y lagos
<i>Alcedo atthis</i>	Martín pescador común	IE	Ríos y lagos
<i>Asio flammeus</i>	Búho campestre	R	Generalista
<i>Athene noctua</i>	Mochuelo europeo	VU	Campiña
<i>Calidris alpina</i>	Corremolinos común	R	Humedales
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Chotacabras europeo	IE	Campiña y matorrales
<i>Cinclus cinclus</i>	Mirlo acuático	IE	Cauces fluviales
<i>Corvus corax</i>	Cuervo grande	IE	Generalista
<i>Dryobates minor</i>	Pico menor	IE	Bosque
<i>Dryocopus martius</i>	Picamaderos negro	R	Bosque
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	R	Roquedos
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Papamoscas cerrojillo	R	Bosque
<i>Grus grus</i>	Grulla común	IE	Humedales
<i>Gyps fulvus</i>	Buitre común	IE	Roquedos
<i>Hieraetus pennatus</i>	Águila calzada	R	Bosque
<i>Jynx torquilla</i>	Torcecuello euroasiático	IE	Campiña
<i>Martes martes</i>	Marta	R	Bosque
<i>Milvus milvus</i>	Milano real	EN	Bosque, campiña
<i>Mustela putorius</i>	Turón	IE	Cauces fluviales
<i>Neophron percnopterus</i>	Alimoche común	VU	Roquedos
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Colirrojo real	VU	Bosque
<i>Riparia riparia</i>	Avión zapador	VU	Ríos y lagos
<i>Spinus spinus</i>	Jilguero lúgano	IE	Bosque
<i>Turdus torquatus</i>	Mirlo capiablanc	IE	Bosque
<i>Upupa epops</i>	Abubilla	VU	Campiña
REPTILES			
<i>Zamenis scalaris</i>	Culebra de escalera	IE	Generalista

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidetua: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Berezia dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDAL EKO IDAZKARIAK

Categoría del Catálogo Vasco de Especies Amenazadas	Código
Vulnerable	VU
De interés especial	IE
Rara	R
En peligro de extinción	EN

Tabla 4. Especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas con observación en el municipio de Bergara, donde se ubica el ámbito. Fuente: Sistema de Información de la Naturaleza de Euskadi.

El ámbito de estudio no es coincidente con áreas de distribución de fauna amenazada con Planes de Gestión aprobados. Hay que tener en cuenta que la fauna del ámbito viene condicionada por el grado de humanización que presenta, así como por el grado de simplificación de la cubierta vegetal. El ámbito de estudio se trata de un espacio antropizado, anteriormente ocupado por viviendas y locales, netamente urbano.

El elevado grado de alteración del conjunto del ámbito y su uso antrópico limitan de manera importante la presencia de especies faunísticas de interés, así como la utilización del ámbito por dichas especies. Por tanto, las especies faunísticas presentes en el área de estudio se corresponden fundamentalmente con aquellas típicas de áreas urbanas.

5.9.2 Presiones sobre la fauna de interés

Las líneas y tendidos eléctricos instalados en el medio natural que carecen de los elementos y medidas protectoras adecuadas suponen un riesgo de electrocución o colisión para las aves, principalmente grandes rapaces, estando algunas especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, regulado en el artículo 55 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Este riesgo ha motivado que se establezcan medidas para la protección de avifauna, que han sido definidas mediante *el RD 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, y la Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.*

El Área A.17 no se incluye dentro de ninguna zona de protección de las señaladas.

5.10 ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO Y ESPACIOS PROTEGIDOS

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad establece un sistema de espacios protegidos divididos en 3 categorías:

- Espacios Naturales Protegidos

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b99
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiriko Antolakuntzako Plan Berezia dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALIKO IDAZKARIAK

- Espacios Protegidos Red Natura 2000
- Áreas protegidas por instrumentos internacionales

De acuerdo con el artículo 50 de la citada *Ley 42/2007*, tendrán la consideración de áreas protegidas por instrumentos internacionales todos aquellos espacios naturales que sean formalmente designados de conformidad con lo dispuesto en los Convenios y Acuerdos internacionales de los que sea parte España y, en particular, los siguientes:

- a) Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
- b) Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
- c) Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
- d) Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- e) Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- f) Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- g) Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

A estos espacios se unen las reservas naturales fluviales que constituyen una figura de protección que tiene como objetivo preservar aquellos tramos de ríos con escasa o nula intervención humana y en muy buen estado ecológico.

La Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi, actualiza el marco legislativo vasco sobre la conservación de la naturaleza recogidos en el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza. Dicha Ley pretende dar respuesta a las nuevas directrices europeas en materia, y a los problemas y exigencias actuales, enmarcando esta nueva regulación en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas y de la Agenda Basque Country 2030.

Concretamente, en su artículo 37 establece que los espacios naturales protegidos se clasificarán en alguna de las siguientes categorías, que desarrollan el sistema de espacio protegidos establecidos por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

- a. Espacios naturales protegidos. Formarán parte de esta categoría los parques naturales, las reservas naturales, los monumentos naturales, y los paisajes naturales protegidos.
- b. Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000. Formarán parte de esta categoría los lugares de importancia comunitaria (LIC), las zonas especiales de conservación (ZEC) y las zonas de especial protección para las aves (ZEPA).

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



- c. Espacios protegidos en aplicación de instrumentos internacionales. Formarán parte de esta categoría las reservas de la biosfera, los humedales de importancia internacional de la Convención relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas (Ramsar), los geoparques declarados por la Unesco, las áreas protegidas del convenio Oskar, los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial y las reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

El ámbito objeto de estudio ni su entorno cercano forman parte de ningún espacio protegido por las figuras de protección citadas.

5.11 CORREDORES ECOLÓGICOS E INFRAESTRUCTURA VERDE

Ante la problemática de pérdida de la conectividad natural del paisaje, el proyecto de Red de Corredores Ecológicos de la CAPV (Gobierno Vasco, 2005)⁴ identificó como objetivo principal de la Red el de fomentar la conexión y la coherencia ecológica de la Red Natura 2000. Para ello, buscó la delimitación de una Red que permitiera la movilidad de la fauna a escala regional entre los espacios de la Red Natura 2000, así como elaborar una propuesta de régimen de uso y medidas de gestión de los elementos que formaran la Red de Corredores.

La red de corredores ecológicos se integró en la Infraestructura Verde de las Directrices de Ordenación Territorial, cuya revisión ha sido aprobada en julio de 2019. El área A.17 no forma parte de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV.

Las DOT establecen que los planeamientos urbanísticos "(...) extenderán la red incorporando espacios relevantes en sus respectivas escalas" y, en todo caso, deberán tener en consideración otros espacios protegidos que no están en la infraestructura verde a nivel de la CAPV. Los cursos de agua, sus márgenes y bosques constituyen corredores ecológicos lineales para la ictiofauna y otros animales tanto acuáticos como terrestres. El área A.17 no forma parte de ninguno de estos elementos.

5.12 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

El ámbito y su entorno cercano no forma parte de ningún Monte de Utilidad Pública o Monte Protector o Monte de Libre Disposición.

5.13 PAISAJE

El Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV (Gobierno Vasco, 2005) realizó una primera caracterización de las cuencas visuales de la CAPV en función de los usos del suelo y de la presencia de infraestructuras, así como de los impactos visuales (positivos y negativos) de cada una de esas cuencas y su cotidianeidad en cuanto a la visibilidad de los paisajes desde el suelo urbano.

El Área A.17 se ubica en la unidad de paisaje urbano en dominio antropogénico.

⁴ Gurrutxaga, M. 2005. Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Síntesis. IKT SA. Gobierno Vasco-Eusko Jaurlaritzza.

La Cartografía de Paisaje de la CAPV⁵ delimita las cuencas visuales de la Comunidad Autónoma. Se trata de áreas relativamente homogéneas, utilizando criterios de visibilidad, que guardan entre sí una relación recíproca de intervisibilidad. Concretamente, el área forma parte de la cuenca visual de “Bergara” caracterizada como paisaje muy cotidiano, con un alto componente urbano e impactos paisajísticos elevados relacionados con las vías de comunicación y con los importantes asentamientos industriales y urbanos. La calidad paisajística de esta cuenca fue valorada como *muy baja*, por lo que no fue incluida en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. Tampoco se identifican hitos paisajísticos en el ámbito del Plan.

En 2014, el Gobierno Vasco aprobó el Decreto 90/2014, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El Decreto identifica instrumentos como los catálogos del paisaje, las determinaciones del paisaje, los planes de acción del paisaje y los estudios de integración paisajística. El objetivo es redactar los Catálogos y Determinaciones del Paisaje de toda la CAPV. En el caso del municipio de Bergara, no hay ningún Plan realizado ni en marcha.

5.14 PATRIMONIO CULTURAL

De acuerdo con el sistema de información del Patrimonio Cultural Vasco “Ondarea”, el ámbito de estudio no alberga ningún elemento del patrimonio arqueológico ni arquitectónico declarado como bien cultural.

5.15 SITUACIÓN ACÚSTICA

El Ayuntamiento de Bergara cuenta con Mapa de Ruido aprobado con fecha 24 de enero de 2017 y publicado en el BOPV con fecha de 20 de febrero de 2017. De acuerdo con el estudio realizado (AAC Acústica + Lumínica, 2016), los principales focos de ruido son el tráfico viario y la industria, y el periodo en el que hay más población afectada es el nocturno, siendo el tráfico viario el foco que mayor afección acústica genera. Respecto de las carreteras, el estudio indica que los niveles generados por la GI-627 y AP-1 son elevados.

El foco acústico más importante entorno al Área A.17 es la carretera GI-627. En las figuras siguientes se puede observar un fragmento del Mapa de Ruido correspondiente al Área A.17:

⁵ IKT SL & Paisaia, 2005. Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. Anteproyecto. Gobierno Vasco

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



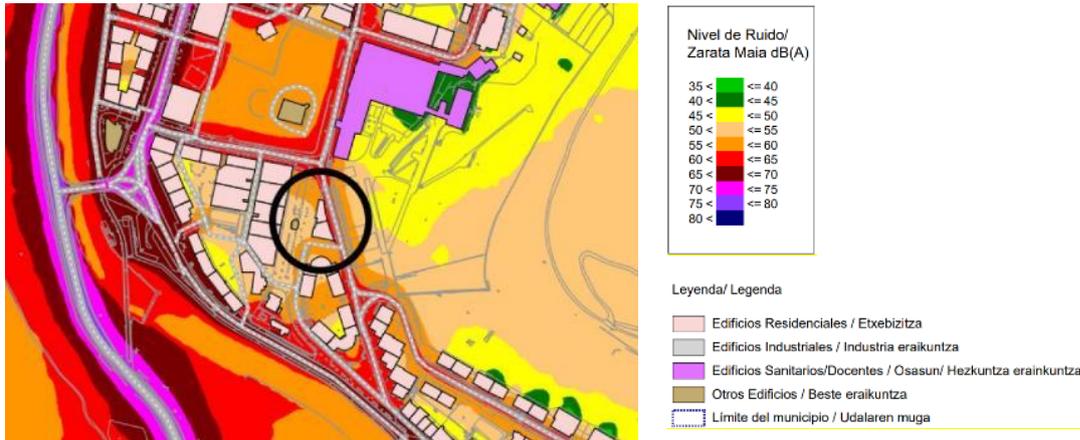


Figura 11. Mapa de ruido total (Día) del área A.17. Fuente: Mapa de Ruido de Bergara 2016.

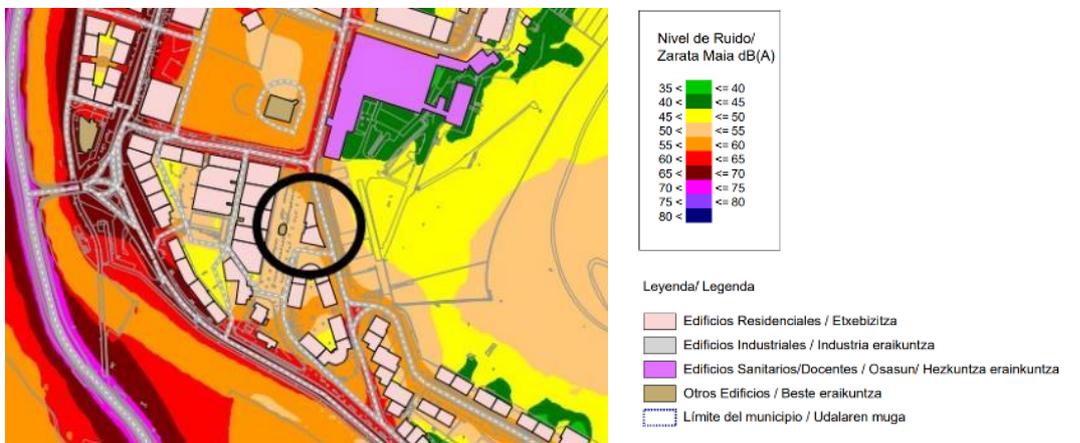


Figura 12. Mapa de ruido total (Tarde) del área A.17. Fuente: Mapa de Ruido de Bergara 2016.

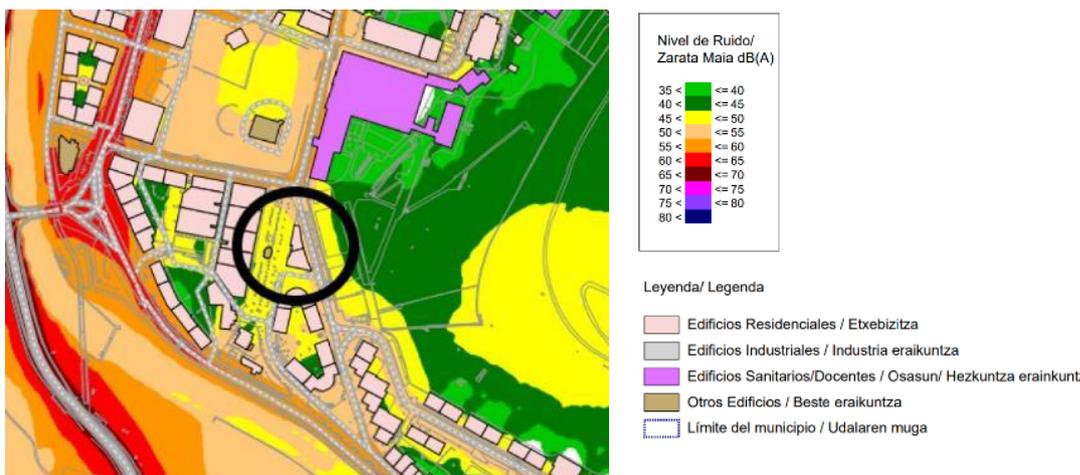


Figura 13. Mapa de ruido total (noche) del área A.17. Fuente: Mapa de Ruido de Bergara 2016.

El municipio cuenta con un Plan de Acción para la Mejora del Ambiente Sonoro en Bergara (2018-2022). El Área A.17 está incluida dentro de la propuesta de Zona de Protección Acústica Especial ZPAE 2, para el que se deberá elaborar un Plan Zonal a fin de definir las medidas correctoras a aplicar, los responsables de su aplicación y el correspondiente presupuesto y su financiación.

El ámbito de estudio se incluye en un área de futuro uso residencial. El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, establece en el artículo 37 que *“las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de cualificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona (...).”* De acuerdo con el artículo 3.d) del mismo Decreto, se define futuro desarrollo urbanístico como *“Cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.”* En este caso, la Ley 2/2006, de 30 de junio, en su artículo 207 apartado b), establece entre los actos sujetos a licencia urbanística lo siguiente: *b) Las obras de construcción, edificación e implantación de toda clase de nueva planta.*

En cumplimiento del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco se ha realizado el *“Estudio acústico para el Plan Especial de Ordenación Urbana del área “A-17” de Bergara (Gipuzkoa)”*, elaborado por Ekolur SLL (agosto 2023), que se incluye como Anexo II de este Documento Ambiental Estratégico.

Los objetivos de calidad acústica que resultan de aplicación son los definidos en la Tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Conviene señalar que el Decreto 213/2012, en su artículo 31.2 establece que *“Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dB(A) más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.”* Así, para las zonas de uso residencial futuro los objetivos de calidad acústica son de 60 dB(A) para los periodos día y tarde, y 50 dB(A) para el periodo de noche.

De acuerdo con este estudio, en situación actual, es decir, sin ordenación y con los viales como focos de emisión principales, Para los tres periodos analizados, día, tarde y noche (límite 60 dB(A) y 50 dB(A) respectivamente) los resultados muestran una situación acústica actual favorable, sin producirse superaciones en ninguno de los tres periodos analizados. Se pueden ver estos resultados en las siguientes imágenes:

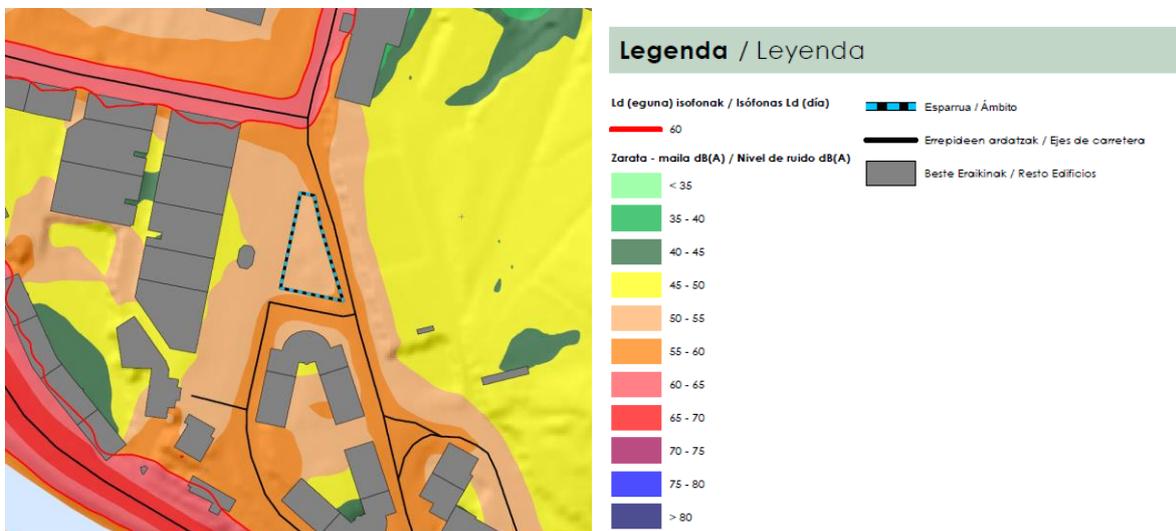


Figura 14. Mapa de Ruido. Ld (día), estado actual. Altura 2 metros.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

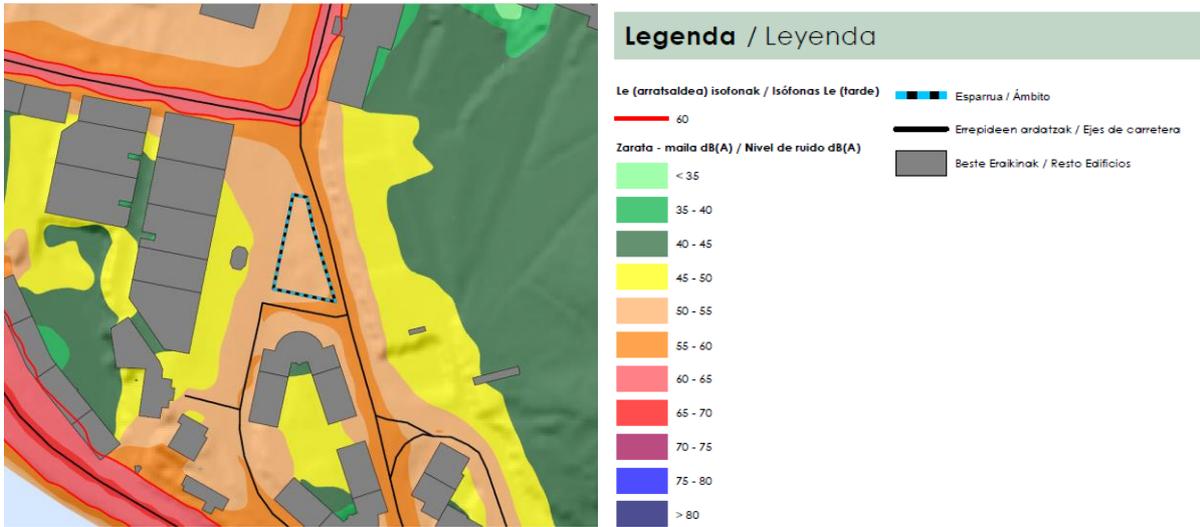


Figura 15. Mapa de Ruido. Le (tarde), estado actual. Altura 2 metros.

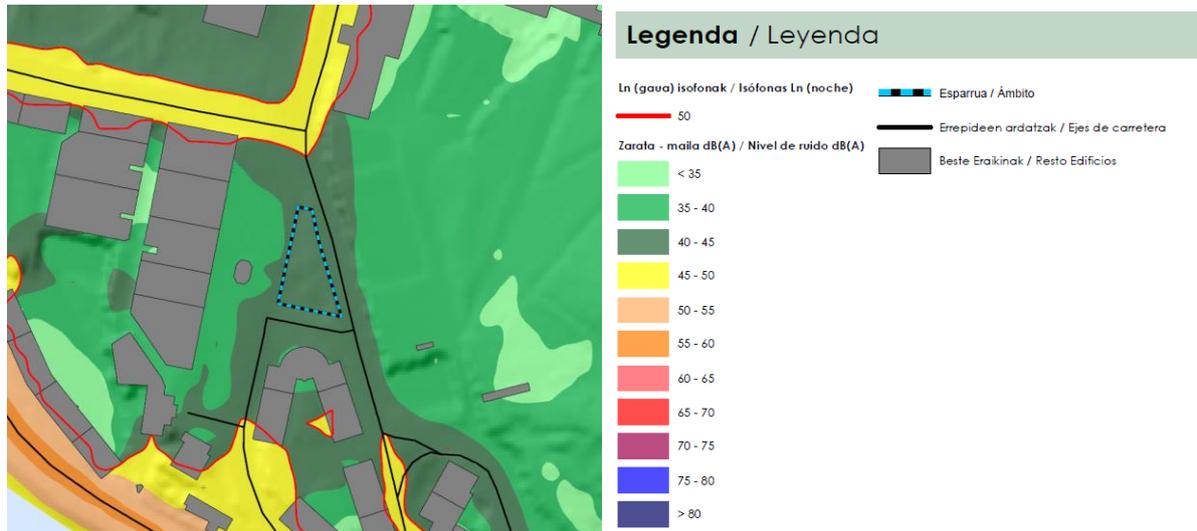


Figura 16. Mapa de Ruido. Ln (noche), estado actual. Altura 2 metros.

5.16 RIESGOS AMBIENTALES

5.16.1 Riesgo de erosión

El mapa de erosión de suelos de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Escala 1:25.000) evalúa la erosión hídrica laminar. El modelo aplicado para predecir los niveles de erosión hídrica laminar o en regueros es la ‘Ecuación Universal de Pérdidas de Suelo’, tanto en su versión original de 1978, modelo USLE, como en su versión revisada de 1997, modelo RUSLE.

Según el modelo RUSLE el ámbito de estudio se sitúa sobre zonas no susceptibles al modelo erosivo..

5.16.2 Suelos potencialmente contaminados

De acuerdo con el ‘Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes’, aprobado por *Decreto 165/2008 de 30 de septiembre*, y cuya

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

información se encuentra disponible en la plataforma pública geoEuskadi, el ámbito no coincide con ningún emplazamiento inventariado.

5.16.3 Inundabilidad

La cartografía de inundabilidad de la CAPV (Agencia Vasca del Agua) contempla la existencia de áreas inundables junto al río Deba. Esta cartografía delimita la zona de flujo preferente y las zonas inundables para distintos periodos de retorno (10, 100 y 500 años). Sin embargo, estas zonas no afectan al ámbito.

5.16.4 Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos

Según el Mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (1:25.000), el ámbito se asienta sobre zonas de vulnerabilidad muy baja.

5.16.5 Riesgo sísmico

Según señala el Plan de emergencias ante el Riesgo Sísmico de la CAPV (Gobierno Vasco, 2007), la sismicidad en la CAPV puede considerarse baja, tanto por el número de sismos registrados en su territorio como por sus características, todas ellas por magnitudes e intensidades que pueden considerarse poco relevantes. Así no hay ninguna zona con riesgo sísmico igual o superior al VII, por lo que no hay ningún municipio que deba elaborar un plan de emergencia frente al riesgo sísmico.

Concretamente, el municipio de Bergara se sitúa en zona de intensidad V, por lo que es improbable la ocurrencia de un sismo con capacidad para destruir edificaciones; en todo caso el efecto esperable sería vuelco de pequeños objetos y gente durmiendo se despierta.

5.16.6 Riesgo de incendio forestal

El riesgo de incendios forestales está condicionado fundamentalmente por el tipo de vegetación que existe en el área y en sus alrededores. Por lo tanto, para su valoración se tienen en cuenta las unidades de vegetación existentes, así como la combustibilidad intrínseca de los tipos de vegetación.

De acuerdo con el proyecto “Forrisk: riesgos naturales en las masas forestales atlánticas” cuya información se encuentra disponible en geoEuskadi, el ámbito de estudio no presenta riesgo de incendio forestal puesto que se corresponde con un área de asentamientos urbanos con ausencia de masas densas de vegetación arbolada.

5.16.7 Riesgo tecnológico

5.16.7.1 SEVESO III

El *Real Decreto 840/2015*, traspone al ordenamiento jurídico español la *Directiva 2012/18/UE* (Directiva SEVESO III), relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Este Real Decreto tiene por objeto la prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la limitación de sus consecuencias sobre la salud humana, los bienes y el medio ambiente.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligentiatiatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

En lo referente a esta norma, no se han detectado industrias asociadas a actividades industriales potencialmente peligrosas en el entorno del ámbito de estudio.

5.16.7.2 Transporte de mercancías peligrosas

El transporte de mercancías peligrosas está regulado por el 'Acuerdo Europeo sobre el Transporte Internacional de Mercancías Peligrosas por Carretera (ADR 2003)' y el 'Reglamento de Transporte por Ferrocarril (RID 2003)'. A nivel estatal, está vigente el *Real Decreto 387/1996* por el que se aprueba la 'Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril'.

En el marco del Real Decreto citado, en el ámbito del País Vasco se han elaborado los 'Mapas de Flujo del Transporte de Mercancías Peligrosas en la Comunidad Autónoma del País Vasco' (1998, actualizado en 2005), centrado en los flujos de mercancías peligrosas efectuadas por carretera y ferrocarril. A partir de esos flujos el estudio ha calculado el riesgo que suponen tanto para la población como para el medio natural.

El riesgo asociado al transporte mercancías peligrosas por carretera incluye la GI-627 y la GI-2632⁶, que se sitúan cerca del ámbito de estudio, como vías de riesgo "muy bajo" quedando incluido el Área A-17, por su cercanía, dentro de su banda de afección de 200 m.

5.16.8 Cambio climático

En el terreno de la lucha contra el cambio climático los gobiernos locales están adquiriendo en los últimos años un papel cada vez más importante. Es posible augurar que su actuación en el futuro será aún más determinante desde el punto de vista de la adaptación.

En el documento 'Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático', publicado por la sociedad pública IHOBE en enero de 2019, se identifican y seleccionan un número limitado de cadenas de impacto prioritarias sobre las que acotar y enfocar la evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo de los municipios de la CAPV. Mediante estas cadenas de impacto es posible recoger las relaciones causa-efecto entre una determinada amenaza climática (actual o futura) y un determinado sector, ámbito o receptor.

Esta evaluación se ha llevado a cabo considerando las siguientes cadenas de impacto: impacto por olas de calor sobre la salud humana, impacto por inundaciones fluviales sobre el medio urbano, impacto por inundaciones por subida del nivel del mar sobre el medio urbano, e impacto por aumento de los periodos de mayor sequía sobre las actividades económicas, con especial interés en el medio agrario.

Se han seleccionado los tipos de datos que pueden caracterizar mejor los distintos componentes de la vulnerabilidad y el riesgo para cada una de las cadenas de impacto seleccionadas, es decir, la amenaza o peligro, la exposición, la sensibilidad y la capacidad de respuesta/capacidad adaptativa. En este análisis

⁶ Ibargarai kalea a su paso cercano al ámbito de estudio.

se valoran los riesgos en dos escenarios diferentes (RCP 4.5 y RCP 8.5), definidos en función de la emisión de gases de efecto invernadero, siendo el más desfavorable el RCP 8.5.

En concreto, el ámbito de estudio está expuesto a los riesgos de impacto por olas de calor.

Atendiendo al riesgo por olas de calor, en el periodo 2011-2040, tanto para el escenario RCP 4.5 como para el escenario RCP 8.5 se produciría un aumento de un 7,5% con respecto del periodo de referencia 1971-2000. En el periodo 2071-2100 este incremento se situaría en torno al 17,5% en el escenario RCP 4.5 aumentando a un 22,5 % en el escenario RCP 8.5.

Índices de vulnerabilidad y riesgo	Índices	Riesgo				
		Periodo de referencia 1971-2000	Periodo 2011-2040		Periodo 2071-2100	
			RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
Olas de calor con potencial efecto sobre la salud	Valores normalizados (1-2)	1,20	1,29	1,29	1,41	1,47
	Posicionamiento relativo al resto de municipios de la CAPV	4	4	4	4	4

Tabla 5. Riesgos asociados al cambio climático. Elaboración propia. Fuente: Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático.

Variable climática	Año	RCP4.5	RCP8.5
Temperatura media (°C)	2024	13,81	13,80
	2040	14,53	14,81
Temperatura mínima media (°C)	2024	9,13	9,11
	2040	9,81	10,04
Temperatura máxima media (°C)	2024	18,43	18,49
	2040	19,39	19,58
Valor máximo de la temperatura máxima (°C)	2024	35,02	37,64
	2040	37,87	38,15
Frecuencia de días de olas de calor – T ^a >35°C (días)	2024	1,36	5,49
	2040	7,31	4,39
Noches tropicales – T ^a >20°C (noches)	2024	0,71	2,72
	2040	4,81	2,93
Días de hielo - T _n < 0°C (días)	2024	12,66	9,15
	2040	5,87	6
Precipitación diaria (mm/día)	2024	4,67	4,45
	2040	4,43	4,27

Tabla 6. Escenarios climáticos en Euskadi: Fuente: http://escenariosklima.ihobe.eus/?lang=eu#&model=multimodel&variable=tas&scenario=rcp45&temporaIFilter=YEAR&layers=MUNICIPALITIES&period=MEDIUM_FUTURE&anomaly=RAW_VALUE

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpita: UDALEKO IDAZKARIAK

5.17 METABOLISMO URBANO

5.17.1 Abastecimiento y saneamiento de agua

Los Ayuntamientos del Territorio Histórico de Gipuzkoa se agrupan en sistemas mancomunados para una gestión más eficiente del abastecimiento y depuración de aguas residuales por parte de los municipios. El consorcio de Aguas de Gipuzkoa tiene la gestión del servicio de alta del municipio de Bergara.

En cuanto a las instalaciones, el embalse que suministra agua al municipio de Bergara es Urkulu, situado en Aretxabaleta. A su vez, en Bergara se encuentran dos depósitos, Txara y Albitxu, este último solo se utiliza en caso de necesidad.

En el año 2019 la demanda total por habitante del municipio de Bergara fue de 140,57 L/hab/día (Udalmap).

En lo que se refiere al saneamiento de aguas, en el municipio de Bergara se sitúa la E.D.A.R. de Mekolalde, que depura las aguas de Antzuola y Bergara.

5.17.2 Residuos

En el municipio de Bergara la recogida de residuos se realiza de forma selectiva, si bien, dependiendo de la zona, cambia el funcionamiento de recogida. Así, en la zona urbana, la recogida de residuos funciona mediante contenedores y mediante los colgadores situados en la vía urbana. En cambio, en la zona rural, se habilitan zonas de aportación para poder depositar los residuos en cualquier momento. Los comercios e industrias cuentan con sus propios contenedores. Además, para la recogida de aparatos voluminosos funciona el Garbigune.

Según la información disponible en Udalmap, la generación de residuos urbanos por habitante y año en el municipio de Bergara fue de 301,07 Kg/hab/año (2009). La gestión de residuos peligrosos por habitante en el año 2004, fue de 918,61 Kg/hab/año.

Los datos de la Mancomunidad Debagoiena, encargada del servicio de recogida de basuras, indican que la tasa de recogida selectiva (sin rechazo) alcanzada en Bergara se sitúa en junio de 2023 en 74,55%.

5.17.3 Energía

Según los datos de Udalmap, en 2022 el consumo eléctrico anual del municipio de Bergara fue de 7.970,53 Kwh/habitante. El consumo eléctrico no industrial anual fue de 2.384,91 Kwh/habitante y el del sector industrial de 5.583,62 Kwh/habitante.

La potencia fotovoltaica instalada en el municipio (año 2021) es de 221,91 Kw/10.000 habitantes; la potencia eólica de 0 Kw/10.000 habitantes; la potencia hidráulica de 0 Kw/10.000 habitantes; y la superficie solar térmica de 170,44 m²/10.000 habitantes.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



5.18 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

En el caso de la accesibilidad, las principales vías de conexión con Bergara, según modo de transporte, son:

- Modos ciclista y peatonal: La red de vías ciclistas de Gipuzkoa tiene el objetivo de atravesar todas las comarcas de Gipuzkoa para potenciar el uso de la bicicleta tanto como transporte cotidiano como para ocio. Los tramos ya construidos, conectan el municipio de Bergara con Soraluze, Arrasate/Mondragon y Oñati. Esta prevista la construcción de un bidegorri que conecte Bergara con Zumarraga.
- Infraestructura viaria: Las principales vías de conexión para llegar a Bergara son la autopista AP-1 y las carreteras GI-627 y GI-636.
- Transporte público: el municipio cuenta con las líneas de conexión exterior de Transportes Pesa S.A. y para la movilidad dentro del municipio existe el autobús urbano (Herribus).

De acuerdo con los datos de Udalmap, los valores de movilidad obligatoria se sitúan próximos a la media del Territorio Histórico de Gipuzkoa según se muestra en la siguiente tabla:

Movilidad	Bergara	Gipuzkoa	CAPV
Población ocupada de 16 y más años que trabaja fuera del municipio de residencia (2016) (%)	56,67	60,40	59,31
Población estudiante de 16 y más años que estudia fuera del municipio de residencia (2011) (%)	61,66	65,49	64,23

Tabla 7. Porcentajes de población con necesidades de transporte por movilidad obligada. Fuente: Estudio de Movilidad de la Comunidad Autónoma Vasca. Gobierno Vasco. 2016.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Figura 17. Estación de autobuses de Bergara, situada próxima al ámbito.

6 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN

En este apartado se identifican los impactos potenciales derivados del Plan Especial de Ordenación Urbana A17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea.

La siguiente tabla se sintetizan los aspectos que se modifican o se mantienen respecto a la situación actual y al planeamiento vigente (PGOU Bergara):

PGOU Bergara	Plan Especial
Delimitación del ámbito	Se mantiene la delimitación del ámbito
Uso predominante: residencial	Se mantiene el uso predominante
Se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle	Se mantiene el aprovechamiento edificatorio
Perfil edificatorio: S-2 + S-1 + PB + 4 + BC	Se modifica el perfil edificatorio: S-1 + PB + 4 + Atico
<p>No será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% por no producirse diferencia entre el aprovechamiento que resultará para el nuevo edificio y el del objeto de sustitución</p>	<p>Al no disponer la parcela de edificabilidad añadida para destinar a local comercial de uso privado, se ha llegado a acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento para crear un local de Equipamiento Público de altura y media que no compute edificabilidad, que se cederá al Ayuntamiento para uso público.</p> <p>A su vez se cede la superficie perimetral de aceras de la parcela originaria, resultando una superficie total de 140 m²</p>

SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpita: UDALEKO IDAZKARIAK
 Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
 Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Para el desarrollo del Área 17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea se prevé la construcción de un bloque de viviendas sustituyendo el anteriormente existente, que ya ha sido derruido (2019) por encontrarse en situación precaria.

Respecto a la ordenación aprobada en 2009 (PGOU Bergara), el Plan no genera nuevas acciones susceptibles de generar impactos ambientales relevantes: no se modifica la calificación de los suelos en el Área ni supone la clasificación de nuevos suelos o la transformación de otras superficies en estado natural. Por otra parte, las actuaciones derivadas del Plan encajarán en el Proyecto de urbanización previsto para el desarrollo del Plan sin necesidad de definir nuevos proyectos.

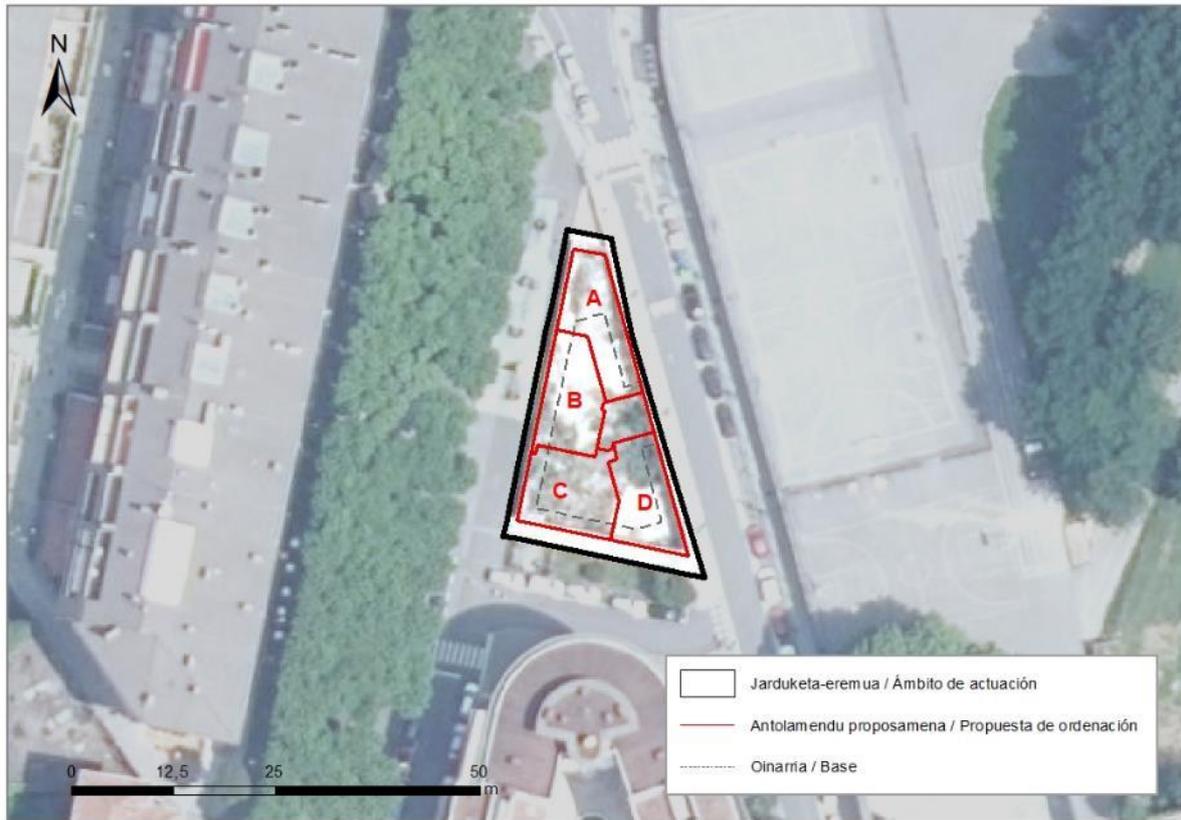


Figura 18. Ordenación propuesta en el Plan Especial.

La ejecución de la ordenación propuesta por el Plan Especial dará lugar a las siguientes acciones susceptibles de generar afecciones ambientales:

- Tránsito de maquinaria
- Tala y desbroce de vegetación
- Excavaciones y movimiento de tierras
- Zonas de ocupación temporal
- Reurbanización del ámbito
- Construcción de edificaciones
- Actividad residencial

El Plan Especial no altera las previsiones del planeamiento vigente respecto de los derribos (ya ejecutados en 2019), el tránsito de la maquinaria, la tala y desbroce de vegetación, las zonas de ocupación temporal, la reurbanización del ámbito, la construcción de edificaciones o la futura actividad residencial en el Área (18 viviendas).

Se considera que el Plan Especial tendrá un efecto diferenciado sobre las excavaciones y movimientos de tierras, al reducirse a 1 la planta subterránea, frente a las 2 plantas de sótano ordenadas en el planeamiento vigente.

Teniendo en cuenta las actuaciones del Plan (capítulo 3) y las características y riesgos del medio descritos anteriormente (capítulo 5), se indican en la siguiente tabla los impactos potenciales más significativos derivados del desarrollo del Plan. En todo caso, las afecciones que se derivarán del Plan (Alternativa 1) son similares a las afecciones previsibles de la ejecución del planeamiento vigente (Alternativa 0).

Impacto	Fase de obras	Fase de explotación
Ocupación del suelo	-	+
Afección a vegetación de interés	-	-
Vegetación invasora	X	+
Afección a la calidad de las aguas fluviales	X	-
Afección a la fauna	-	-
Generación de residuos de obra y excedentes de excavación	X	-
Afección a la calidad del aire y acústica	X	
Consumo de recursos (energía, suelos, agua)	X	X
Situación acústica futura		-
Afección sobre el paisaje	X	-
Generación de residuos urbanos		X
Movilidad		+

Tabla 8. Matriz de identificación de impactos.

Teniendo en cuenta las características del medio y del Plan, no se espera afección a espacios naturales protegidos, al medio agrario, a acuíferos, a zonas de interés para la fauna, ni al patrimonio arqueológico y arquitectónico. Igualmente no son relevantes las afecciones por riesgo de transporte de mercancías peligrosas o por cercanía de empresas SEVESO, ni los derivados del riesgo de inundabilidad, erosión, o sísmico.

No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior considerado.

6.1 OCUPACIÓN DEL SUELO (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)

El Plan Especial desarrolla la construcción de un nuevo bloque de viviendas sustituyendo el anteriormente existente, ubicado en un ámbito urbanístico que se clasifica como “suelo urbano consolidado”. La puesta en valor de unos suelos antropizados genera una afección en fase de

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

explotación que se valora positivamente. Al tratarse de suelos urbanos y antropizados, no se verán afectados suelos con capacidad agrológica o suelos que albergan valores naturalísticos relevantes.

Teniendo en cuenta las características de los suelos afectados, así como la escasa superficie afectada, se valora un impacto por ocupación de suelos artificializados, que se dará en fase de obras y se mantendrá en explotación, de signo *positivo*, permanente, directo, de carácter compatible y de magnitud no relevante.

6.2 AFECCIÓN A LA VEGETACIÓN (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)

La parcela Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea se encuentra ocupada por vegetación ruderal nitrófila asociada a los terrenos degradados y abandonados de la antigua edificación. Por ello, no se identifican especies de flora amenazada o árboles ornamentales que destaquen por su belleza o singularidad. Atendiendo al grado de antropización que presenta el área y las características de la vegetación que en ella se desarrolla, se considera que el interés botánico de la vegetación afectable es bajo.

Como consecuencia del desarrollo previsto, se deberá proceder a erradicar las especies exóticas invasoras presentes en los terrenos abandonados de la parcela, siguiendo las pautas incluidas en el capítulo 10 de este Documento Ambiental Estratégico.

La afección por eliminación de la vegetación a consecuencia del Plan Especial será similar a la que se generaría por el planeamiento vigente; en todo caso, en fase de obras, se considera un impacto de signo *negativo*, recuperable y de carácter moderado teniendo en cuenta la inclusión de preventivas para el tratamiento de las especies invasoras. Considerando las características de la vegetación y las medidas preventivas señaladas, el impacto en fase de obras se estima globalmente de reducida magnitud.

En fase de explotación, la eliminación de las especies de flora exótica invasora generará una afección de carácter compatible y signo *positivo*.

6.3 AFECCIÓN A LA CALIDAD DE LAS AGUAS FLUVIALES (OBRA Y EXPLOTACIÓN)

El Plan Especial no generará diferencias respecto del planeamiento vigente en los efectos previsibles sobre la calidad de las aguas fluviales; en todo caso, al ser menores las necesidades de excavación, se valora que los efectos previsibles también serán más reducidos.

El ámbito que acogerá el desarrollo urbanístico no limita ni es atravesado por ningún cauce; sin embargo, durante las labores de excavación, urbanización y construcción de los edificios, los movimientos de tierra pueden facilitar la llegada de sólidos en suspensión al río arrastrados por escorrentía superficial, sobre todo durante episodios lluviosos; así mismo, debido a la presencia de maquinaria de obra se da un aumento de riesgo de contaminación de la hidrología superficial por derrames accidentales de hidrocarburos, aceites u hormigón en esta fase.

Se desconoce el balance final del movimiento de tierras necesario para la ejecución del desarrollo proyectado, si bien, dadas las características del ámbito y de las actuaciones previstas, en el Capítulo 10 del DAE se propone la implementación de medidas preventivas que permitirán minimizar el aporte de sólidos en suspensión a la red hidrológica y minimizar el riesgo de derrame de sustancias contaminantes.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



La afección a las aguas fluviales vendrá ocasionada por la disminución de su calidad, siendo esta una afección de signo *negativo*, que se da en fase de obras, temporal y de carácter moderado por contar con medidas preventivas. La adopción de medidas preventivas y correctoras en fase de obras permitirá reducir el riesgo de afección a las aguas superficiales por lo que se valora una afección de magnitud reducida. En fase de explotación las aguas residuales provenientes de los nuevos edificios se recogerán a través del colector, por lo que no se espera afección a la calidad de las aguas fluviales en fase de explotación.

6.4 AFECCIÓN A LA FAUNA (OBRAS Y EXPLOTACIÓN)

El Plan Especial no genera diferencias respecto del planeamiento vigente en los efectos previsibles derivados de la afección a la fauna. Además, el ámbito no es coincidente con áreas de distribución de fauna amenazada con Planes de Gestión aprobados. Se trata de un espacio antropizado en el ámbito urbano, lo que limitan de manera importante la presencia de especies faunísticas de interés, así como la utilización del ámbito por dichas especies.

Por tanto, si bien en situación de paso no se descarta la posibilidad de observar alguna de las especies de aves referenciadas en el apartado 5.9 de este documento, teniendo en cuenta las características del ámbito, cabe esperar que las especies faunísticas presentes en el área se corresponden fundamentalmente con aquellas típicas de zonas urbanas.

Durante la fase de obras cabe el riesgo de *afección a especies terrestres de menor movilidad*. Se considera que esta afección se daría sobre especies comunes de amplia distribución y ubiquistas, tratándose de un impacto de signo *negativo*, permanente, simple, directo, irreversible, irrecuperable, y de carácter compatible ya que es un impacto que se asume y para el que no se asignan medidas correctoras, valorándose de magnitud reducida.

6.5 GENERACIÓN DE RESIDUOS DE OBRA Y EXCEDENTES DE EXCAVACIÓN (OBRAS)

El Plan Especial sí modifica los efectos previsibles derivados de la afección por generación de residuos de obra y excedentes de excavación con respecto a la previsión del planeamiento vigente (Plan General).

El PGOU vigente prevé que los bloques residenciales incluyan 2 plantas de sótano, lo que se ve modificado por el Plan Especial, que reduce a una planta de sótano las necesidades de excavación. Si bien se desconoce el balance final del movimiento de tierras necesario para la ejecución del desarrollo proyectado, para el encaje de la edificación y de la planta de sótano prevista será necesario realizar excavaciones, aunque en menor volumen que lo previsto anteriormente. Desconociendo si el proyecto será equilibrado en el balance de tierras, se considera previsible la generación de excedentes. Los excedentes podrán ser reutilizados en obras cercanas con necesidad de préstamos o, si esto no fuera posible, deberán ser llevados al relleno autorizado más cercano. En todo caso la gestión se realizará de acuerdo al *Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero*, y al *Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos*.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Bergara, 27 de febrero de 2024

SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Berezia dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko iraillaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Por otra parte, durante la ejecución de las obras se generarán los residuos propios de la fase de construcción: escombros, restos de material de obras, aceites de maquinaria, envases, etc. Respecto de su gestión, se tendrán en cuenta las medidas preventivas señaladas éste DAE.

Siempre que se cumpla con la legislación vigente en materia de suelos y destino de sobrantes, y se implementen las medidas preventivas y correctoras propuestas, la generación de residuos en fase de obras se considera un impacto de signo *negativo*, indirecto, reversible y recuperable y de carácter moderado. La magnitud del impacto dependerá, sobre todo, de la gestión que se realice de los residuos; considerando las características del desarrollo previsto y del medio afectado, y las medidas preventivas propuestas en el presente DAE, la afección se prevé de magnitud reducida.

6.6 AFECCIÓN A LA CALIDAD DEL AIRE Y ACÚSTICA (OBRAS)

El Plan Especial no generará diferencias significativas respecto del planeamiento vigente en los efectos previsibles sobre la calidad del aire y acústica.

Las labores de movimientos de tierras, las labores de urbanización y la construcción de las nuevas edificaciones implicará una disminución de la calidad acústica y un incremento de partículas en suspensión y otras partículas en el entorno más inmediato al ámbito de actuación.

El entorno en el que se desarrollarán las obras se ubica en el centro urbano de Bergara, es decir, está rodeada de otras zonas residenciales y equipamientos. Por lo tanto, se aconseja la toma de medidas preventivas– desarrolladas en el Capítulo 10 de este DAE - a fin de minimizar las molestias derivadas de las mismas (horario de trabajo diurno, limitación de la velocidad de camiones, limpieza y/o riego de superficies de tránsito de maquinaria y viario de acceso, etc.) y, en general, asegurar que la obra se desarrolla de acuerdo con las “buenas prácticas ambientales”.

Dadas las características de la actuación y la posibilidad de aplicar medidas correctoras, se identifica un impacto en fase de obras de signo *negativo*, temporal, reversible, recuperable y de carácter moderado. Teniendo en cuenta las dimensiones y características de la actuación prevista y la implementación de las medidas preventivas señaladas en el Capítulo 10 del DAE se valora una afección de magnitud relevante, que afectará principalmente las viviendas y equipamientos más próximos sitios en las calles Mintegi y Espoloia, grupo residencial Tokieder y zonas de juego de equipamiento educativo (Compañía de Maria Ikastola).

6.7 CONSUMO DE RECURSOS (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)

El Plan Especial no generará diferencias significativas respecto del planeamiento vigente en los efectos previsibles sobre el consumo de recursos.

El desarrollo residencial en el Área A.17 puede considerarse como el origen de un aumento en el consumo de recursos (agua, energía etc.). En este sentido, durante las obras, pequeñas medidas como el correcto mantenimiento de la maquinaria y la actualización de la ITV de los vehículos ayudará a limitar el consumo de recursos. En todo caso, existe una evolución favorable del consumo energético entre las edificaciones anteriores y las previstas en el Plan Especial, dado que la nueva edificación deberá cumplir, al contrario de la edificación preexistente, con la legislación sobre eficiencia energética y, además, los

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Bergara 01401

SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

proyectos deberán contar con medidas adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua.

En cuanto al consumo energético, el planeamiento de desarrollo – Proyecto de edificación –, establecerá las determinaciones necesarias para tender a maximizar la eficiencia energética con el diseño adecuado de los edificios y el uso de tecnologías que minimicen los consumos (tecnología LED, automatización de sistemas, etc.), tanto en el interior de los edificios como en la iluminación del espacio exterior, y potenciar el uso de energías renovables, tal como se indica en el Capítulo 10 del presente DAE. Además, se valorará la adopción de sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se garantice la adecuada iluminación de las calles y lugares comunes, desde el punto de vista de la seguridad, minimizando la contaminación lumínica ascendente.

El aumento en el consumo de recursos se dará en ambas fases. Se valora un impacto de signo *negativo*, temporal en obras y permanente en explotación, acumulativo, directo, reversible, recuperable, irregular, discontinuo y de carácter moderado. Dadas las características del desarrollo proyectado, y teniendo en cuenta las medidas preventivas, se valora una magnitud relevante en ambas fases.

6.8 SITUACIÓN ACÚSTICA (EXPLORACIÓN)

A fin de evaluar la situación acústica que se dará en torno a la nueva edificación en fase de explotación, se ha realizado el “*Estudio acústico para el Plan Especial de Ordenación Urbana del área "A-17 Mintegi kalea 2-4" de Bergara (Gipuzkoa)*” (Ekolur SLL, agosto 2023) que se incluye como Anexo II de este Documento Ambiental Estratégico.

De acuerdo a este estudio, en la situación futura, es decir, una vez ejecutada la ordenación prevista, los resultados muestran una situación acústica favorable, sin producirse superaciones en ninguno de los periodos analizados.

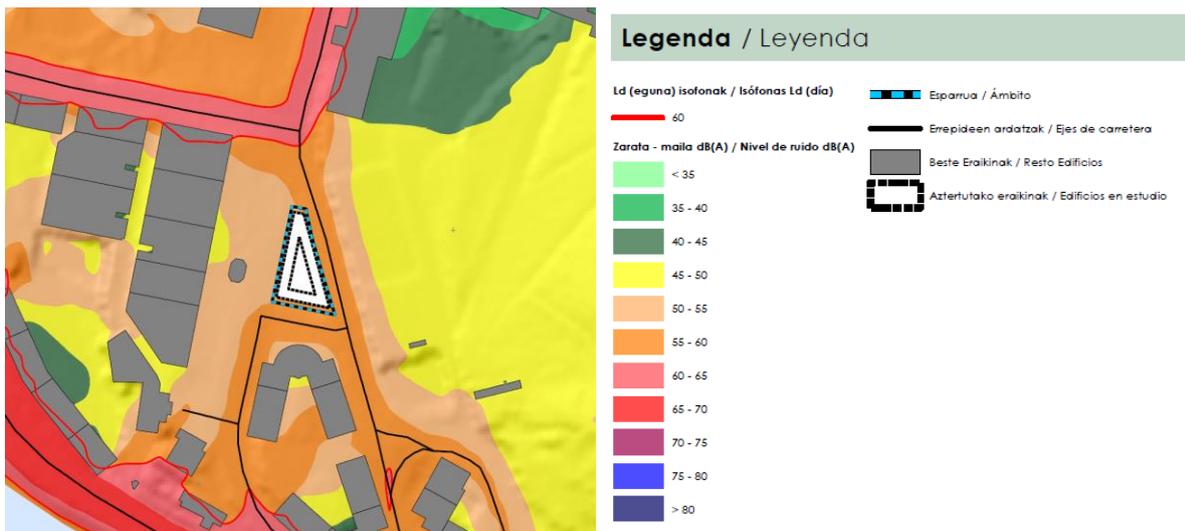


Figura 19. Imagen parcial del plano 2.1.2. Mapa de Ruido. Situación futura Ld (día), 2m.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
 Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
 Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
 Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
 Bergaran diligitziatua, 2024ko irailaren 27an
 Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

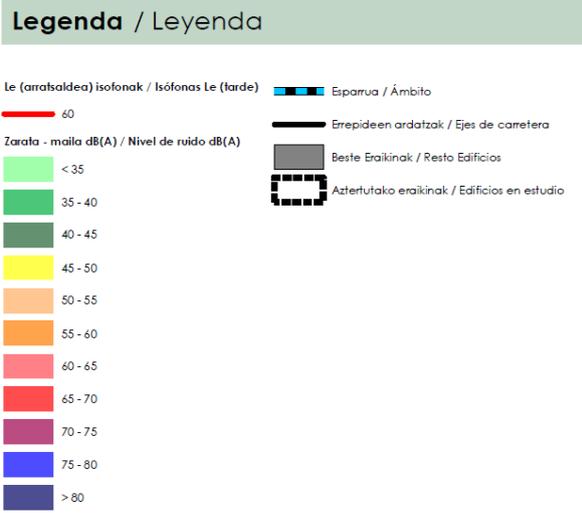


Figura 20. Imagen parcial del plano 2.2.2. Mapa de Ruido. Situación futura Le (tarde), 2m.



Figura 21. Imagen parcial del plano 2.3.2. Mapa de Ruido. Situación futura Ln (noche), 2m.

En el caso del ruido en fachada, los resultados obtenidos señalan una situación acústica en la que no se producen superaciones en ninguno de los tres periodos analizados, siendo el mayor valor alcanzado 47,8 decibelios para el uso residencial en el periodo noche, inferior al valor límite de 50 decibelios correspondiente a una zona acústica residencial futura.

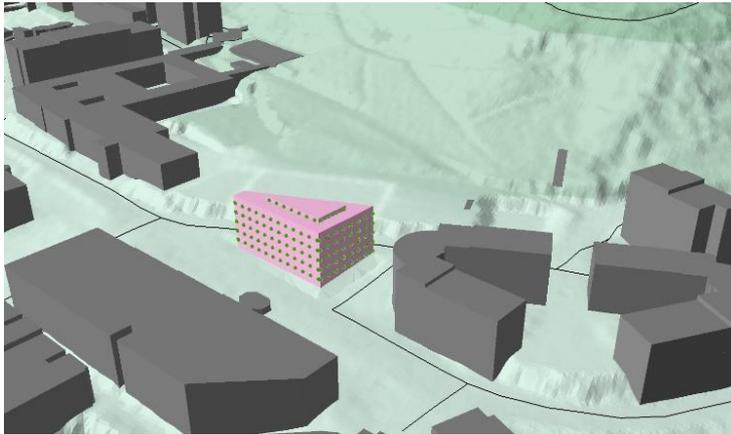
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazko Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b



Legenda / Leyenda

Aztertutako eraikinak / Edificios en estudio

A Bizitegi-erabilera / Residencial

Beste Eraikinak / Resto Edificios

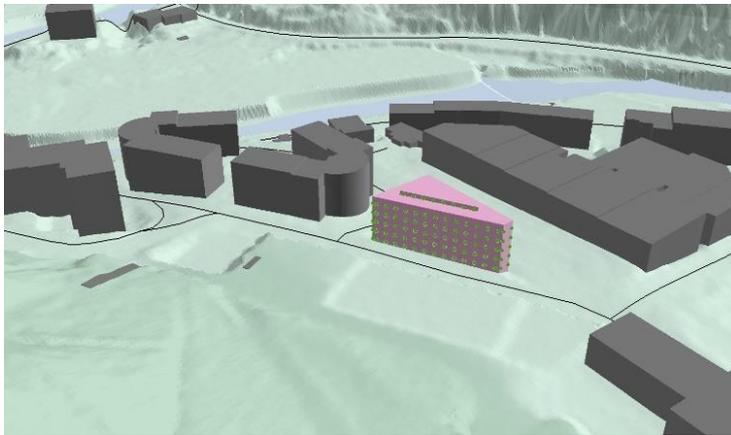
Beste Eraikinak / Resto Edificios

Zarata - maila dB(A) / Nivel de ruido dB(A)

Betetzen du / Cumple

Ez du betetzen / No cumple

Figura 22. Vista 1 con niveles de ruido en fachadas para los periodos, día, tarde y noche (Ld, Le, Ln).



Legenda / Leyenda

Aztertutako eraikinak / Edificios en estudio

A Bizitegi-erabilera / Residencial

Beste Eraikinak / Resto Edificios

Beste Eraikinak / Resto Edificios

Zarata - maila dB(A) / Nivel de ruido dB(A)

Betetzen du / Cumple

Ez du betetzen / No cumple

Figura 23. Vista 2 con niveles de ruido en fachadas para los periodos, día, tarde y noche (Ld, Le, Ln).

Consecuentemente, en fase de explotación y en cuanto a la calidad ambiental del ámbito respecto de la variable acústica para el uso previsto, no se ha identificado una afección por contaminación acústica de magnitud significativa.

6.9 AFECCIÓN SOBRE EL PAISAJE (EXPLORACIÓN)

La ejecución de las obras derivadas del Plan Especial conllevará una afección al paisaje de la zona. En fase de obras, el Plan Especial, por sus características, no supondrá nuevos o diferentes efectos sobre el paisaje respecto de aquellos previsibles por la ejecución del planeamiento vigente.

En todo caso, se prevé una afección en fase de obras de signo *negativo*, temporal, directo, reversible, recuperable, de carácter compatible, y de reducida magnitud, teniendo en cuenta las características del ámbito afectado.

Teniendo en cuenta que el ámbito forma parte de la trama urbana de Bergara y que históricamente albergaba una edificación residencial con viviendas, se espera que el desarrollo propuesto se mimetice con el entorno.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE5443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

6.10 GENERACIÓN DE RESIDUOS URBANOS (EXPLOTACIÓN)

El Plan Especial no supondrá modificación respecto al planeamiento vigente en los efectos previsibles por generación de residuos urbanos, dado que se mantiene el mismo número de viviendas que en el planeamiento vigente.

El desarrollo residencial previsto (18 viviendas) supondrá un aumento del volumen de residuos urbanos generados actualmente en el municipio de Bergara. En todo caso, el incremento en la generación de residuos provenientes de las nuevas viviendas se considera asumible para el municipio de Bergara, y, especialmente, para la Mancomunidad de Debagoiena, responsable de la gestión de residuos.

Por tanto, se identifica un impacto por generación de residuos en fase de explotación, de signo *negativo*, indirecto, reversible, recuperable y de carácter moderado al contar con algunas medidas preventivas sencillas relativas a la gestión de los residuos; se valora como impacto de magnitud poco significativa.

6.11 MOVILIDAD (EXPLOTACIÓN)

El Plan Especial ordena un espacio que presenta buenas condiciones de accesibilidad; ubicado junto al centro urbano de Bergara, tiene buena conexión peatonal y ciclable con el entorno, y la estación de autobuses de Bergara se ubica en las proximidades del ámbito.

En la medida en que el Plan Especial favorece el protagonismo de la movilidad no motorizada en el ámbito, se considera que producirá un efecto beneficio en aras de una movilidad sostenible. Y por tanto se considera una afección ocasionada por la modificación del Plan sobre la movilidad en fase de explotación de signo *positivo*, permanente, acumulativo, directo, irreversible, continuo, compatible y de magnitud relevante.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Bergara

SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

7 DETERMINACIONES DE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

En este capítulo se identifican los planes de ordenación territorial y sectorial que pueden tener una incidencia en el ámbito de ordenación del Plan Especial.

A continuación, se resumen las determinaciones y principales criterios de los mismos con incidencia en el desarrollo del área, y se analiza el grado de integración de esas determinaciones en el Plan Especial y su modificación.

7.1 DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), que se aprobaron definitivamente mediante Decreto 28/1997, de 11 de febrero, del Gobierno Vasco, establecen, en lo referente a la ordenación territorial, los criterios básicos de actuación.

Mediante el Decreto 128/2019, de 30 de julio, se ha aprobado definitivamente la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), que actualiza y complementa las bases del modelo territorial de 1997, y constituyen el marco de referencia para la documentación y redacción de los demás documentos urbanísticos en la CAPV, atendiendo especialmente a criterios como la regeneración urbana, la puesta en valor del suelo como recurso limitado, el cambio climático, la movilidad sostenible, el paisaje, la infraestructura verde, los servicios de los ecosistemas, la gestión sostenible de los recursos, la perspectiva de género, la salud, la accesibilidad, el euskera, la inmigración, la participación y la buena gobernanza, entre otros.

En materia de hábitat urbano, las DOT proponen “...recuperar la densidad de los asentamientos urbanos, limitar la expansión de las zonas edificadas y hacer de las iniciativas de renovación y reutilización de los espacios construidos el centro de las actuaciones futuras.”. Además, en materia de regeneración urbana, las directrices indican “priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrutilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.” En este sentido, el Plan Especial define la ordenación pormenorizada de un ámbito en suelo urbano que se encuentra vacío tras el derribo del antiguo edificio, resultando conveniente su reciclado urbano.

Consecuentemente, no se identifican incompatibilidades entre las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan Especial y su modificación.

7.2 PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL MONDRAGÓN-BERGARA (ALTO DEBA)

Las DOT dividen el territorio en Áreas Funcionales, que sirven de referencia para el planeamiento supramunicipal, ya que constituyen una escala intermedia entre los planeamientos a escala de la CAPV, territorio histórico y municipio. El término municipal de Bergara, en el que se incluye el ámbito de estudio, pertenece al área funcional de Mondragón-Bergara (Alto-Deba).

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiriko Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDAL EKO IDAZKARIAK

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional Mondragón-Bergara (Alto Deba), aprobado definitivamente en 2005, plantea un Modelo de Ordenación Territorial que se configura como la superposición de las principales conclusiones propositivas, relativas al Medio Natural, al Suelo Rural, al Modelo de Movilidad y a la Red de Transporte y Comunicaciones, a la Red de Infraestructuras y Servicios y al Sistema de Asentamientos Urbanos.

El Área A.17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea se incluye en el ámbito de *núcleos urbanos consolidados* – ámbitos urbanos desarrollados-, donde se prevé una intervención de renovación urbana para la recuperación y colmatación del centro urbano de Bergara.

Consecuentemente, no se identifican incompatibilidades entre el Plan Territorial Parcial y el Plan Especial.

7.3 PLANES SECTORIALES

7.3.1 PTS de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV

Mediante el Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, se aprueba definitivamente el PTS de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV en la Vertiente Cantábrica, y mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, se aprueba definitivamente la Modificación del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, actualmente vigente tras su publicación en el BOPV de 12 de diciembre de 2013.

El Área A.17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea no coincide con ninguna de las zonas incluidas en este PTS.

7.3.2 PTS de Agroforestal de la CAPV

Este PTS, aprobado definitivamente en 2014⁷, contempla como ámbito de ordenación la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de aprobación definitiva de este documento estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable.

El Área A.17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea está íntegramente incluida en la categoría *Suelo residencial, industrial, de equipamiento e infraestructuras*. Esta categoría queda fuera del ámbito de ordenación de este PTS.

7.3.3 PTS de Zonas Húmedas de la CAPV

El PTS de Zonas Húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente mediante Decreto 160/2004, de 27 de julio, desarrolla las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial a través del inventario y clasificación de los humedales de la CAPV y la regulación de los usos y actividades de acuerdo con su capacidad de acogida.

⁷ Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbideta: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

El Área A.17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea no coincide con ninguna de las zonas húmedas incluidas en el PTS de Zonas húmedas de la CAPV.

7.3.4 PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

El PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa (en adelante PTSVCG) fue aprobado definitivamente mediante la Norma Foral 2/2013, de 10 de junio, por la que se aprueba definitivamente el plan territorial sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa.

El PTSVCG propone la creación de una Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (en adelante RBVCG), parcialmente ejecutada en la actualidad. El PTSVCG diferencia la Red Básica Foral (tramos de carácter preferentemente interurbanos que constituyen la Red Básica) y la Red básica Local de Vías Ciclistas (tramos urbanos con vocación de integrar la Red Básica).

El itinerario I.4 Debarroa / Valle del Deba de la red básica de vías ciclistas de Gipuzkoa discurre a través de la trama urbana de Bergara, mientras que el itinerario I.6 Bergara-Beasain atraviesa partes del núcleo urbano por su zona oriental. Sin embargo, el trazado de éstos no coincide con el Área A.17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea.

7.4 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERGARA

El Plan General de Bergara fue aprobado con carácter definitivo en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 25 de mayo de 2009. Las normas urbanísticas se publicaron en el Boletín Oficial de Gipuzkoa N° 139, de 27/07/2009.

Entre los ámbitos que delimita el Plan General se encuentra el Área de Ordenación Pormenorizada A – 17, que comprende los terrenos y edificios apoyados en las calles Mintegi y Artzamendi. Se trata de un Área colmatada, de 35.487,72 m², calificada como suelo urbano consolidado con uso característico residencial.

El Plan General consolidan los edificios residenciales existentes en el Área con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. En el caso del edificio nº2 y 4 de la calle Mintegi “*caso de pretender su sustitución, se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle*”.

7.5 OTROS PLANES Y PROGRAMAS

7.5.1 Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2022-2027

La revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2022-2027 se aprueba por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero. El documento integra los planes hidrológicos elaborados por la Administración General del Estado, a través de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico por una parte y, por otra, por la CAPV, a través de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko iraillaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Las determinaciones relacionadas con las zonas inundables se desarrollan en la normativa del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

El ámbito de estudio no se encuentra en ninguna zona inundable para los distintos periodos de retorno, ni coincide con ningún área incluida en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental.

7.5.2 Programa Marco Ambiental 2030 de Euskadi

La Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi establece, en su artículo 10, que la política ambiental del País Vasco se plasmará en un Programa Marco Ambiental (PMA) que será elaborado por el órgano ambiental cada cuatro años.

Actualmente está vigente el V PMA, que establece como horizonte temporal el año 2030. Siendo que los objetivos ambientales del Programa Marco Ambiental de Euskadi ya quedaron perfectamente definidos en el IV PMA, el V PMA establece las grandes orientaciones que deben alimentar las planificaciones sectoriales y contribuye a su implantación eficaz mediante una serie de palancas de impulso.

El V PMA incluye 8 proyectos transformadores que abordan la problemática ambiental de forma transversal, con la ejecución de acciones transformadoras para generar prácticas más sostenibles en distintas áreas de actividad de la sociedad vasca.

Los proyectos transformadores son:

- Proyecto 1: Central de compra de productos y servicios sostenibles.
- Proyecto 2: Cohesión sostenible del territorio.
- Proyecto 3: Observatorio de salud y medio ambiente.
- Proyecto 4: Circularidad en las cadenas de valor.
- Proyecto 5: Transición de PYMES hacia la sostenibilidad.
- Proyecto 6: Innovación social al servicio de la sostenibilidad.
- Proyecto 7: Ciudadanía y consumo sostenible.
- Proyecto 8: Finanzas Sostenibles.

Respecto de los objetivos ambientales establecidos en el IV PMA y que se mantienen hoy en día como referentes está el Objetivo 1. *“Proteger, conservar y restaurar nuestro capital natural, preservando los servicios que nos aportan los ecosistemas”*. Buena parte de los ecosistemas de Euskadi están degradados o se están usando insosteniblemente. Se considera que esto es debido, entre otras razones, porque el grado de artificialización del suelo es elevado. Para proteger, conservar y restaurar nuestro capital natural, la acción estratégica del PMA 2020 se centra, entre otras, en la siguiente línea de actuación: *“1.3 Frenar la ocupación del suelo, favoreciendo la mezcla de usos y la regeneración y reutilización de*

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko iraillaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

espacios degradados”. Esta línea, relativa a la ocupación del suelo, se desglosa a su vez en actuaciones como *“Favorecer la implantación de una ordenación territorial inteligente que prime mayores densidades de población, potencie la combinación de usos (trabajo, ocio, vivienda) y la optimización del consumo de suelo, primando la reutilización y regeneración del mismo.”*

En línea con los objetivos y líneas de actuación del PMA, el Plan Especial contempla el reciclado urbano de un espacio degradado y en desuso, proponiendo una ocupación de alta densidad que optimizará el consumo de suelo. No obstante, la consideración de las metas y compromisos establecidos en las estrategias ambientales no implica la inexistencia de propuestas que puedan generar impactos ambientales.

7.5.3 Protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV

El Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, establece los objetivos de actuación de las administraciones públicas de la CAPV en materia del paisaje.

Entre los instrumentos establecidos para la protección, gestión y ordenación del paisaje el Decreto señala, entre otros, los estudios de integración paisajística, destinados a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades, así como a exponer los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje.

El Área A.17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea no cumple con los requisitos para exigir la formulación de un Estudio de integración paisajística. Por lo tanto, para el futuro proyecto de urbanización no será necesaria la incorporación de un Estudio de integración paisajística.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



8 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica (en adelante EAE) se encuentra recogida en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental*, el *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas* y, la recientemente aprobada *Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi*, que deroga la *Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco*.

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*, establece dos procedimientos de EAE, el ordinario y el simplificado.

A continuación, se analiza el ámbito de aplicación de la citada normativa para determinar si el Plan Especial de Ordenación Urbana del A-17 Nº2 y 4 de Mintegi Kalea está sometido a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, y en tal caso, a cuál de ellos (ordinaria o simplificada).

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, establece en su artículo 6.1 que “*serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

- a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
- b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

Este mismo artículo, en el apartado 2, también indica que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbideta: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenzia-tzatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

- c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Además, la **Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi** establece en su Anexo II.A los planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria:

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes planes y programas y sus revisiones que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:

- 1.– *Directrices de ordenación del territorio.*
- 2.– *Planes territoriales parciales.*
- 3.– *Planes territoriales sectoriales.*
- 4.– *Planes generales de ordenación urbana.*
- 5.– *Planes de sectorización.*

6.– *Otros planes y programas cuando sean el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o al uso del suelo.*

7.– *Otros planes y programas cuando, de forma directa o indirecta, solos o en combinación con otros planes, programas o proyectos, puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios protegidos o que gocen de un régimen de protección de conformidad con la normativa de conservación del patrimonio natural. No será necesaria la evaluación ambiental de los planes y programas que únicamente establezcan disposiciones para la gestión del lugar, salvo que se encuentren en alguno de los demás supuestos de este Anexo II.A.*

8.– *Otros planes y programas recogidos en el Anexo II.B, cuando así lo decida el órgano ambiental tras haber sustanciado un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, o bien a solicitud del promotor o de la promotora.*

9.– *Las revisiones y modificaciones de cualquier plan o programa, cuando constituyan el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a alguna de las materias recogidas en el apartado 6 de este anexo, o bien, cuando puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios recogidos en el apartado 7 de este anexo, en los términos especificados en dicho apartado.*

Por otro lado, la citada Ley 10/2021, de 9 de diciembre, define en su Anexo II.B los planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiriko Antolaketako Plan Berezia dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALIKO IDAZKARIAK

Serán objeto de una evaluación ambiental simplificada, al objeto de determinar si pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes planes y programas que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:

- 1.– Los planes y programas del Anexo II.A que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- 2.– Las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del Anexo II.G.*
- 3.– Los planes y programas que, estableciendo el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos de los apartados 6 y 7 del Anexo II.A.*

El artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental define “modificaciones menores” como: “*cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia*”

Por su parte, el Anexo II.G de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi define “modificaciones menores de los planes y programas” de forma similar de la siguiente manera: “*Cambios en las previsiones de planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales del ámbito de actuación, de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero producen diferencias en los efectos ambientales previstos con respecto a los derivados del plan o programa que se modifica o en su zona de influencia.*”

Atendiendo a las anteriores definiciones se considera que, dadas sus características, el Plan Especial de Ordenación Urbana A.17 “Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea” está sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada por aplicación del artículo 6.2.a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y por aplicación del supuesto 2 del Anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

En todo caso, se debe tener siempre en cuenta que, en aplicación del art. 31.2.a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el órgano ambiental puede determinar en su Informe Ambiental Estratégico, con el que culmina el procedimiento de EAE simplificada, que la modificación del Plan Especial debe someterse a EAE ordinaria por considerar que tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiriko Antolakuntzako Plan Berezia dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDAL EKO IDAZKARIAK

SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

9 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA

Las alternativas de ordenación barajadas, A-0 y A-1 presentan escasas diferencias, que, desde el punto de vista ambiental, no producen diferencias significativas en los efectos ambientales previsibles, ni respecto de la ordenación vigente, ni entre sí. La selección de la alternativa de ordenación desarrollada por el Plan Especial (Alternativa 1) se motiva en que:

- la alternativa “cero” o de ‘no actuación’ implica materializar las edificaciones residenciales previstas en unas condiciones que no permiten la ejecución de las mismas por la limitada superficie de la parcela y los condicionantes de cotas existentes en las calles que la limitan (Mintegi y parque Espoloia).

Dada la imposibilidad de proyectar una rampa de bajada al segundo sótano de la parcela sin salir fuera de los límites de la misma, se decide trasladar parte de la edificabilidad de garajes y trasteros a la planta baja. La planta baja hacia el espolón se podría destinar a viviendas, pero el hecho de destinarla a garajes y trasteros imposibilita el albergar la edificabilidad de viviendas que posibilita la sustitución de la edificación. Por ello, se modifica el perfil edificatorio pasando la planta bajocubierta a planta de ático retranqueada, y un perfil S-1 + PB + 4 + Ático. De este modo, se podrán proyectar viviendas independientes que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas en las diferentes normativas.

Así, la alternativa propuesta requiere un menor volumen de excavación, al ordenar un único nivel subterráneo (PS-1) frente a los dos niveles planteados en el PGOU. Esto supone también un menor volumen de excedentes y su depósito en un punto exterior al ámbito.

- Además, se ha buscado las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación, y que conviene ajustar a las exigencias de habitabilidad del *Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.*
- La ordenación del Plan Especial aporta un local de equipamiento público y lo cede al ayuntamiento, cesión no prevista en el PGOU de Bergara.
- Los edificios previstos cumplen con los objetivos acústicos establecidos para un área residencial, como queda reflejado en el estudio acústico que acompaña al presente documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



10 PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TOMANDO CONSIDERACIÓN EN EL CAMBIO CLIMÁTICO

10.1 MEDIDAS A TENER EN CUENTA EN LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

10.1.1 Pautas de actuación frente a especies exóticas invasoras de flora

Partes aéreas, raíces y rizomas: En el ámbito, finca Nº2 y 4 de Mintegi Kalea, se han identificado especies exóticas de flora invasora, principalmente ejemplares de *Buddleja davidii* (budleya). Por ello, se deberá tener en cuenta el control de esta especie considerando, al menos, su retirada planificada y su correcta gestión posterior. Se recomienda la eliminación mecánica de las partes aéreas y de las raíces y rizomas, y su gestión mediante quema controlada in situ (autorización necesaria) o mediante trituración y traslado del producto a vertedero autorizado, de forma que no se favorezca la propagación la misma.

En las zonas que vayan a ser asignadas para espacios libres/ajardinamiento se recomienda el uso de especies pioneras de crecimiento rápido que ocupen los nichos liberados y compiten con las especies exóticas invasoras para dificultar la recolonización de los terrenos tratados.

Tierra vegetal contaminada: Se evitará el uso en las revegetaciones de tierra vegetal procedente de las zonas con invasoras ya que, con mucha probabilidad, contendrá propágulos de estas especies. La tierra contaminada con propágulos será tratada de forma separativa en las operaciones de gestión, de forma que se asegure que no se contaminan otras tierras. Esta tierra deberá ser trasladada a depósito de sobrantes autorizado, donde deberá enterrarse al menos a 3 m de profundidad para evitar que los propágulos presentes sean capaces de desarrollarse y dar lugar a nuevos ejemplares. Esta tierra también podría utilizarse como material de relleno.

10.1.2 Criterios en relación con la gestión de residuos

En desarrollo del Plan Especial se preverá la redacción y aplicación de un Proyecto de Gestión de Residuos. El Proyecto de Gestión de Residuos contemplará el manejo de residuos tanto urbanos y asimilables a urbanos, como peligrosos y su posterior cumplimiento en las obras. Además, contemplará el manejo de los materiales de demolición originados por el derribo de los elementos fuera de ordenación.

Los excedentes podrán ser reutilizados en obras cercanas con necesidad de préstamos o, si esto no fuera posible, deberán ser llevados al relleno autorizado más cercano. En todo caso la gestión se realizará de acuerdo al *Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero*, y al *Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos*

Adicionalmente, los residuos de construcción y demolición se gestionarán, además, de acuerdo con lo estipulado en el *Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición*. Si se detectase la presencia de residuos que contengan amianto, se dará cumplimiento a las exigencias establecidas en el *Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la*

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Bergara 2024

prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto. Asimismo, las operaciones de manipulación para la gestión de los residuos que contengan amianto se realizarán de acuerdo a las exigencias establecidas en el *Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*.

10.1.3 Criterios de integración ambiental y paisajística del desarrollo residencial

En la jardinería se recomienda la utilización de especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento. Se evitará, en todo caso, el uso de especies alóctonas invasoras. En particular se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los sistemas que permitan la reutilización de agua.

Con el objetivo de potenciar una jardinería y un paisajismo que fomente la biodiversidad autóctona, reduciendo el riesgo de introducción de especies de flora invasora, se propone seguir las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación “Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles”, elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda Gobierno Vasco (Cuaderno Udalsarea21 Nº 20b).

10.1.4 Criterios en relación con la sostenibilidad energética

En el diseño de la edificación residencial se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- En general, se deberá garantizar que la nueva edificación residencial cumpla con el Documento Básico HE (DB-HE) Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.
- Diseño de edificios de consumo de energía casi nulo (Calificación energética Tipo A).
- Se optimizará el uso de luz natural mediante una adecuada distribución de la luz dentro de los edificios. Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar para mejorar su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad).
- Se recomienda que las fachadas de los edificios tiendan a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.
- La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que vayan a ser más frecuentados.
- Se deberá tener en cuenta el aislamiento térmico y sistema de ventilación en verano. Esto supone ahorro energético y reducción de las emisiones de CO₂. Se procurará que los materiales constructivos a utilizar tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



- Los materiales de construcción deben aumentar el albedo por color, por lo que deben ser materiales claros y reflectantes de la luz solar y/o verdes o ajardinados, reduciendo la necesidad de refrigeración en verano.
- En la elección de materiales de construcción se primarán los materiales con un bajo CO₂ embebido o bajo contenido energético en su fabricación, instalación y transporte. Además, en la selección de sistemas constructivos se incorporan criterios de durabilidad y mantenibilidad.
- Se estudiará la posibilidad de instalar sistemas de refrigeración pasivos (fachada y/o cubierta ventilada, etc.). La instalación se diseñará de modo que se fomente una ventilación natural de los espacios.
- Se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible, editadas por Ihobe, para una edificación y construcción más sostenible.

10.1.5 Criterios en relación con las energías renovables

- Se valorará la incorporación de sistemas de aprovechamiento de energía de fuentes renovables que excedan de lo establecido en el DB HE Ahorro de energía para la obtención de la certificación energética A (edificio de consumo casi nulo).
- Se evitará el consumo de hidrocarburos líquidos como fuente de energía en las edificaciones.
- Las nuevas edificaciones aprovecharán las posibilidades de generación de energías renovables:
 - o Se estudiará la posibilidad de colocación de placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios para utilizar la energía solar como fuente de energía.
 - o Se aconseja la utilización de energía geotérmica o aerotérmica para la producción de calor en las edificaciones.

10.1.6 Criterios en relación con la iluminación

En su caso, los sistemas de iluminación deberán cumplir con lo siguiente:

Iluminación Interior:

En la iluminación interior se deberá tener en cuenta el Código Técnico de la Edificación: CTE DB-HE3 Eficiencia Energética de las instalaciones de Iluminación.

En el interior de la edificación se recomienda instalar sistemas de aprovechamiento de la luz natural que regulen proporcionalmente y de manera automática por sensor de luminosidad el nivel de iluminación en función del aporte de luz natural. Las zonas del edificio de uso esporádico dispondrán de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia temporizado o sistema de pulsador temporizado.

Iluminación exterior:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



- En general, se adoptarán medidas para minimizar el impacto lumínico, adoptando un sistema de iluminación reducido y adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente, así como el consumo energético.
- En la iluminación exterior se deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior REEIAE (Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre).
- Los futuros sistemas de iluminación exterior deberán tener una eficiencia energética mayor que la eficiencia energética mínima exigida de ITC-EA-01.
- Se recomienda que la calificación energética del alumbrado exterior sea clase A.
- Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED) y otras tecnologías que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendidos y apagados, etc.). Existen varios tipos de controladores de encendido y apagado, recomendándose el uso de relojes astronómicos por considerarse el sistema más eficiente.
- Además, se aconseja utilizar, en caso de considerarse adecuado, sistemas de regulación para la reducción del flujo lumínico en horarios de madrugada.
- En relación con el tipo de luminaria, se recomienda utilizar lámparas con grupo óptico integrado en cuerpo y cierre plano o transparente por ser los más eficientes y los que menor contaminación lumínica provocan.
- En todo caso, se recomienda adoptar sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante que eviten la contaminación lumínica ascendente, utilizando luminarias que concentren el flujo luminoso en su hemisferio inferior con grupos ópticos capaces de aumentar el flujo dirigido hacia la superficie a iluminar. En concreto, el valor de flujo hemisférico superior instalado de luminarias será $\leq 15\%$ respecto al flujo total saliente de la luminaria.

10.1.7 Criterios en relación con la movilidad

Se recomienda estudiar la posibilidad de implantación de estaciones de recarga de uso público para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de todo tipo de vehículos eléctricos (automóviles, motocicletas, bicicletas, etc.),

Se recomienda la incorporación de instalaciones protegidas para el aparcamiento de bicicletas en el exterior o en las zonas de aparcamientos internos del edificio.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiriko Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udaltzatzen 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenzia-egiaztatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDAL EKO IDAZKARIAK

10.1.8 Criterios en relación con la sostenibilidad ambiental y adaptación al cambio climático

En relación con el consumo de agua, los proyectos de edificación preverán las medidas adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en el posterior de uso y explotación del edificado.

- Se instalarán equipamientos, dispositivos y sistemas que permitan e impulsen el ahorro de agua durante el uso del edificio como el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo o grifos y alcachofas de ducha con aireadores que reducen el consumo de agua y también la energía necesaria para su impulso en las redes.

En relación con el suelo y permeabilidad:

- En la urbanización se procurará limitar las áreas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

En este sentido el Proyecto de urbanización considerará la definición de un sistema de drenajes sostenible (SUDS) en la nueva urbanización tales como superficies y acabados permeables de forma que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado.

En relación a los criterios para mitigar la incidencia del desarrollo sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo, se puede utilizar como referencia el "Manual de Planeamiento Urbanístico en Euskadi para la mitigación y adaptación al Cambio Climático" elaborado por IHOBE.

10.2 MEDIDAS A TENER EN CUENTA EN LA FASE DE OBRAS

10.2.1 Manual de Buenas Prácticas

Para la ejecución de las obras se contará con un Manual de Buenas Prácticas para su utilización por el personal de obra. En este manual se tratarán aspectos como la superficie máxima a afectar, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos, protocolo de actuación frente a derrames accidentales de aguas residuales y sustancias peligrosas, periodos de trabajo, desvíos provisionales, limpieza de camiones y/o de viarios, tratamiento de especies invasoras, etc.

10.2.2 Delimitación de la zona de obras

Se garantizará que el área ocupada no exceda de la estrictamente necesaria, tanto para el desarrollo de la obra propiamente dicha como para los acopios temporales de tierras inertes y vegetales, los accesos a obra y las plataformas de ocupación temporal de obra. Con anterioridad al comienzo de las obras se balizará con precisión tanto la superficie de ocupación de las obras como las zonas de ocupación temporal para el establecimiento de acopios, instalaciones de obra, etc. Se evitarán afecciones innecesarias a vegetación arbolada localizada en el parque colindante de Espoloia.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



10.2.3 Ubicación de instalaciones auxiliares

En la elección de la zona para la ubicación de instalaciones auxiliares de obra y áreas de acopio de materiales para la obra, se tendrán en cuenta tanto criterios técnicos y económicos, como ecológicos y paisajísticos. En todo caso, estas se localizarán en zonas impermeables, se evitará la afeción a vegetación arbolada autóctona.

10.2.4 Retirada y gestión de especies exóticas invasoras de flora y tierra vegetal contaminada

Partes aéreas, raíces y rizomas: En el ámbito, finca Nº2 y 4 de Mintegi Kalea, se han identificado especies exóticas de flora invasora, principalmente ejemplares de *Buddleja davidii* (budleya). Se recomienda la eliminación mecánica de las partes aéreas y de las raíces y rizomas, y su gestión mediante quema controlada in situ (autorización necesaria) o mediante trituración y traslado del producto a vertedero autorizado, de forma que no se favorezca la propagación la misma.



Figura 24. Ejemplar de *Buddleja davidii* en floración. Fuente: Wikipedia



Figura 25. Ejemplares de *Buddleja davidii* en parcela. Fuente: Ekolur SLL

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziaziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Tierra vegetal contaminada: Se evitará el uso en las revegetaciones de tierra vegetal procedente de las zonas con invasoras ya que, con mucha probabilidad, contendrá propágulos de estas especies. La tierra contaminada con propágulos será tratada de forma separativa en las operaciones de gestión, de forma que se asegure que no se contaminan otras tierras. Esta tierra deberá ser trasladada a depósito de sobrantes autorizado, donde deberá enterrarse al menos a 3 m de profundidad para evitar que los propágulos presentes sean capaces de desarrollarse y dar lugar a nuevos ejemplares. Esta tierra también podría utilizarse como material de relleno.

10.2.5 Protección de la calidad de las aguas de escorrentía

El parque de maquinaria en obra se ubicará en zona impermeabilizada mediante solera de hormigón con sistema de recogida de residuos (específicamente de aceites usados) para evitar la contaminación del suelo, subsuelo y de las aguas de escorrentía. El almacén de residuos generados en la obra se ubicará dentro de éste área.

Se contará en obra con materiales absorbentes (sepiolita, mantas absorbentes, etc.) para su utilización en caso de vertidos accidentales no deseados (hidrocarburos, aceites, contaminantes, etc.). En caso de que el vertido afecte a tierra, los materiales absorbentes utilizados para la recogida del vertido y las tierras impregnadas se gestionarán con gestor autorizado. En previsión, se garantizará la disponibilidad inmediata de una barrera absorbente hidrófoba, que se colocará con el fin de absorber y contener el vertido accidental de hidrocarburos.

En las cercanías de los trabajos con hormigón, se excavarán unas pozas para el lavado de las canaletas de las cubas de hormigón con el objeto de recoger la lechada de forma controlada. No se permitirá el lavado de las cubas en obra. Estas pozas se ubicarán siempre dentro de los límites de afección de la obra y evitando que la lechada llegue a la red de drenaje. El fondo de las pozas se cubrirá con geotextil para facilitar su limpieza y por seguridad deberán estar valladas y señalizadas. En caso de colmatarse, se retirará el contenido de hormigón, para su correcta gestión, junto con el geotextil, que deberá reponerse. Estas pozas se mantendrán adecuadamente para garantizar su eficacia (retirada periódica de restos de hormigón).

No se podrán acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

Durante los movimientos de tierra para la urbanización y edificación residencial, se propone la colocación, entre la zona de excavación y la red de drenaje, de una barrera longitudinal de retención, sedimentación y filtrado, como balas de paja fijadas al suelo con una cubierta de geotextil. Se tendrá en cuenta que es conveniente excavar una pequeña zanja (10-20 cm de profundidad es suficiente) e introducir en ella las barreras. La barrera debe interceptar la escorrentía antes de que ésta alcance el cauce y su localización se irá adecuando al desarrollo de las obras en cada fase. La Dirección de Obra decidirá para cada fase y en función del desarrollo de las obras, el lugar en que instalen esta barrera. La

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



Eginbidia: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiriko Antolaketako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALAKO IDAZKARIAK

SINA55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

barrera podrá ser sustituida por un elemento diferente siempre y cuando cumpla la función encomendada.

10.2.6 Gestión de residuos

En general, los residuos generados se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán, además, de acuerdo con lo estipulado en el *Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición*.

En el caso de que se identifiquen residuos y/o elementos con amianto, antes del inicio de las demoliciones, una empresa inscrita en el RERA (Registro de Empresas con Riesgo de Amianto) deberá presentar el plan de trabajo en la autoridad laboral para su aprobación, en cumplimiento con lo establecido en el *Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*.

Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular* y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados* y con el *Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

Se designarán zonas específicas para el acopio de residuos (caso de que se genere un parque de maquinaria, el almacén de residuos generados en la obra se ubicará dentro de éste área) que se dotará con cubetos de retención de vertidos y en caso de vertidos accidentales se procederá a su limpieza, para lo cual se dispondrá de material absorbente en la obra, y se le dará el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

10.2.7 Gestión de sobrantes

Los sobrantes de excavación se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a lo establecido en el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos*.

10.2.8 Suelos potencialmente contaminados

Si durante las obras se sospechase de la presencia de suelos potencialmente contaminados, se estará a lo dispuesto en la *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



10.2.9 Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica

Durante el tiempo de duración de las obras, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

A fin de que el ruido y las emisiones atmosféricas generadas por la maquinaria sean las menores posibles, como medida preventiva se comprobará que toda la maquinaria presente en la obra se encuentra al día en lo que a Inspección Técnica de Vehículos (ITV) se refiere, verificando el correcto ajuste de motores, silenciadores, etc. Se deberá realizar un adecuado mantenimiento de la maquinaria para optimizar su funcionamiento y minimizar el consumo de combustibles fósiles y emisiones de contaminantes.

Se respetará un horario de trabajo diurno (8,00h a 20,00 h) a fin de evitar afecciones a los vecinos. Este horario solo se podrá ampliar puntualmente para actividades de obra concretas que no supongan emisiones de ruidos.

En todo caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre*, por el que se desarrolla la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre* (modificado por el *Real Decreto 524/2006, de 28 de abril*), y en las normas complementarias.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al Art. 44 del *Decreto 213/2012, de 16 de octubre*, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas.

A fin de minimizar/evitar la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire, siempre que la Dirección de Obra lo estime oportuno, se realizarán riegos periódicos de las zonas desnudas. La frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento.

10.2.10 Patrimonio cultural

Según el sistema de información del Patrimonio Cultural Vasco "Ondarea", en el ámbito objeto de estudio se identifica ningún elemento del patrimonio arqueológico ni arquitectónico declarado como bien cultural. En todo caso, si durante los movimientos de tierras surgieran indicios de restos arqueológicos, se suspenderán los trabajos y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa que será quien indique las medidas que se deban adoptar.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

10.2.11 Protección del estado de las vías públicas

En la salida de obra a vía pública se instalará un sistema lava-ruedas a fin de que cuando los vehículos salgan a la vía pública lo hagan limpios, conservando el buen estado de viales y carreteras.

Los viales utilizados por los vehículos que entren o salgan de las obras deberán mantenerse limpios utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

10.2.12 Campaña de limpieza al finalizar la obra

Al finalizar las obras se realizará una campaña garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, gestionando estos últimos de acuerdo con la legislación vigente.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazko Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

11 MEDIDAS PROPUESTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El Programa de Vigilancia Ambiental tiene como objetivos:

1. Verificar la evolución y alcance de los impactos producidos.
2. Comprobar que los impactos producidos por la obra son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.
3. Comprobar la adecuada implantación y la eficacia de medidas correctoras propuestas y establecer nuevas medidas en caso de que las medidas propuestas no sean suficientes.
4. Asesorar a la Dirección de Obras en aspectos ambientales del proyecto

Será la Dirección de Obra la encargada de garantizar la adecuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras propuestas y de establecer, en su caso, nuevas medidas.

Se han diferenciado tres fases, para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción de los proyectos de desarrollo.
- Fase preoperacional.
- Fase de obras.

Fase de Control de los proyectos de desarrollo

El Ayuntamiento de Bergara deberá comprobar que los proyectos cumplen con lo dispuesto por los organismos competentes y que contiene toda la documentación y estudios específicos necesarios.

- Se comprobará que esté incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición.
- Se comprobará que el proyecto de edificación, en consonancia con el Código Técnico de la Edificación, cuente con las máximas medidas de eficiencia en el uso del agua, eficiencia energética y calidad ambiental y calidad acústica de los edificios.
- Se comprobará la inclusión de las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico en el proyecto de desarrollo del Área A.17 Nº2 y Nº4 de Mintegi kalea.

Fase preoperacional

- La Dirección de Obra deberá garantizar la remisión al Ayuntamiento de Bergara de las correspondientes notificaciones de comienzo de las obras y la obtención de autorizaciones.

Fase de obras

- La responsabilidad de la ejecución de los controles previstos en la fase de obras recaerá sobre la Dirección de Obra, quien deberá redactar a la finalización de las obras un informe final con el

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiriko Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenzia-iatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALERKO IDAZKARIAK

resultado de la vigilancia ambiental y con el registro de las eventualidades surgidas durante el desarrollo de las obras.

La Dirección de Obra comprobará que se ejecutan todos los controles detallados a continuación, así como el momento y la frecuencia de su ejecución:

- **Control del Plan de obra:** antes del inicio de las obras se comprobará que se ha redactado el plan de obras.

Indicador: plan de obras redactado.

- **Control del manual de buenas prácticas:** antes del inicio de las obras se deberá presentar el manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra.

Indicador: conocimiento y aplicación de las buenas prácticas por el personal.

- **Control del área de afección:** Al inicio de las obras se delimitará el área estrictamente necesaria para la ejecución de las obras.

Indicador: delimitación adecuada del área de trabajos y ubicación de las instalaciones y materiales de obra dentro de la zona balizada.

- **Control de la ubicación y funcionamiento de las instalaciones auxiliares de obra:** al inicio de las obras se controlará la ubicación, en su caso, de las instalaciones auxiliares que deberán situarse sobre zonas impermeables. El parque de maquinaria se ubicará en zonas impermeables que cuenten con una cuneta perimetral que dirija las aguas a un filtro de hidrocarburos, y se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.

Indicador: Instalaciones auxiliares ubicadas en zonas impermeables, con cuneta y filtro de hidrocarburos.

- **Control de la gestión de residuos y, en su caso, sobrantes de excavación:** caso de que se generen sobrantes de suelos, su gestión deberá realizarse en rellenos y/o vertederos autorizados y cumplir con lo establecido en el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos*. Se comprobará al inicio de las obras que se encuentra redactado el Plan de Gestión de Residuos, que contemplará el manejo de residuos tanto urbanos y asimilables a urbanos, como peligrosos y su posterior cumplimiento en las obras.

Indicadores: cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos, documentos acreditativos de la gestión de los residuos (documentos de aceptación y documentos de control y seguimiento). Presentación de los documentos acreditativos de la gestión adecuada de las tierras en caso de excedentes.

- **Control de medidas para preservar la calidad de los suelos y protección del agua:** al inicio de las obras se comprobará que se dispone de materiales absorbentes para su utilización en caso de vertido accidental. Las limpiezas de hormigoneras no se realizarán en zona de obras, en caso de

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udaltzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko iraillaren 27an
Izpta: UDALÉKO IDAZKARIAK

que sea necesario limpiar mangueras se dispondrán contenedores de obra cubiertos de geotextil para recoger el agua de limpieza de las mismas a modo de decantador. Las aguas se verterán al sistema de alcantarillado de pluviales, siempre que tengan un pH adecuado.

Indicadores: disponibilidad de materiales absorbentes en la obra, ejecución y uso de las pozas de lavado de hormigón, gestión de restos de hormigón procedentes de las pozas y ausencia de restos de hormigón en el entorno. Ausencia de sólidos en suspensión en las aguas superficiales.

- **Control de la gestión de especies invasoras:** Previa a la realización de los movimientos de tierra se garantizará que se retira selectivamente los ejemplares de especies invasoras identificadas y se gestionan como se ha describe en el capítulo 10.

Indicadores: Ausencia de especies alóctonas invasoras.

- **Control del ruido en obra:** al inicio de las obras se comprobará que la maquinaria se ajusta a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero *por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.*

Durante las obras, se comprobará que se respeta un horario de trabajo diurno (de 8:00 h a 20:00 h).

En caso de que las obras duren más de 6 meses se implementarán las medidas adicionales establecidas por el correspondiente estudio de impacto acústico para la fase de obras.

Indicador: maquinaria que cumple las prescripciones establecidas en la legislación vigente, cumplimiento del horario, cumplimiento de las medidas adicionales del estudio acústico en caso de que las obras duren más de 6 meses.

- **Control de la calidad del aire:** durante las obras se garantizará que se realizan riegos de las zonas por las que están transitando camiones o maquinaria de obra para minimizar la emisión de partículas en suspensión en las situaciones más desfavorables.

Indicador: ausencia de polvo persistente.

- **Control de estado de las vías públicas y del sistema lava-ruedas:** previo al inicio de los movimientos de tierras se comprobará que se dispone de un sistema lava-ruedas en el punto de salida de obra.

Indicador: presencia y puesta en servicio de sistema lava-ruedas en el punto de salida de la obra, viario urbano de acceso-salida a la zona de obra limpio y en buen estado de conservación.

- **Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra:** antes de la recepción de la obra se deberá inspeccionar toda la zona de obras y su entorno, controlando la existencia de basuras o residuos, restos de material constructivo, o cualquier otro resto de la fase de obras.

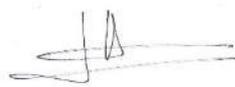
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b
Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolakuntzako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Indicador: ausencia de residuos en la zona de obras y/o su entorno.

En Oiartzun, a 14 de septiembre de 2023



Fdo.: Tomás Aranburu Calafel
Diplomado en Ingeniería Técnica Agrícola,
Experto en Estudio y Ordenación Territoriales



Fdo.: Leyre Arteaga Lucas
Licenciada en Ciencias Ambientales

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

ANEXO I. Planos

Planos		
Nº	Título	Escala
Plano 1	Localización	1:10.000
Plano 2	Condicionantes ambientales	1:1.000
Plano 3	Zonificación Pormenorizada (Plan Especial)	1:500

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

ANEXO II. Estudio de Impacto Acústico

SINAe55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolaketazako Plan Berezia-aren dokumentu honek, Udabatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.

Bergaran dilligentziatua, 2024ko irailaren 27an
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



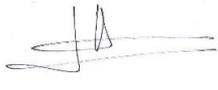
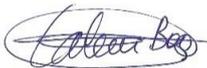
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DATOS CONFIDENCIALES

INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKO SINPLIFIKATUA HASTEKO ESKAERARAKO DOKUMENTAZIO OSAGARRIA DATU KONFIDENTZIALAK

De acuerdo con el artículo 15 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del “Plan Especial de Ordenación Urbana Nº2 y Nº4 de Mintegi Kalea, Área de Ordenación Pormenorizada A-17 (Bergara)” se aporta como documentación complementaria los DNIs del equipo redactor del Documento Ambiental Estratégico y del Estudio de Impacto Acústico.

Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 15. artikularen arabera Bergarako A-17 Antolamendu Xehatuko Eremuaren Mintegi kaleko 2 eta 4 zenbakietako Hiri Antolamenduko Plan Berezia-ren ingurumen ebaluazio Estrategiko Sinplifikatua hasteko eskaera egiteko, Ingurumen Agiri Estrategikoaren eta Inpaktu Akustikoari buruzko Azterlanaren egileen NANak dokumentazio osagarri gisa atxikitzen dira.

EQUIPO REDACTOR / IDAZLE TALDEA		
Nombre / Izena	Titulación / Titulazioa	DNI / NAN
 Tomás Aranburu Calafel	- Diplomado en Ingeniería Técnica Agrícola, Experto en Estudios y Ordenación Territoriales	15 943 569 S
 Leyre Arteaga Lucas	- Licenciatura Ciencias Ambientales	73 262 881 S
 Carolina Boix Pérez	- Ingeniera Técnico Forestal - Licenciatura Ciencias Ambientales - Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales	20 832 778 E
 Ramón Anaya Gutiérrez	- Licenciado en Geografía - Diploma de Estudios Avanzados en Ordenación del Territorio - Máster en Sistemas de Información Geográfica y Teledetección	25 481 931 R

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-17 (Mintegi 2-4) del Plan General, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de febrero de 2024.
Diligenciado en Bergara, a 27 de febrero de 2024.
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: A-17 Areako (Mintegi 2-4ko) Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren dokumentu honek, Udaibatzaren 2024ko otsailaren 26an behin betiko onarpena jaso duela.
Bergaran diligenziazatua, 2024ko irailaren 27an
Izpia: UDALERKO IDAZKARIAK

2023ko iraila / septiembre 2023



EKS | CSV: **SINAE55443e6-4792-43e0-a172-c69af6846b9b**

Egiatzatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07410>

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07410>