

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

BERGARAKO UDALA

A-18 Areako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 18. Areako Plan Berezi aldatuari eta egokituari ingurumen azterketa estrategiko zuzenduarekin batera behin betiko onarpena.

Bergarako Udalak 2025eko ekainaren 30ean egindako Osoko Bilkuran erabaki zuen A-18 Areako Plan Berezi aldatuari eta egokituari ingurumen azterketa estrategiko zuzenduarekin batera behin betiko onarpena ematea; hasierako onarpeneko erabakian ezarritako udal baimenen etendura iraungiz.

Bestalde, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89. artikulua aintzakotzat hartu eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora bidali da behin betiko onartutako plana, han gorde dezaten.

Erabaki honek administrazio bidea amaitzen du. Horren aurka, berraztertze-errekurtsoa aurkez dakioke Udalbatzari hilabeteke epean, edo zuzenean jo bi hilabetekoan Euskal Herriko Auzitegi Nagusiak duen Administrazioarekiko Auzietarako Salara.

Horiek horrela, hona hemen, argitara jarrita, hirigintzako garapen-araudia:

«D» DOKUMENTUA HIRIGINTZA-ARAUAK

Aurkibidea:

Atariko titulua. Hiri antolamenduko plan bereziaren aldaketa aplikatzeari buruzko xedapen orokorrak.

- 0.1. artikulua. Esku hartzeko esparrua.
- 0.2. artikulua. Proiektuaren esparru arauemailea.
- 0.3. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak.
- 0.4. artikulua. Izaera arauemailea duten dokumentuak.
- Lehen titulua. Hirigintza-araubide orokorra.
- 1.1. kapitulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea.
- 1.1.1. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak.
- 1.1.2. artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidearen formulazioa.
- 1.2. kapitulua. Plangintza garatzeko eta egikaritzeko araubidea.
- 1.2.1. artikulua. Partzelazio-baldintzak. Partzela minimoa.
- 1.2.2. artikulua. Eremuaren kategorizazioa eta jarduketa mota.
- 1.2.3. artikulua. Xehetasun-azterketak formulatzeko irizpideak.
- Bigarren titulua. Partzela eraikigarriei aplikatzeko ordenantza partikularrak.
- 2.1.1. artikulua. «R1» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.
- 2.1.2. artikulua. «R2» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

AYUNTAMIENTO DE BERGARA

Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana modificado y adaptado del Área A-18.

El Ayuntamiento en sesión Plenaria celebrada el 30 de junio de 2025 acordó aprobar definitivamente el documento de Plan Especial de Ordenación Urbana modificado y adaptado del Área A-18 extinguiendo la suspensión de licencias establecidas en el acuerdo de aprobación inicial.

Por otro lado, según dispone el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente ha sido remitido para su depósito al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de Reposición ante el Ayuntamiento Pleno en el plazo de un mes, o impugnarlo directamente en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

A continuación se procede a publicar la normativa urbanística de desarrollo.

DOCUMENTO «D» NORMAS URBANÍSTICAS

Índice del documento:

Título preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación de la modificación del plan especial de ordenación urbana.

- Artículo 0.1. Ámbito de intervención.
- Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto.
- Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 0.4. Documentos que tienen carácter normativo.
- Título primero. Régimen urbanístico general.
- Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada.
- Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.
- Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.
- Capítulo 1.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento.
- Artículo 1.2.1. Condición de parcelación. Parcela mínima.
- Artículo 1.2.2. Categorización del Área y tipo de actuación.
- Artículo 1.2.3. Criterios para formulación de Estudios de Detalle.
- Título segundo. Ordenanzas particulares aplicables a las parcelas edificables.
- Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación intensiva «R1».
- Artículo 2.1.2. Parcela residencial de edificación intensiva «R2».

2.1.3. artikulua. «R3» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

2.1.4. artikulua. «R4» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

2.1.5. artikulua. «R5» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

2.1.6. artikulua. «R6» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

2.1.7. artikulua. «R7» eraikuntza estentsiboko bizitegi-partzela.

2.1.8. artikulua. Bizitegi-partzela intentsiboetan aplikatzeko xedapen erkideak.

2.1.9. artikulua. Bizitegi-partzela estentsiboetan aplikatzeko xedapen erkideak.

Hirugarren titulua. Eremuko gainerako partzela eta gainazalei aplikatzeko ordenantza partikularrak.

3.1.1. artikulua. «A.1 Trenbide-sistema orokorra» azpizonaren araubide orokorra.

3.1.2. artikulua. «A.2 Bidegorri-sistema orokorra» azpizonaren araubide orokorra.

3.1.3. artikulua. «B.1 Ibai-ibilguen sistema orokorra» azpizonaren araubide orokorra.

3.1.4. artikulua. «A.4 Hiriarteko errepidearen sistema orokorra» azpizonaren araubide orokorra.

3.1.5. artikulua. «g.3 Tokiko komunikazio-sistema» azpizonaren araubide orokorra.

3.1.6. artikulua. «g.4 Komunitate-ekipamenduko tokiko sistema» azpizonaren araubide orokorra.

3.1.7. artikulua. «g.5 Espazio libreen tokiko sistema» azpizonaren araubide orokorra.

3.1.8. artikulua. «g.6 Oinezkoen eremuen tokiko sistema» azpizonaren araubide orokorra.

Laugarren titulua. Ingurumen-azterketa estrategikoan jasotako neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak.

3.1.9. artikulua. Ingurumen-azterketa estrategikoan jasotako neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak.

ATARIKO TITULUA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA APLIKATZEARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

0.1. artikulua. Esku hartzeko esparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketaren esku hartzeko esparrua Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko A - 18 eremua da. Esparru hori dokumentu honen 0.01, 0.02, 0.03, 0.04, 0.05 eta 0.06 planoetan mugatuta dago.

0.2. artikulua. Proiektuaren esparru arauemailea.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, indarrean dagoen hiri-gintza-legeria Bergarako udal-mugarterako garatzen eta gauzatzen duenez, Planaren Aldaketa hau igortzen duen esparru arauemailea definitzen du.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenen bat egiturazko plangintzako dokumentuaren zehaztapenekin kontraesanean badago, azken dokumentu horretara, eta, berariaz, Ordenantzei buruzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 9. liburuan ezarritakora egokitutzat joko da.

0.3. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak.

1. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa behin betiko onartu eta indarreko legerian ezarritako argitalpen-eskakizunak bete ondoren jarriko da indarrean, eta indargabetzen ez den artean jarraituko du indarrean.

Artículo 2.1.3. Parcela residencial de edificación intensiva «R3».

Artículo 2.1.4. Parcela residencial de edificación intensiva «R4».

Artículo 2.1.5. Parcela residencial de edificación intensiva «R5».

Artículo 2.1.6. Parcela residencial de edificación intensiva «R6».

Artículo 2.1.7. Parcela residencial de edificación extensiva «R7».

Artículo 2.1.8. Disposiciones comunes de aplicación para las parcelas residenciales intensivas.

Artículo 2.1.9. Disposiciones comunes de aplicación para la parcela residencial extensiva.

Título tercero. Ordenanzas particulares aplicables al resto de las parcelas y superficies del área.

Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona «A.1. Sistema General Ferroviario».

Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona «A.2. Sistema General Bidegorri».

Artículo 3.1.3. Régimen general de la subzona «B.1. Sistema General Cauces Fluviales».

Artículo 3.1.4. Régimen general de la subzona «A.4. Sistema General Carretera Interurbana».

Artículo 3.1.5. Régimen general de la subzona «g.3. Sistema Local de Comunicaciones».

Artículo 3.1.6. Régimen general de la subzona «g.4. Sistema Local de Equipamiento Comunitario».

Artículo 3.1.7. Régimen general de la subzona «g.5. Sistema Local de Espacios Libres».

Artículo 3.1.8. Régimen general de la subzona «g.6. Sistema Local de Áreas Peatonales».

Título cuarto. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el estudio ambiental estratégico.

Artículo 3.1.9. Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

El ámbito de intervención de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, es el Área A - 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara, ámbito que figura delimitado en los planos 0.01, 0.02, 0.03, 0.04, 0.05 y 0.06 del presente documento.

Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto.

El Plan General de Ordenación Urbana, como desarrollo y materialización para el término municipal de Bergara de la vigente legislación urbanística, define el marco normativo al que se remite la presente Modificación del Plan.

Cualquiera de las previsiones recogidas en el presente documento que contradigan las determinaciones del documento de planeamiento estructural, se entenderán adaptadas a éste último y específicamente a lo establecido en el Libro 9 del PGOU relativo a las Ordenanzas.

Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. La Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez que sea aprobado definitivamente y se haya dado cumplimiento a los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.

2. Dokumentuaren zehaztapenen baten edo batzuen deuseztasunak, deuseztatzeak edo aldaketak ez du eraginik izango gainerakoen balioan, non eta haien arteko erlazioaren edo mendetasunaren ondorioz horietakoren bat aplikaezina ez bada.

0.4. artikulua. Izaera arauemailea duten dokumentuak.

Planaren Aldaketaren edukia aipatutako dokumentuen multzoak definitzen badu ere, «B. Antolamendu-planoak» eta «C. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak» eta «D. Garapeneko hirigintza-arauak» dokumentuak dira espezifikoki izaera arauemaile hori eta hirigintzako esku-hartzea arautzekoa dutenak, eta, horrenbestez, hirigintzako esku-hartzea nahitaez egokitu beharko da haien zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuek izaera funtsean adierazgarria, erreferentziazkoa edo justifikazio modukoa dute; horrenbestez, horien edukiaren eta arestian adierazitako dokumentuen artean kontrastesanik izanez gero, haiek nagusituko dira.

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZA-ARAU BIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

1.1.1. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak.

Gabiria kaleko 1 zenbakian dagoen eraikina eta Gabiriagañekoa baserria antolamenduz kanpokotzat jotzen dira eta eraitsi egin beharko dira.

1.1.2. artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidearen formulazioa.

1. Definizio orokorra.

A - 18 eremua Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa honen ondoriozko kalifikazio xehatuaren araubidearen mende egongo da.

2. Erabilera xehatuko zonen tipifikazioa.

Eremuaren zonifikazio xehatua honako zona mota hauen araberako sistematizatzen da:

a. Komunikazio-sistema orokorra.

— «A.1 Trenbide-sistema orokorra».

— «A.2 Bidegorri-sistema orokorra».

— «B.3 Ibai-ibilguen sistema orokorra».

— «A.4 Hiriarteko errepidearen sistema orokorra».

g. Bizitegi-erabilera zona.

— «g.1 Bizitegi-partzela intentsiboa».

— «g.2 Bizitegi-partzela estentsiboa».

— «g.3 Tokiko komunikazio-sistema: hiri-banatzaila».

— «g.4 Komunitate-ekipamenduko tokiko sistema».

— «g.5 Parke eta lorategien tokiko sistema».

— «g.6 Oinezkoen eremuen tokiko sistema».

3. Antolatutako esparruaren «zonifikazio xehatua».

«O.0.2 Zonifikazio xehatua» planoan izendatuki mugatzen dira zona xehatu hauek:

— «a.1 Trenbide-sistema orokorra».

— «a.2 Bidegorri-sistema orokorra».

— «b.3 Ibai-ibilguen sistema orokorra».

— «a.4 Hiriarteko errepidearen sistema orokorra».

— «g.1 Bizitegi-partzela intentsiboa».

— «g.2 Bizitegi-partzela estentsiboa».

— «g.3 Tokiko komunikazio-sistema: hiri-banatzaila».

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de sus determinaciones, no afectarán 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.

Artículo 0.4. Documentos que tienen carácter normativo.

Si bien el contenido de la Modificación del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados, son los documentos «B. Planos de Ordenación», «C. Directrices de organización y gestión de la ejecución» y «D. Normas Urbanísticas de Desarrollo» los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por lo tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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 aquellos los que prevalezcan.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.

El edificio existente en el número 1 de la c/ Gabiria, así como el Caserío Gabiria Suso, se declaran en situación de fuera de ordenación y deberán ser derribados.

Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

1. Definición general.

El Área A - 18 queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

2. Tipificación de las zonas de uso pormenorizado.

La zonificación pormenorizada del Área se sistematiza, de acuerdo con los siguientes tipos de zonas:

a. Sistema general de comunicaciones.

— «A.1. sistema general Ferroviario».

— «A.2. sistema general de Bidegorri».

— «B.3. sistema general de Cauces Fluviales».

— «A.4. sistema general Carretera Interurbana».

g. Zona de uso residencial.

— «g.1. Parcela residencial intensiva».

— «g.2. Parcela residencial extensiva».

— «g.3. Sistema local de comunicaciones: distribuidor urbano».

— «g.4. Sistema local de equipamiento comunitario».

— «g.5. Sistema local de parques y jardines».

— «g.6. Sistema local de áreas peatonales».

3. «Zonificación Pormenorizada» del ámbito ordenado.

En el plano «O.0.2. Zonificación pormenorizada» se delimitan de forma expresa las zonas pormenorizadas siguientes:

— «a.1. sistema general Ferroviario».

— «a.2. sistema general Bidegorri».

— «b.3. sistema general de Cauces Fluviales».

— «a.4. sistema general Carretera Interurbana».

— «g.1. Parcela residencial intensiva».

— «g.2. Parcela residencial extensiva».

— «g.3. Sistema local de comunicaciones: distribuidor urbano».

- «g.4 Komunitate-ekipamenduko tokiko sistema».
- «g.5 Parke eta lorategien tokiko sistema».
- «g.6 Oinezkoen eremuen tokiko sistema».

4. Mugatutako erabilera xehatuko zonei aplikatzeko erabilera- eta eraikuntza-araubidea.

Deskribatutako zonen tipifikazioa eta ezarritako zonifikazioa abiapuntu hartuta, honako zehaztapen hauek gainjarrita aplikatzeak konfiguratzeko du kalifikazio xehatuaren araubidea:

— Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ordenantzetan ezarritako kalifikazio xehatuaren baldintzak, generikoki aplikatzekoak.

— Lehen titulu honetan ezartzen diren ordenantzak, oro har aplikatzekoak. Plan Bereziaren Aldaketaren «D. Hirigintza-arauek» dokumentuko hirigintza-araubide orokorra.

1.2. KAPITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDEA

1.2.1. artikulua. Partzelazio-baldintzak. Partzela minimoa.

1. Plan Bereziaren Aldaketa honetan mugatutako erabilera xehatuko zona eraikigarriak partzela eraikigarri independente-tzat hartuko dira, eta zatiezina izango dira eraikitze-lizentziak eskatu eta ematearen ondorioetarako.

2. Partzela minimoa:

Adierazitako partzelazio-zehaztapenak kasu bakoitzean definitzen du birpartzelazio-ondorioetarako partzela minimoaren eta zatiezinen izaera. Horri dagokionez, Plan Bereziaren Aldaketa honetan mugatutako R1, R2, R3, R4, R5 eta R6 bizitegi-partzela intentsiboetako bakoitza partzela minimo eta zatiezintzat jotzen da. Hala eta guztiz ere, partzela horiek eraiki eta gero, ondoriozko elementuak jabetza horizontalaren araubidean konfiguratu ahal izango dira.

Era berean, R7 bizitegi-partzela estentsiboa ere partzela minimo eta zatiezintzat jotzen da, bi etxebizitza hartuko ditu gehieze, eta, eraiki eta gero, jabetza horizontalaren araubidean konfiguratu ahal izango da.

1.2.2. artikulua. Eremuaren kategorizazioa eta jarduketa mota.

Eremua urbanizazioaren ondoriozko hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatuta geratzen da.

Jarduketa motari dagokionez, jarduketa integratu gisa konfiguratzeko da.

Ibaiaren meandroan kokatzen diren lurzoruak eta R7 partzela eraikigarria hartuko duen lursaila kudeaketa-esparru eta egikaritze-unitate bakar baten parte izango dira, zeina esparru etentzat hartuko baita.

1.2.3. artikulua. Xehetasun-azterketak formulatzeko irizpideak.

Xehetasun-azterketak formulatu ahal izango dira eraikuntzen konfigurazio fisikoari buruzko zehaztapenak aldatzeko edo osatzeko, aplikatzekoa den araudi orokorrak ezartzen dituen bes-telako mugarik gabe.

BIGARREN TITULUA

PARTZELA ERAIKIGARRIEI APLIKATZEKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

2.1.1. artikulua. «R1» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

1. Azalera: 2.270,00 m²(l).

- «g.4. Sistema local de equipamiento comunitario».
- «g.5. Sistema local de parques y jardines».
- «g.6. Sistema local de áreas peatonales».

4. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado delimitadas.

A partir de la tipificación de las zonas descritas, y de la zonificación establecida, el régimen de calificación pormenorizada se configura por la aplicación superpuesta de las determinaciones siguientes:

— Las condiciones de calificación pormenorizada, de aplicación genérica, establecidas en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.

— Las Ordenanzas, de aplicación general, que se establecen en el presente Título Primero. Régimen urbanístico general del Documento «D. Normas urbanísticas» de la Modificación del Plan Especial.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.2.1. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.

1. Las zonas de uso pormenorizado edificables delimitadas en la presente Modificación del Plan Especial, tendrán la consideración de parcela edificable independiente que será indivisible a los efectos de la solicitud y concesión de licencia de edificación.

2. Parcela mínima:

La determinación de parcelación señalada define en cada caso la condición de parcela mínima e indivisible a los efectos reparcelatorios. A este respecto, cada una de las parcelas residenciales intensivas R1, R2, R3, R4, R5 y R6 delimitadas en esta Modificación de Plan Especial, tienen la condición de mínimas e indivisibles, sin perjuicio de que una vez edificadas, los elementos que resulten podrán ser configurados en régimen de propiedad horizontal.

La parcela residencial extensiva R7, asimismo, tiene la condición de mínima e indivisible, albergará un máximo de dos viviendas y, una vez edificada, podrá ser configurada en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 1.2.2. Categorización del Área y tipo de actuación.

El Área queda categorizado como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

En cuanto al tipo de actuación, se configura como una Actuación Integrada.

Los suelos que se localizan en el meandro del río y el terreno que acogerá la parcela edificable R7, formarán parte de un único ámbito de gestión y unidad ejecución, que tendrá la condición de ámbito discontinuo.

Artículo 1.2.3. Criterios para la formulación de Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones, sin otros límites que los establecidos por la normativa general aplicable.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación intensiva «R1».

1. Superficie: 2.270,00 m²/(s).

2. Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gainean: 10.705,00 m²(s).
- Bizitegia: 10.200,00 m²(s).
- Ezkaratzak eta merkataritza: 505,00 m²(s).
- Sestra azpian: 6.544,00 m²(s).

– Sestra azpiko eraikigarritasuna sestra gainean ezarritako erabileren erabilera lagungarrietara bideratuko da.

3. Eraikuntza-baldintzak:

- Baldintza orokorrak:

Ordenantza honetan ezarritako eraikuntza-baldintza partikularrak eta konfigurazio bolumetrikoa Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren bizitegi-partzela intentsiboetarako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira.

Proiektu honen «0.03 Definizio geometrikoa» planoan eta dagokion partzelaren fitxan ezarritako zehaztapenetan ezarritako oinplanoko okupazioak definitutako lerrokaduren barruan antolatuko beharko da eraikuntza.

- Profila:

3SS + BS + 7GS.

3GS + SA + 5GS + AA.

- Araubidea: etxebizitza eta erabilera lagungarri libreak.

2.1.2. artikulua. «R2» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

1. Azalera: 1.111,00 m²(l).

2. Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gainean: 3.940,00 m²(s).
- Bizitegia: 3.570,00 m²(s).
- Ezkaratzak eta merkataritza: 370,00 m²(s).
- Sestra azpian: 3.333,00 m²(s).

– Sestra azpiko eraikigarritasuna sestra gainean ezarritako erabileren erabilera lagungarrietara bideratuko da.

3. Eraikuntza-baldintzak:

- Baldintza orokorrak:

Ordenantza honetan ezarritako eraikuntza-baldintza partikularrak eta konfigurazio bolumetrikoa Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren bizitegi-partzela intentsiboetarako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira.

Proiektu honen «0.03 Definizio geometrikoa» planoan eta dagokion partzelaren fitxan ezarritako zehaztapenetan ezarritako oinplanoko okupazioak definitutako lerrokaduren barruan antolatuko beharko da eraikuntza.

- Profila:

3SS + BS + 7GS.

- Araubidea: etxebizitza eta erabilera lagungarri libreak.

2.1.3. artikulua. «R3» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

1. Azalera: 1.594,00 m²(l).

2. Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gainean: 7.255,00 m²(s).
- Bizitegia: 6.750,00 m²(s).
- Ezkaratzak eta merkataritza: 505,00 m²(s).
- Sestra azpian: 5.064,00 m²(s).

– Sestra azpiko eraikigarritasuna sestra gainean ezarritako erabilera lagungarrietara bideratuko da.

2. Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 10.705,00 m²/(t).

- Residencial: 10.200,00 m²/(t).

- Portales y comercial: 505,00 m²/(t).

- Bajo rasante: 6.544,00 m²/(t).

– La edificabilidad bajo rasante se destinará a los usos auxiliares de los implantados en plantas sobre rasante.

3. Condiciones de edificación:

- Condiciones generales:

Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales intensivas del Plan General de Ordenación Urbana.

La edificación deberá disponerse en el interior de las alineaciones definidas por la ocupación en planta establecidas en el plano «0.03 Definición geométrica» del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de la parcela.

- Perfil:

3PS + PB + 7 PA.

3PS + EP + 5PA + AR.

- Régimen: Vivienda y usos auxiliares libres.

Artículo 2.1.2. Parcela residencial de edificación intensiva «R2».

1. Superficie: 1.111,00 m²/(s).

2. Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 3.940,00 m²/(t).

- Residencial: 3.570,00 m²/(t).

- Portales y comercial: 370,00 m²/(t).

- Bajo rasante: 3.333,00 m²/(t).

– La edificabilidad bajo rasante se destinará a los usos auxiliares de los implantados en plantas sobre rasante.

3. Condiciones de edificación:

- Condiciones generales:

Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales intensivas del Plan General de Ordenación Urbana.

La edificación deberá disponerse en el interior de las alineaciones definidas por la ocupación en planta establecidas en el plano «0.03 Definición geométrica» del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de la parcela.

- Perfil:

3PS + PB + 7PA.

- Régimen: Vivienda y usos auxiliares libres.

Artículo 2.1.3. Parcela residencial de edificación intensiva «R3».

1. Superficie: 1.594,00 m²/(s).

2. Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 7.255,00 m²/(t).

- Residencial: 6.750,00 m²/(t).

- Portales y comercial: 505,00 m²/(t).

- Bajo rasante: 5.064,00 m²/(t).

– La edificabilidad bajo rasante se destinará a los usos auxiliares implantados en plantas sobre rasante.

3. Eraikuntza-baldintzak:

— Baldintza orokorrak:

Ordenantza honetan ezarritako eraikuntza-baldintza partikularrak eta konfigurazio bolumetrikoa Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren bizitegi-partzela intentsiboetarako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira.

Proiektu honen «0.03 Definizio geometrikoa» planoan eta dagokion partzelaren fitxan ezarritako zehaztapenetan ezarritako oinplanoko okupazioak definitutako lerrokaduren barruan antolatu beharko da eraikuntza.

— Profila:

3SS + BS + 7GS.

3GS + SA + 5GS + AA.

— Araubidea: etxebizitza eta erabilera lagungarri libreak.

2.1.4. artikulua. «R4» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

1. Azalera: 1.716,00 m²(l).

2. Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 6.450,00 m²(s).

— Bizitegia: 5.980,00 m²(s).

— Ezkaratzak eta merkataritza: 470,00 m²(s).

— Sestra azpian: 5.884,00 m²(s).

— Sestra azpiko eraikigarritasuna sestra gainean ezarritako erabileren erabilera lagungarrietara bideratuko da.

3. Eraikuntza-baldintzak:

— Baldintza orokorrak:

Ordenantza honetan ezarritako eraikuntza-baldintza partikularrak eta konfigurazio bolumetrikoa Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren bizitegi-partzela intentsiboetarako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira.

Proiektu honen «0.03 Definizio geometrikoa» planoan eta dagokion partzelaren fitxan ezarritako zehaztapenetan ezarritako oinplanoko okupazioak definitutako lerrokaduren barruan antolatu beharko da eraikuntza.

— Profila:

3SS + BS + 7GS.

3GS + SA + 5GS + AA.

— Araubidea: etxebizitza eta erabilera lagungarri libreak.

2.1.5. artikulua. «R5» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

1. Azalera: 1.651,00 m²(l).

2. Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 6.000,00 m²(s).

— Bizitegia: 5.500,00 m²(s).

— Ezkaratzak eta merkataritza: 500,00 m²(s).

— Sestra azpian: 4.951,00 m²(s).

— Sestra azpiko eraikigarritasuna sestra gainean ezarritako erabileren erabilera lagungarrietara bideratuko da.

3. Eraikuntza-baldintzak:

— Baldintza orokorrak:

Ordenantza honetan ezarritako eraikuntza-baldintza partikularrak eta konfigurazio bolumetrikoa Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren bizitegi-partzela intentsiboetarako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira.

3. Condiciones de edificación:

— Condiciones generales:

Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales intensivas del Plan General de Ordenación Urbana.

La edificación deberá disponerse en el interior de las alineaciones definidas por la ocupación en planta establecidas en el plano «0.03 Definición geométrica» del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de la parcela.

— Perfil:

3PS + PB + 7PA.

3PS + EP + 5PA + AR.

— Régimen: Vivienda y usos auxiliares libres.

Artículo 2.1.4. Parcela residencial de edificación intensiva «R4».

1. Superficie: 1.716,00 m²/(s).

2. Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 6.450,00 m²/(t).

— Residencial: 5.980,00 m²/(t).

— Portales y comercial: 470,00 m²/(t).

— Bajo rasante: 5.884,00 m²/(t).

— La edificabilidad bajo rasante se destinará a los usos auxiliares de los implantados en plantas sobre rasante.

3. Condiciones de edificación:

— Condiciones generales:

Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales intensivas del Plan General de Ordenación Urbana.

La edificación deberá disponerse en el interior de las alineaciones definidas por la ocupación en planta establecidas en el plano «0.03 Definición geométrica» del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de la parcela.

— Perfil:

3PS + PB + 7 PA.

3PS + EP + 5PA + AR.

— Régimen: Vivienda y usos auxiliares libres.

Artículo 2.1.5. Parcela residencial de edificación intensiva «R5».

1. Superficie: 1.651,00 m²/(s).

2. Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 6.000,00 m²/(t).

— Residencial: 5.500,00 m²/(t).

— Portales y comercial: 500,00 m²/(t).

— Bajo rasante: 4.951,00 m²/(t).

— La edificabilidad bajo rasante se destinará a los usos auxiliares de los implantados en plantas sobre rasante.

3. Condiciones de edificación:

— Condiciones generales:

Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales intensivas del Plan General de Ordenación Urbana.

Proiektu honen «0.03 Definizio geometrikoa» planoan eta dagokion partzelaren fitxan ezarritako zehaztapenetan ezarritako oinplanoko okupazioak definitutako lerrokaduren barruan antolatu beharko da eraikuntza.

— Profila:

3GS + BS + 5GS + AA.

— Araubidea: araubide tasatu autonomikoko babes publikoko etxebizitza.

2.1.6. artikulua. «R6» eraikuntza intentsiboko bizitegi-partzela.

1. Azalera: 743,00 m²(l).

2. Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 2.900,00 m²(s).

— Bizitegia: 2.500,00 m²(s).

— Ezkaratzak eta merkataritza: 400,00 m²(s).

— Sestra azpian: 2.230,00 m²(s).

— Sestra azpiko eraikigarritasuna sestra gainean ezarritako erabileren erabilera lagungarrietara bideratuko da.

3. Eraikuntza-baldintzak:

— Baldintza orokorrak:

Ordenantza honetan ezarritako eraikuntza-baldintza partikularrak eta konfigurazio bolumetrikoa Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren bizitegi-partzela intentsiboetarako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira.

Proiektu honen «0.03 Definizio geometrikoa» planoan eta dagokion partzelaren fitxan ezarritako zehaztapenetan ezarritako oinplanoko okupazioak definitutako lerrokaduren barruan antolatu beharko da eraikuntza.

— Profila:

3SS + BS + 7GS.

— Araubidea: babes sozialeko etxebizitza.

2.1.7. artikulua. «R7» eraikuntza estentsiboko bizitegi-partzela.

1. Azalera: 950,00 m²(l).

2. Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 390,00 m²(s).

— Bizitegia: 390,00 m²(s).

— Sestra azpian: 150,00 m²(s).

— Sestra azpiko eraikigarritasuna sestra gainean ezarritako erabilera lagungarrietara bideratuko da.

3. Eraikuntza-baldintzak:

— Baldintza orokorrak:

Ordenantza honetan ezarritako eraikuntza-baldintza partikularrak eta konfigurazio bolumetrikoa Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren bizitegi-partzela intentsiboetarako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira.

Proiektu honen «0.03 Definizio geometrikoa» planoan eta dagokion partzelaren fitxan ezarritako zehaztapenetan ezarritako oinplanoko okupazioak definitutako lerrokaduren barruan antolatu beharko da eraikuntza.

— Profila:

SS+ BS + 1GS + TP.

— Araubidea: etxebizitza eta erabilera lagungarri libreak.

La edificación deberá disponerse en el interior de las alineaciones definidas por la ocupación en planta establecidas en el plano «0.03 Definición geométrica» del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de la parcela.

— Perfil:

3PS + PB + 5PA + AR.

— Régimen: Vivienda de protección pública de régimen tasado autonómico.

Artículo 2.1.6. Parcela residencial de edificación intensiva «R6».

1. Superficie: 743,00 m²/(s).

2. Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 2.900,00 m²/(t).

— Residencial: 2.500,00 m²/(t).

— Portales y comercial: 400,00 m²/(t).

— Bajo rasante: 2.230,00 m²/(t).

— La edificabilidad bajo rasante se destinará a los usos auxiliares de los implantados en plantas sobre rasante.

3. Condiciones de edificación:

— Condiciones generales:

Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales intensivas del Plan General de Ordenación Urbana.

La edificación deberá disponerse en el interior de las alineaciones definidas por la ocupación en planta establecidas en el plano «0.03 Definición geométrica» del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de la parcela.

— Perfil:

3PS + PB + 7PA.

— Régimen: Vivienda de protección social.

Artículo 2.1.7. Parcela residencial de edificación extensiva «R7».

1. Superficie: 950,00 m²/(s).

2. Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 390,00 m²/(t).

— Residencial: 390,00 m²/(t).

— Bajo rasante: 150,00 m²/(t).

— La edificabilidad bajo rasante se destinará a los usos auxiliares implantados en plantas sobre rasante.

3. Condiciones de edificación:

— Condiciones generales:

Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales intensivas del Plan General de Ordenación Urbana.

La edificación deberá disponerse en el interior de las alineaciones definidas por la ocupación en planta establecidas en el plano «0.03 Definición geométrica» del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de la parcela.

— Perfil:

PS + PB + 1PA + BC.

— Régimen: Vivienda y usos auxiliares libres.

2.1.8. artikulua. *Bizitegi-partzela intentsiboetan aplikatzeko xedapen erkideak.*

* Ezkaratzen segurtasun-baldintzak:

– Atzeraemanguneak saihestuko dira (kasu horretan haren zabalera handituko da ikusgaitasuna areagotzeko).

– Erabiltzaileen segurtasuna bermatzeko, ezkaratzek eta garajerako sarbideak argiztapen egokia izan beharko dute bai barnealdean bai kanpoaldean, batez ere gaueko ordutegian. Instalazio horiek argiak automatikoki, presentzia detektagailu bidez, pizteko sistema eduki beharko dute, edo beti egon beharko dute piztuta.

* «Lerrokadurak»:

– «0.03 Definizio geometrikoa» planoan eta dagozkien fitxetan jasotako dokumentazio grafikoan ezarritako zehaztapenetara egokituko dira.

– Ezarritako «lerrokadurak» eraikuntzaren inguratzaile maximozat hartuko dira. Garatu beharreko bolumenak «hegalak» antolatzea berariaz baimentzen den fatxada-tarteetan baino ezin izango du gainditu inguratzaile hori.

«Lerrokadura maximoak»:

– «Sestra gaineko» solairuetan, izaera hori esleitzen zaien fatxada-tarteetan, fatxada «lerrokadura» horren gainean kokatu ahal izango da, edo aukeran atzeraeman ahal izango da garapen osoan.

– «Sestra azpiko» solairuetan, eraikuntzak halakotzat kalifikatutako «lerrokaduren» barruan dagoen azalera osoa okupatu ahal izango du.

* Eraikuntzaren altuera:

Sekzioak jasotzen dituen dokumentazio grafikoan eta partzela eraikigarrien fitxetan ezarritako zehaztapenen arabera izango da.

Solairuek –forjatuen goiko aurpegia– ezin izango dute gainditu, kasu bakoitzean, ordenantzan ezarritako sestra-kota –udal-kartografiako nibelazioari buruz adierazia–. Ildo horretan, alabaina, $\pm 1,00$ m-eko perdoia onartuko da eraikinen ezarpen orokorraren nibelazioan, eta modu homogeneoan eramango da solairuetako mailetara.

* Eraikuntzaren solairu kopurua:

Sekzioak jasotzen dituen dokumentazio grafikoan eta partzela eraikigarrien fitxetan ezarritako zehaztapenen arabera izango da.

– Estalkia:

R1, R2, R3, R4, R5 eta R6 partzelak: laua.

R7 partzela: inguratzailearen malda maximoa: $< \% 35$.

(Haren hasiera, baimendutako eraikuntzaren altuerak definitutako planoaren gainean, fatxadaren kanpoalderantz $1,00$ m-era kokatutako puntu batean hartuko da).

Inguratzaile horren gainetik, indarrean dauden Plan Orokorrak eta udal-ordenantzek oro har baimendutako instalazioen elementuak antolatzea baino ez da onartuko.

Gainazal lauaren gainean azpiko etxebizitzaren (azken solairuko duplex-etxebizitza) jabeek bakarrik erabiltzeko igerileku txikiak gaitu ahal izango dira. Ezin izango dira irten $1,50$ m-ko altueran baimendutako profiletik.

– Hegalak:

Antolaera orokorra: sekzioak jasotzen dituen planoan eta partzela eraikigarrien fitxetan ezarritakoaren arabera.

Sakonera maximoa: sekzioak jasotzen dituen planoan eta partzela eraikigarrien fitxetan ezarritakoaren arabera.

Gehieneko aurpegia:

Guztira («itxiak» + «irekiak»): Fatxada-aurpegiaren $\% 100$.

Artículo 2.1.8. *Disposiciones comunes de aplicación para las parcelas residenciales intensivas.*

* Criterios de seguridad de los portales:

– Se evitarán los retranqueos (en ese caso se ampliará la anchura del mismo para ampliar la visibilidad).

– Para garantizar la seguridad de los usuarios, los portales y el acceso al garaje deberán contar con iluminación adecuada, tanto en el interior como en el exterior, en particular en horario nocturno. Estas instalaciones deberán contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

* «Alineaciones»:

– Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano «0.03. Definición geométrica» y en las fichas correspondientes.

– Las «alineaciones» establecidas tendrán el carácter de envolvente máxima de la edificación, que sólo podrá sobrepasarse por el volumen a desarrollar, en los tramos de fachada en los que se autoriza expresamente la disposición de «vuelos».

«Alineaciones máximas»:

– En las plantas «sobre rasante», en los tramos de fachada a los que se asigna esa condición, la fachada podrá situarse sobre esa «alineación», o, retranquearse de forma discrecional en todo su desarrollo.

– En las plantas «bajo rasante» la edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie comprendida dentro de las «alineaciones» así calificadas.

* Altura de la edificación:

Se ajustará a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica que recoge las Secciones y en las fichas de las parcelas edificables.

Las diferentes plantas –cara superior de forjados– no podrán superar, en cada caso, la cota de rasante –referida a la nivelación de la Cartografía Municipal– establecida en la Ordenanza. Se admitirá, sin embargo, a ese respecto, una tolerancia de $\pm 1,00$ m en la nivelación de la implantación general del edificio, que se trasladará de forma homogénea a los niveles de las plantas.

* Número de plantas de la edificación:

Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica que recoge las Secciones y en las fichas de las parcelas edificables.

– Cubierta:

Parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R6: Plana.

Parcela R7: Pendiente máxima de la envolvente: $< \% 35$.

(Su inicio se tomará, sobre el plano definido por la altura de edificación autorizada, en un punto situado a $1,00$ m hacia el exterior de la fachada).

Por encima de dicha envolvente sólo se admitirá la disposición de los elementos de instalaciones autorizados con carácter general por el Plan General y las ordenanzas municipales vigentes.

Sobre la superficie plana podrán habilitarse pequeñas piscinas de uso exclusivo de los propietarios de la vivienda de la planta inferior (vivienda dúplex de la última planta). Éstas no podrán sobresalir $1,50$ m de altura del perfil autorizado.

– Vuelos:

Disposición general: Según plano que recoge las Secciones y en las fichas de las parcelas edificables.

Fondo máximo: Según plano que recoge las Secciones y en las fichas de las parcelas edificables.

Frente máximo:

Total («cerrados» + «abiertos»): 100% frente fachada.

Atikoetan baimentzen da azpi-azpiko solairuetan antolatutako «hegalen» estalkiak terraza pribatibo gisa okupatzea.

Bide publikoetarako terrazen itxiturak (altuera maximoa):

Obra-elementuak: 1,00 m (terrazaren sestratik).

Elementu ez-trinkoak –burdin sareak, sare metalikoak, hesiak, heskaiak eta antzekoak–: beste 1,00 m.

2.1.9. artikulua. *Bizitegi-partzela estentsiboetan aplikatzeko xedapen erkideak.*

Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzen 15.G artikuluan eta dagokion fitxan aurreikusi eta araututakoa.

HIRUGARREN TITULUA

EREMUKO GAINERAKO PARTZELA ETA GAINAZALEI APLIKATZEKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

3.1.1. artikulua. «A.1 Trenbide-sistema orokorra» azpizonaren araubide orokorra.

Azalera: 1.534,00 m²(s).

Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzen 15.A artikuluan aurreikusi eta araututakoa.

3.1.2. artikulua. «A.2 Bidegorri-sistema orokorra» azpizonaren araubide orokorra.

Azalera: 228,00 m²(s).

Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzen 15.A artikuluan aurreikusi eta araututakoa.

3.1.3. artikulua. «B.1 Ibai-ibilguen sistema orokorra» azpizonaren araubide orokorra.

Azalera: 1.783,00 m²(s).

Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzen 15.B artikuluan aurreikusi eta araututakoa.

Eremua Zubiaurre –Martokoa auzoarekin konektatzen duen zubia, ibai-ibilguaren gainean dagoena, udal-babesa duen BA– 5 mailan sartzen da. Hori dela eta, haren gainean egiten diren esku-hartzeak ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean araututako «Sendotzea» eta/edo «Zaintzea eta apaintzea» izenekoen barruan egongo dira.

3.1.4. artikulua. «A.4 Hiriarteko errepidearen sistema orokorra» azpizonaren araubide orokorra.

Azalera: 966,00 m²(s).

Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzen 15.A artikuluan aurreikusi eta araututakoa.

3.1.5. artikulua. «g.3 Tokiko komunikazio-sistema: hiri-banatzalea» azpizonaren araubide orokorra.

Azalera: 4.375,00 m².

Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzetan aurreikusi eta araututakoa.

3.1.6. artikulua. «g.4 Komunitate-ekipamenduko tokiko sistema» azpizonaren araubide orokorra.

Azalera: 477,00 m².

Eraikigarritasuna: lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzen da: 1.261,26 m²(s).

En los áticos se autoriza la ocupación como terrazas privativas de la cubierta de los «vuelos» dispuestos en las plantas inmediatamente inferiores.

Cierres de terrazas a las vías públicas (altura máxima):

Elementos de obra: 1,00 m (respecto a rasante de terraza).

Elementos no macizos –verjas, mallas metálicas, vallas, setos y similares–: 1,00 m adicionales.

Artículo 2.1.9. *Disposiciones comunes de aplicación para la parcela residencial extensiva.*

Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en el art. 15.G de las ordenanzas del PGOU, así como en la ficha correspondiente.

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES AL RESTO DE LAS PARCELAS Y SUPERFICIES DEL ÁREA

Artículo 3.1.1. *Régimen general de la subzona «A.1. Sistema General Ferroviario».*

Superficie: 1.534,00 m²/(s).

Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en el art. 15.A de las ordenanzas del PGOU.

Artículo 3.1.2. *Régimen general de la subzona «A.2. Sistema General Bidegorri».*

Superficie: 228,00 m²/(s).

Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en el art. 15.A de las ordenanzas del PGOU.

Artículo 3.1.3. *Régimen general de la subzona «B.1. Sistema General Cauces Fluviales».*

Superficie: 1.783,00 m²/(s).

Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en el art. 15.B de las ordenanzas del PGOU.

El puente que conecta el Área con el Barrio de Zubiaurre –Martoko y que se encuentra sobre el cauce fluvial, se incluye en el Nivel BA– 5, con protección municipal, por lo que las intervenciones que se hagan sobre el mismo, estarán dentro de las denominadas de Consolidación y/o Conservación y Ornato, reguladas en el anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Artículo 3.1.4. *Régimen general de la subzona «A.4. Sistema General Carretera Interurbana».*

Superficie: 966,00 m²/(s).

Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en el art. 15.A de las ordenanzas del PGOU.

Artículo 3.1.5. *Régimen general de la subzona «g.3 Sistema Local de Comunicaciones: Distribuidor Urbano».*

Superficie: 4.375,00 m².

Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en las ordenanzas del PGOU.

Artículo 3.1.6. *Régimen general de la subzona «g.4. Sistema Local de Equipamiento Comunitario».*

Superficie: 477,00 m².

Edificabilidad: Se consolida la edificabilidad existente: 1.261,26 m²/(t).

Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: 1964ko urtarrilaren 17ko Aginduan eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren urriaren 25eko 247/2002 Dekretuan aurreikusi eta araututakoa.

Halaber, Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gazteria eta Kirol sail-buruordearen 1997/09/17ko Ebazpenak deklaraturako babes arkeologikoko eremuen VARG-3 mailan sartuta dago. Hori dela eta, bertan egin beharreko esku-hartzeek Euskal Kultura Ondarearen Legearen (maiatzaren 9ko 6/2019 Legea) 63. artikuluan eta hurrengoetan jasotako aurreikuspenak bete beharko dituzte.

3.1.7. artikulua. «g.5 Parke eta lorategien tokiko sistema» azpizonaren araubide orokorra.

Azalera: 5.854,00 m².

Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzetan aurreikusi eta araututakoa.

3.1.8. artikulua. «g.6 Oinezkoen eremuen tokiko sistema» azpizonaren araubide orokorra.

Azalera: 4.931,00 m².

Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzetan aurreikusi eta araututakoa.

LAUGARREN TITULUA

INGURUMEN-AZTERKETA ESTRATEGIKOAN JASOTAKO NEURRI BABESLEAK, ZUZENTZAILEAK ETA KONPENTSATZAILEAK

3.1.9. artikulua. *Ingurumen-azterketa Estrategikoan jasotako neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak.*

Araue-maileak dira ingurumen-azterketa estrategikoaren 8. kapituluari jasotako neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, (i) eraginpeko administrazioei egindako kontsultei buruzkoak; (ii) organo eskudunen txostenei buruzkoak; (iii) jabetza publiko hidraulikoa babestera eta uholde-arriskuak minimizatzen zuzendutakoak; (iv) Deba ibaiaren gaineko zubi berriaren proiektua idazteari dagozkionak; (v) kalitate akustikoa, natura-ondarea eta kultura-ondarea babestera zuzendutakoak; (vi) ibaiertzeko ingurumena lehengoratzera zuzendutakoak eta flora-espezia exotiko inbaditzaileen kontra esku hartzeak; (vii) hondakinen kudeaketari, energia-jasangarritasunari, energia berri-erabilerari, argiztapenari, mugikortasunari eta ingurumen-jasangarritasunari eta klima-aldaketara egokitzeari buruzko irizpideei dagozkienak; eta (viii) obra-fasean kontuan hartu beharreko neurriak buruzkoak.

Izaera bera edukiko dute ingurumen-organismoak ingurumen-adierazpen estrategikoan ezar litezkeen beste neurri edo zehaztapenak.

Azkenik, Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 26.2.b) artikuluan aipatzen den laburpena argitaratzen da.

Plan bereziaren aldetan ingurumen-alderdiak, ingurumen-azterketa estrategikoa, kontsulten eta informazio publikoaren emaitza eta ingurumen-adierazpen estrategikoa integratzea.

Ondoren aztertzen da Planaren azken proposamenaren eta ingurumen-azterketa estrategikoan nola integratu diren irismen-dokumentuak eta informazio publikoko tramiteak eta eraginpeko administrazio publikoak eta pertsona interesdunei egindako kontsultetan jasotako txostenetan adierazitako ingurumen-alderdiak:

Irismen-dokumentuak adierazitako alderdiak honako epigrafe hauen arabera integratu ziren planaren dokumentazioan:

Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en la Orden de 17 de enero de 1964, y en el Decreto 247/2002, de 25 de octubre, del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

También se halla incluida en el Nivel VARG-3 de las Zonas de Protección Arqueológica, declarado por Resolución del 17-09-1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco, por lo que sus intervenciones se encuentran sometidas a las previsiones recogidas en el art. 63 y siguientes de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 3.1.7. Régimen general de la subzona «g.5. Sistema Local de Parques y Jardines».

Superficie: 5.854,00 m².

Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en las ordenanzas del PGOU.

Artículo 3.1.8. Régimen general de la subzona «g.6. Sistema Local de Áreas Peatonales».

Superficie: 4.931,00 m².

Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en las ordenanzas del PGOU.

TÍTULO CUARTO

MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS RECOGIDAS EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Artículo 3.1.9. Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el Capítulo 8 del Estudio Ambiental Estratégico, relativas a (i) las consultas a las Administraciones afectadas, (ii) los informes de los órganos competentes, (iii) las dirigidas a la protección del dominio público hidráulico y a la minimización de los riesgos derivados de la inundabilidad, (iv) las de redacción del nuevo puente sobre el río Deba, (v) las de descontaminación de los suelos potencialmente contaminados, (vi) las dirigidas a la protección de la calidad acústica, del patrimonio natural y del patrimonio cultural, (vii) las de restauración ambiental de las riberas fluviales y las de intervención frente a especies exóticas invasoras de la flora, (viii) los criterios relativos a la gestión de residuos, a la sostenibilidad energética, a las energías renovables, a la iluminación, movilidad y sostenibilidad ambiental y adaptación al cambio climático, así como (ix) las medidas a tener en cuenta en la fase de obras, tienen carácter normativo.

La misma condición dispondrán aquellas otras medidas o determinaciones que pudieran establecerse por el Órgano Ambiental en la Declaración Ambiental Estratégica.

Por último, se procede a publicar el extracto a que se refiere el artículo 26.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Integración de aspectos ambientales, el estudio ambiental estratégico, el resultado de la información pública y las consultas y la declaración ambiental estratégica en la modificación del plan especial.

A continuación se analiza cómo se han integrado en la propuesta final del Plan y en el estudio ambiental estratégico los aspectos ambientales señalados en el documento de alcance y en los informes recibidos en trámite de información pública y consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas:

La integración en la documentación del plan de los aspectos señalados en el Documento de Alcance se realizó de acuerdo con los siguientes epígrafes:

a) Planaren bateragarritasuna Bergarako (Gipuzkoa) Gabiria Dorrea Sailkatutako Kultura Ondasun izendatzeko espedientea Euskal Kultura ondareari buruzko 7/1990 Legea egokitzeko den urriaren 25eko 247/2002 Dekretuan aurreikusitakoarekin (2002/10/30eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 207. zk.).

Proposatutako antolamenduak Gabiria dorrearen eraikina finkatzen du, eta urriaren 25eko 247/2002 Dekretuan definitutako babes-ingurunea errespetatzen du. Bestalde, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko irailaren 17ko Erabakian (horren bidez, 1997ko irailaren 11ko erabakiak iragartzen dira, hau da, Gipuzkoako Lurralde Historikoko hainbat udalerrri Balizko Arkeologia Gune aitortzen dituzten erabakiak) definitutako ustezko eremu arkeologikoa, XIV. mendekoa, tipologia militarrekia eta/edo defentsatipologiakoa (dorretxea), eraikuntza berari loturik geratzen da, eta «eraikinaren hormez barruko esparrua» (A motakoa) da bere mugaketa. Ildo horretan, adierazi beharra dago Planak ez duela aintzat hartzen Gabiria dorrearen eraikinaren hormez barruko jarduketarik. Irismen-dokumentua gogoan harturik, adierazi beharra dago, Planaren aldaketak ondare-intereseko elementuak eraginpean hartzen ez dituenenez, eta ingurumen-azterketa estrategikoan garatzen diren kultura-ondarearen inguruko neurri prebentiboak kontuan harturik, ulertzen dela Planaren aldaketa bateragarria dela Bergarako (Gipuzkoa) Gabiria Dorrea Sailkatutako Kultura Ondasun izendatzeko espedientea Euskal Kultura ondareari buruzko 7/1990 Legea egokitzeko den urriaren 25eko 247/2002 Dekretuan aurreikusitakoarekin (2002/10/30eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 207. zk.).

b) Planaren bateragarritasuna urriaren 24ko 157/2023 Dekretuan aurreikusitakoarekin, zeinaren bidez Vasco-Navarro Trenbidearen Euskal Autonomia Erkidegoko tartea, babes bereziko kultura-ondasun deklaratzeko baita, monumentu multzoaren kategoriarekin (2023/11/09ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 214. zk.).

Proposatutako antolamenduak Torrekuako zubia finkatzen du, eta ez da aurreikusten haren gaineko jarduketarik. Planaren aldaketak ondare-intereseko elementu hori eraginpean hartzen ez duenez, eta ingurumen-azterketa estrategikoan garatzen diren kultura-ondarearen inguruko neurri prebentiboak kontuan harturik, ulertzen da Planaren aldaketa bateragarria dela urriaren 24ko 157/2023 Dekretuan aurreikusitakoarekin, zeinaren bidez Vasco-Navarro Trenbidearen Euskal Autonomia Erkidegoko tartea, babes bereziko kultura-ondasun deklaratzeko baita, monumentu multzoaren kategoriarekin.

c) Uholde-arriskua, behar bezala justifikatuta Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren araudia betetzen dela uholde-arriskua areagotzeari dagokionez, eta bateragarria dela Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Uholde Arriskua Kudeatzeko Planean aurreikusitakoarekin.

Planaren aldaketaren esparruan, eta Uraren Euskal Agentziak haren ingurumen-tramitazioa (EAES-626INET) egin zenean 2023/12/21ean emandako txostena (erref.: IAU-2023-0373) kontuan harturik, Endara Ingenieros Asociados SL enpresak «Bergarako udal-mugarteko algodonera esparrua zeharkatzen duen deba ibaiaren tartearen azterketa hidraulikoa» idatzi zuen 2024ko apirilean. Etorkizuneko antolamenduak Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa (2022-2027) betetzea bermatzeko errespetatu beharko dituen gidalerroak definitzen ditu azterketa horrek. Uraren Euskal Agentziak 2024ko apirilko azterketa hidraulikoaren aldeko txostena eman du 2024/05/27an (txostenaren erref.: CO-2024-0171). 2024/05/27ko txostena (erref.: CO-2024-0171) ingurumen-azterketa estrategikoaren III. eranskinean jasota dago (Ekolur, 2025eko otsaila).

Horri loturik, eta eraginpeko administrazio publikoei kontsulta egiteko tramitearen esparruan, 2024/11/27an Uraren Euskal Agentziak A-18 eremu Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketaren aldeko txostena eman du, Bergarako (Gipuzkoa) udal-

a) Compatibilidad del Plan con lo previsto en el Decreto 247/2002, de 25 de octubre, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, a favor de la Torre Gabiria, sita en Bergara (Gipuzkoa) (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 207 de 30-10-2002).

La ordenación propuesta consolida el edificio de la Torre Gabiria y respeta el entorno de protección definido en el Decreto 247/2002, de 25 de octubre. Por otra parte, la Zona de Presunción Arqueológica definida en la Resolución de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que da publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997 por las que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa, del s. XIV, de tipología Militar y/o defensiva (Casa torre) queda vinculada a la misma edificación, siendo su delimitación el «Área intramuros del edificio» (Clave A); en este sentido, señalar que el Plan no contempla actuaciones intramuros del edificio de la Torre Gabiria. En atención al Documento de Alcance cabe señalar que, siendo que los elementos de interés patrimonial no se ven afectados por la modificación del Plan, y tenido en cuenta las medias preventivas en relación con el patrimonio cultural que se desarrollan en el Estudio Ambiental Estratégico, se entiende que la modificación del Plan es compatible con lo previsto en el 247/2002, de 25 de octubre, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, a favor de la Torre Gabiria, sita en Bergara (Gipuzkoa) (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 207 de 30-10-2002).

b) Compatibilidad del Plan con lo previsto Decreto 157/2023, de 24 de octubre, por el que se declara como Bien Cultural de Protección Especial, con la categoría de Conjunto Monumental, el Ferrocarril Vasco-Navarro a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 214 de 9-11-2023).

La ordenación propuesta consolida el Puente de Torreku, no previéndose actuaciones sobre el mismo. Siendo que este elemento de interés patrimonial no se ve afectado por la modificación del Plan, y tenido en cuenta las medias preventivas en relación con el patrimonio cultural que se desarrollan en el Estudio Ambiental Estratégico, se entiende que la modificación del Plan es compatible con lo previsto en Decreto 157/2023, de 24 de octubre, por el que se declara como Bien Cultural de Protección Especial, con la categoría de Conjunto Monumental, el Ferrocarril Vasco-Navarro a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

c) Riesgo de inundación, justificando adecuadamente que se cumple con la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental en relación con el incremento de la inundabilidad y que es compatible con lo previsto en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

En el marco de la modificación del Plan, y en atención al informe emitido por la Agencia Vasca del Agua el 21/12/2023 (ref.: IAU-2023-0373) durante la tramitación ambiental del mismo (EAES-626INET), Endara Ingenieros Asociados SL redactó el «estudio hidráulico del río deba a su paso por el ámbito de algodonera en el T.M. DE Bergara», abril 2024, que define las directrices que la futura ordenación deberá respetar para garantizar el cumplimiento del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2022-2027. El Estudio Hidráulico de abril 2024 ha sido informado favorablemente por la Agencia Vasca del Agua a fecha 27/05/2024 (informe ref.: CO-2024-0171). Se incluye el informe de 27/05/2024 (ref.: CO-2024-0171) en el anexo III del Estudio Ambiental Estratégico (Ekolur, febrero 2025).

En relación con ello, y en el marco del trámite de consulta a las administraciones públicas afectadas, con fecha 27/11/2024 la Agencia Vasca del Agua informa favorablemente la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-18 en dominio

mugarteko Deba ibaiaren ezkerreko jabari publiko hidraulikoari eta polizia-eremuari dagokien, hasierako onarpenaren ondoren (txostenaren erref.: IU-G-2024-0045).

d) Deba ibaiaren gaineko eragina, jabari publiko hidraulikoaren zortasun-eremuaren gainekoa, arlo horretako araudia betetzea justifikatuta. Bereziki, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean adierazitakoa kontuan hartu beharko da, aurreikusitako jarduketaren atzera-tarteei dagokien.

Proposatutako garapena uren arloko araudiaren eskakizunetara egokitzeko eta ibai-bazterra Deba ibaiaren ezkerreko birnaturalizazioaren bidez hobetzeko, lehendik dagoen kanalizazioa (hormigoizko horma bertikala) kentzea eta haren ordez ibilguaren birnaturalizazioa ahalbidetuko duten 1H/1V ezpondak ezartzea aintzat hartzen da. Ibairen egoera berriak jabari publiko hidraulikoaren muga berri bat konfiguratzeko du. Egoera hori Uraren Euskal Agentziarekin kontsultatu da Endara Ingenieros Asociados SL enpresak 2024ko apirilean idatzitako «Bergarako udal-mugarteko algodonera esparrua zeharkatzen duen deba ibaiaren tartearen azterketa hidraulikoaren» tramitazioaren bidez. Agentzia horrek azterketaren aldeko txostena eman du 2024/05/27an (txostenaren erref.: CO-2024-0171).

Bestalde, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala betetzeari dagokien, aipatutako azterketa hidraulikoak honako hau ondorioztatzen du: «...proposatutako antolamenduak Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa (2022-2027) betetzen du, urbanizazioaren eta eraikuntzaren atzera-tarteak eta aurkeztutako aldaketek eragindako ur-laminaren goratze maximoak errespetatzen baititu; era berean, kotoi-fabrika zaharren ibai-bazter osoaren ingurumena hobetzen du, lehendik dauden instalazioetako asko kentzen baitira. Deba ibaiaren ezkerreko birnaturalizatzeko aukera eskainiz».

Horri guztiari loturik, eraginpeko administrazio publikoei kontsulta egiteko tramitearen esparruan, 2024/11/27an Uraren Euskal Agentziak A-18 eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketaren aldeko txostena eman du, Bergarako (Gipuzkoa) udal-mugarteko Deba ibaiaren ezkerreko jabari publiko hidraulikoari eta polizia-eremuari dagokien, hasierako onarpenaren ondoren (txostenaren erref.: IU-G-2024-0045).

e) Harri-lubetazko horma berriaren eraikuntzak eraginpean hartutako azalera eta azkenean lehengoratzeko ur-bazterreko landarearen azalera.

Kanalizazio berria 1H/1V ezponden bidez eraikitzeak eraginpean hartutako ur-bazterreko landarearen azalera 2.000 m² ingurukoa da, Gabiria dorretik zubi berriraino, eta lehengoratzeko ur-bazterreko landarearen azalera 4.263 m²-koa da gutxi gora-behera. Ikus ingurumen-azterketa estrategikoaren «7.4 Landarearen gaineko eragina» eta «8.3.6 Ibai-bazterretako ingurumena lehengoratzeko proposamena» apartatuak eta «3.1 Lehengoratzea. Oinplanoa» planoak (Ekolur, 2025eko otsaila).

f) Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan ezarritako kalitate akustikoko helburuak aurreikusitako erabilaren arabera betetzea.

Bizitegi-eraikuntza berrien inguruan etorkizuneko egoeran izango den egoera akustikoa ebaluatzeko asmoz, «Bergarako (Gipuzkoa) «a-18» eremuko hiri antolamenduko plan bereziko azterketa akustikoa» egin da (Ekolur, 2023ko ekaina). Azterketa hori ingurumen-azterketa estrategikoaren (Ekolur, 2025eko otsaila) II. eranskinean jaso da.

Etorkizuneko egoerarako egindako modelizazioaren emaitzen arabera (Azterketa akustikoa ez du barnean hartzen R1 partez-laren ipar-mendebaldeko mugan kokatutako bizitegi-eraikina, baina inguruabar horrek ez ditu aldatzen egindako modelizazioaren ondorioak. Beraz, 2023ko azterketa akustikoa indarrean jarraitzen du.), eremuaren antolamendu berriarekin kalitate akustikoko helburuak gainditzen dira aztertutako hiru aldietan (egunez, arratsalde, gauez), batez ere esparruaren mendebaldetik igarotzen den

público hidráulico y zona de policía de la margen izquierda del río Deba en el T.M. de Bergara (Gipuzkoa), posterior a la aprobación inicial (informe ref.: IU-G-2024-0045).

d) Afección al río Deba, a la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, justificando el cumplimiento de la normativa en la materia. En particular, será necesario atender a lo señalado en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV en lo relativo a los retiros de las actuaciones previstas.

Para la adecuación del desarrollo propuesto a los requerimiento de la normativa en materia de aguas y la mejora de la ribera fluvial mediante la renaturalización de la margen izquierda del río Deba se contempla la sustitución del encauzamiento existente (muro vertical de hormigón) por taludes 1H/1V que permiten la renaturalización del cauce. La nueva situación del río configura un nuevo linde del Dominio Público Hidráulico. Esta situación ha sido consultada con la Agencia Vasca del Agua mediante la tramitación del «estudio hidráulico del río Deba a su paso por el ámbito de algodonera en el T.M. DE Bergara», redactado por Endara Ingenieros Asociados SL, abril 2024, el cual ha sido favorablemente informado por la citada Agencia a fecha 27/05/2024 (informe ref.: CO-2024-0171).

Por otra parte, en lo relativo al cumplimiento del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, el citado Estudio Hidráulico concluye: «...la ordenación propuesta cumple con el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (2022 -2027) respetando los retiros de la urbanización y edificación además de las elevaciones máximas de la lámina de agua producidas por las modificaciones presentadas, así mismo provee una mejora ambiental a toda la ribera de la antigua algodonera ya que se eliminan gran parte de las instalaciones existentes ofreciendo la posibilidad de renaturalizar el margen izquierdo del río Deba.»

En relación con todo ello, en el marco del trámite de consulta a las administraciones públicas afectadas, con fecha 27/11/2024 la Agencia Vasca del Agua informa favorablemente la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-18 en dominio público hidráulico y zona de policía de la margen izquierda del río Deba en el T.M. de Bergara (Gipuzkoa), posterior a la aprobación inicial (informe ref.: IU-G-2024-0045).

e) Superficie afectada por la construcción del nuevo muro de escollera y de vegetación de ribera finalmente restaurada.

La superficie de vegetación de ribera afectada por la construcción del nuevo encauzamiento mediante taludes 1H/1V se estima en torno a 2.000 m², desde la torre Gabiria hasta el nuevo puente, y la superficie de vegetación de ribera restaurada se estima asciende a 4.263 m². Ver apartados 7.4 «Afección a la vegetación», 8.3.6. «Propuesta de restauración ambiental de las riberas fluviales» y Plano 3.1 «Restauración. Planta» del Estudio Ambiental Estratégico (Ekolur, febrero 2025).

f) Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en función de los usos previstos.

A fin de evaluar la situación acústica que se dará entrono a las nuevas edificaciones residenciales en situación futura, se ha realizado el «estudio acústico para el plan especial de ordenación urbana del área «A-18» DE Bergara (Gipuzkoa)», Ekolur, junio 2023, que se incluye en el anexo II de este Estudio Ambiental Estratégico (Ekolur febrero 2025).

De acuerdo a los resultados de la modelización realizada para la situación futura (El Estudio Acústico no incluye el edificio residencial situado en el límite noroeste de la parcela R1, si bien esta circunstancia no altera las conclusiones de la modelización realizada, por lo que se mantiene vigente el Estudio Acústico de 2023.), con la nueva ordenación del área se producen superaciones de los objetivos de calidad acústica en los tres periodos analizados (día, tarde noche), debido principalmente al tráfico

GI-627 errepideko trafikoaren ondorioz. Etorkizuneko egoeran gaintzen diren maila horiek antzeko intentsitatea dute bai indarrean dagoen Plan Bereziaren kasuan bai Planaren aldaketan proposatutako antolamenduaren kasuan.

Zarataren arloan indarrean dagoen legeria eta kanpoko kalitate akustikoko helburuak betetzeko, inpaktu akustikoaren azterketak proposatzen du GI-627 errepidean zehar pantaila akustiko bat ezartzea (ikus ingurumen-azterketa estrategikoaren (Ekolur, 2025eko ekaina) «8.3.4 Esparruaren kalitate akustikoa babesteari buruzko neurriak» apartatua). Neurri horrek hobekuntzak lortzen ditu puntu batzuetan, batez ere fatxadako zaratari dagokionez, baina ez da lortzen esparruaren kalitate akustikoko helburuak betetzea, esparruaren zati handi batean gaintitu egiten baitira helburuak. Beraz, Euskal Autonomia Erkidegoko hotskutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuaren arabera, A.18 eremua babes akustiko bereziko eremu deklaratu beharko da, 45. artikuluari jarraikiz, eta 43. artikulua aplikatzeko. Ildo horretan, Bergarako Udalak «Bergarako Soinu Giroa Hobetzeko Ekintza Plana (2018-2022) dauka, onartu gabe. Plan horrek babes akustiko bereziko 4. eremuaren barruan aintzat hartzen du A.18 «Algodonera - San Antonio» eremua. Dena den, kalitate akustikoko helburuak eraikitzen diren barnealdean betetzera bideratutako neurriak hartuko dira.

g) Esparruan dauden landare-komunitateen gaineko ondorioak, batez ere HIC 91E0* «Ibaiertzeko haltzadi eurosiberiarra» Batasunaren intereseko habitataren gainekoak.

Ingurumen-azterketa estrategikoaren (Ekolur, 2025eko otsaila) «7.4 Landarediaren gaineko eragina» kapituluaren garatzen den moduan, Planaren aldaketaren ondorioz kendu egingo da Deba ibaia A.18 «Algodonera - San Antonio» esparruan bideratzen duen egungo hormigoizko horma bertikala, eta ibaia birnaturalizatzea ahalbidetuko duten 1H/1V ezpondak ezarriko dira haren orde. Esku-hartze horrek eraginpean hartuko du, ziur aski, haren aldamenean garatzen den ur-bazterreko landaredia. Deba ibaiko ur-bazterreko landaredia, Euskadiko datu espazialen azpiegituran HIC 91E0* «Ibaiertzeko haltzadi eurosiberiar» gisa identifikatzen dena, haltzadi degradatua da, etena eta flora-espezie exotiko inbaditzaileen presentzia duena. Bideratze-ezponda berriak bioingeniaritzako teknikak eta haltzadi-kantauriarrari (91E0*) lotutako flora-espezieak aplikatuz lehengoratzeko -ikus ingurumen-azterketa estrategikoaren (Ekolur, 2025eko otsaila) «8.3.6 Ibai-bazterretako ingurumena lehengoratzeko proposamena» kapitulu-lagungarria izango da ingurumena egungo egoeraren aldean hobetzeko.

h) Lurzoruaren okupazioa, hondakinak sortzea, hondeaketak eta lur-mugimenduak eta soberakinak sortzea, makineriaren joan-etorria, eta ustekabeko isurien ondorioz lurzoruak eraginpean hartzea.

Obra-hondakinak eta hondeaketa-soberakinak sortzearen ondorioei dagokienez, Planaren aldaketak ez du diferentziarik sortuko indarrean dagoen Planaren aldean.

Proiektututako garapena egikaritzeko behar izango den lur-mugimenduaren azken balantzea ezagutzen ez bada ere, aurreikusitako eraikuntza eta sotoko 2 solairuak kokatzeko hondeaketak egin beharko dira. Proiektuaren lur-balantzea orekatua izango ote den jakiterik ez dagoenez, soberakinak sortuko direla aurreikusi daiteke. Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruekin bat datozen lursailetan (kokalekuaren kodea: 20074-00142), Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko Legean (ekainaren 25eko 4/2015 Legea) xedatutakoa beteko da. Gainerako kasuetan, soberakinak maileguen beharra duten hurbileko obretan berrerabili ahal izango dira, edo, hori ezinezkoa bada, hurbilen dagoen betelan baimendura eraman beharko dira. Nolanahi ere, kudeaketa honako bi xedapen hauen arabera egingo da: 646/2020 Errege Dekretua, uztailaren 7koa, hondakinak hondakindegian utzita ezabatzea arautzen duena, eta 49/2009 Dekretua, otsailaren 24koa, hondakinak hondakindegietan biltzeiratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duena.

de la GI-627 que discurre por el oeste del ámbito. Esta superación en situación futura se da, en similar intensidad, tanto para la ordenación del Plan Especial vigente como para la ordenación propuesta en la modificación del Plan.

Para cumplir la legislación vigente en materia de ruido y para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exteriores el Estudio de Impacto Acústico propone la colocación de una pantalla acústica a lo largo de la carretera GI-627 (ver apartado 8.3.4. «Medidas relativas a la protección de la calidad acústica del ámbito» de este Estudio Ambiental Estratégico, Ekolur, febrero 2025) que consigue mejoras en algunos puntos, principalmente en el ruido en fachada, si bien no se consigue cumplir con los OCA's del ámbito, quedando una buena parte del mismo con superaciones por lo que, de acuerdo al Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, corresponderá declarar el Área A.18 Zona de Protección Acústica Especial de acuerdo al artículo 45, y para la aplicación del artículo 43. En este sentido el Ayuntamiento de Bergara cuenta con el «Plan de Acción para la Mejora del Ambiente Sonoro en Bergara (2018-2022)», sin aprobar, que contempla el Área A.18 Algodonera-San Antonio dentro de la ZPAE 4. En todo caso, se adoptarán las medidas orientadas a cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación.

g) Efectos sobre las comunidades vegetales presentes en el ámbito, en especial sobre el hábitat de interés comunitario HIC 91E0* «Aliseda ribereña eurosiberiana».

Tal y como se desarrolla en el capítulo 7.4. «Afección a la vegetación» del Estudio Ambiental Estratégico (Ekolur febrero 2025), a consecuencia de la modificación del Plan se sustituirá el actual muro vertical de hormigón que encauza el río Deba en el Ámbito A.18 Algodonera-San Antonio por unos taludes 1H/1V que permitirán su renaturalización. Esta intervención previsiblemente afectará a la vegetación de ribera que se desarrolla junto al mismo. La vegetación de ribera del río Deba identificada como HIC 91E0* «Aliseda ribereña eurosiberiana» en la infraestructura de datos espaciales de Euskadi, se corresponde con una aliseda degradada, discontinua y con presencia de especies exóticas invasoras de flora. La restauración de los nuevos taludes de encauzamiento con aplicación de técnicas de bioingeniería y especies del cortejo florístico de la aliseda cantábrica (91E0*) -ver capítulo 8.3.6 «Propuesta de restauración ambiental de las riberas fluviales» del Estudio Ambiental Estratégico (Ekolur, febrero 2025)- contribuirá a una mejora ambiental con respecto a la situación actual.

h) Ocupación del suelo, producción de residuos, las excavaciones y movimientos de tierras y generación de sobrantes, trasego de maquinaria, afección a los suelos por vertidos accidentales.

La modificación del Plan no generará diferencias respecto del Plan vigente en los efectos previsibles por generación de residuos de obra y excedentes 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 las 2 plantas de sótano previsto será necesario realizar excavaciones. Desconociendo si el proyecto será equilibrado en el balance de tierras, se considera previsible la generación de excedentes. En los terrenos coincidentes con suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (emplazamiento código 20074-00142) se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. En los demás casos, 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.

Bestalde, eraikuntza-faseari dagozkion hondakinak kudeatzeko, ingurumen-azterketa estrategikoan (Ekolur, 2025eko otsaila) adierazitako neurri prebentiboak (8. kapitulua) hartuko dira kontuan.

i) Planaren garapenean aurreikusitako ekintzek paisaiaren gainean duten eragina.

Euskal Autonomia Erkidegoko Paisaiaren Kartografiak «oso ohiko» gisa ezaugarritzen du Bergarako ikus-arroa; osagai hiritar handia eta paisaia-inpaktu handiak ditu, komunikabideekin eta kokagune industrial eta hiritar garrantzitsuekin zerikusia dutenak. Izan ere, kartografian egiten den paisaiaren balorazioa «oso urria» da. Bergarako ikus-arroa ez dago Euskal Autonomia Erkidegoko Paisaia Berezien eta Apartekoen Katalogoaren Aurreproiektuan katalogatutako arroen artean, eta Planaren esparruan ez dago paisaia-mugarri bakar bat ere.

Esparrua historikoki instalazio industrialek okupatu, dutela eta proposatutako garapena Bergarako hiri-bilbe urbanizatuaren barruan eta etxebizitzak eginda dituen bizitegi hiri-lurzoruz inguratuta dagoela kontuan harturik, proposatutako garapena inguruarekin mimetizatzeko dela espero da. Edonola ere, adierazi beharra dago obra-fasean eragin negatiboa espero daitekeela hainbat jardueraren ondorioz: eraistek, belar-sastrakak garbitzea, lur-mugimenduak, eta makineriaren eta obra-instalazio lagungarrien luzaroko presentzia.

j) Ustiapen-fasean hondakinak sortzea eta horniduraren, saneamenduaren, energiaren eta eragindako mugikortasunaren eskariak areagotzea.

Hornidurari eta saneamenduari dagokienez, Gipuzkoako Ur Kontsurtzioak kudeatzen duen Deba Erdialdeko sisteman integratuta dago udalerria. Espedientearen hirigintza-tramitazioa egiten denean, Planaren aldatzeko dokumentazioari erakunde kudeatzailearen (Gipuzkoako Ur Kontsurtzioa) adostasun-txostena gehituko zaio, lehendik dauden azpiegiturak garapen berrien hornidura eta hondakin-uren kudeaketa zuzena bermatzeko behar adinakoak direla justifikatzeko. Horri loturik, eta eraginpeko administrazio publikoei kontsulta egiteko tramitearen esparruan, Gipuzkoako Ur Kontsurtzioak 2024/11/18an jakinarazi du, hornidurari dagokionez, behar den ur-bolumenaz hornitzeko behar adinako ahalmena dagoela, eta, saneamenduari dagokionez, garapen berrian sortuko diren hondakin-urak arazteko behar adina baliabide daudela.

Bizitegi-garapen berriaren ondoriozko energia-kontsumoari dagokionez, adierazi beharra dago ingurumen-azterketa estrategikoaren (Ekolur, 2025eko otsaila) «8. Neurri prebentiboak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak» kapituluari jasotzen direla proposatutako garapena jasangarritasun energetikoarekin bat etortzeko behar diren irizpideak (hainbat alderdiri buruzko irizpideak: energia berriztagarrien erabilera, argiztapena, fatxada-tratamendua, aireztapen-sistemak eta isolamendu termikoa, espazioen barne-antolamendua, eta abar).

Azkenik, ustiapen-fasean eragindako mugikortasunari dagokionez, adierazi beharra dago Planaren aldatzeko indarrean dagoen Planak baino protagonismo handiagoa ematen diola motorizatu gabeko mugikortasunari (ibaiertzeko pasealekua eta bidegorria Gabiria dorrearen inguruneraino luzatzen dira). Horrek ahalbidetzen du mugikortasun motorizatuaren fluxuak bizikleta eta oinezkoen mugikortasunera aldatzea, batez ere hirigunearen barneko bidaletan. Bestalde, Planaren aldatzeko bidez trafikoak bereiz antolatzen dira. Antolamendu berri horretan bereizten dira, batetik, barnealdeko trafikoak, seguruena Deba ibaiaren gaineko zubi berritik sartuko direnak, eta, bestetik, igarotze-trafikoak, Gabiria dorrea ekialdetik eta hegoaldeko inguratutako dutenak, GI-627 eskualde-errepidea gurutzatzea ahalbidetzen duen sestrara iritsi arte. Hala, murriztu egingo da ibilgailu-trafikoak bizitegi-garapen berriaren barruan. Uste da horrek guztiak hobekuntza ekarriko duela indarrean dagoen Planaren antolamenduari aurreikus daitekeen egoeraren aldean.

Por otra parte, en relación a la gestión de los residuos propios de la fase de construcción, respecto de cuya gestión se tendrán en cuenta las medidas preventivas (capítulo 8) señaladas en el Estudio Ambiental Estratégico (Ekolur, febrero 2025).

i) Incidencia paisajística de las acciones previstas en el desarrollo del Plan.

La Cartografía de Paisaje de la CAPV caracteriza la cuenca visual de Bergara como «muy cotidiana», con un alto componente urbano e impactos paisajísticos elevados relacionados con las vías de comunicación y con los importantes asentamientos industriales y urbanos, siendo la valoración paisajística «muy baja». La cuenca visual de Bergara no pertenece a las cuencas catalogadas en el Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV y no se halla ningún hito paisajístico en el ámbito del Plan.

Tenido en cuenta que el ámbito ha sido históricamente ocupado por instalaciones industriales, y que el desarrollo propuesto queda dentro de la trama urbanizada de Bergara y rodeado de suelo urbano residencial con vivienda ejecutada, se espera que el desarrollo propuesto se mimetice con el entorno. En todo caso, señalar que durante la fase de obras cabe esperar una afección negativa a causa de las demoliciones, desbroces, y movimientos de tierra, así como la presencia prolongada de maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

j) Generación de residuos y del incremento de las demandas de abastecimiento, saneamiento, energía y de movilidad inducida, en la fase de explotación.

Respecto del abastecimiento y saneamiento, el municipio está integrado en el sistema Deba Medio gestionado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. Durante la tramitación urbanística del expediente se incorporará a la documentación de la modificación del Plan el informe de conformidad del ente gestor, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, que justifique la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos, así como para correcta gestión de las aguas residuales. En relación con ello, y en el marco del trámite de consulta a las administraciones públicas afectadas, con fecha 18/11/2024, el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa informa, respecto del abastecimiento, que se dispone de la capacidad suficiente para abastecer el volumen requerido y, respecto de saneamiento, que existen recursos suficientes para la depuración de las aguas residuales procedentes del nuevo desarrollo.

En lo que respecta al consumo energético derivado del nuevo desarrollo residencial, señalar que en el Capítulo 8 «Medidas preventivas, correctoras y compensatorias» del Estudio Ambiental Estratégico (Ekolur, febrero 2025) se incluyen los criterios necesarios para que el desarrollo propuesto se acoja a la sostenibilidad energética (criterios en relación con el uso de energías renovables, iluminación, tratamiento de fachadas, sistemas de ventilación y aislamiento térmico, ordenación interna de los espacios etc.).

Finalmente, en lo relativo a la movilidad inducida en fase de explotación, señalar que mediante la modificación del Plan se da un mayor protagonismo a la movilidad no motorizada respecto del Plan vigente (se prolonga el bidegorri y paseo de borde de río hasta el entorno de Torre Gabiria). Ello favorece el trasvase de flujos de movilidad motorizada a peatonal y ciclable, sobre todo en lo relativo a los viajes internos a núcleo urbano. Por otra parte, mediante la modificación del Plan se realiza una ordenación de los tráficos de manera segregada, diferenciando entre los tráficos de carácter más interno, que accederán por previsiblemente por el nuevo puente sobre el río Deba, y los tráficos de paso que bordearán la Torre Gabiria por el este y el sur, hasta alcanzar la rasante que permite cruzar la carretera comarcal GI-627, reduciendo así la circulación rodada en el interior del nuevo desarrollo residencial. Todo ello se considera generará una mejora respecto de la situación previsible con la ordenación en el Plan vigente.

k) Proposatutako neurri prebentiboak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak Planaren zer ataletan integratu diren adieraztea, eta izendatuki aipatzea Planaren zer dokumentu teknikotan jaso diren.

Ingurumen-azterketa estrategikoan bildutako neurri prebentiboak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak eta ingurumen-adierazpen estrategikoan jasotako zehaztapenak «A.18 «Algodonera - San Antonio» Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketaren» «D. Garapeneko hirigintza-arauak» dokumentuaren IV. tituluaren integratuta daude.

Kontsulta-fasean jasotako txostenei dagokienez, ingurumen-alderdiak honako epigrafe hauen arabera integratu ziren planaren dokumentazioan:

a) Eraldaketa Digitaleko eta Funtzio Publikoko Ministerioko Telekomunikazioen eta Azpiegitura Digitalen Operadoreen Zuzendariordetza Nagusia (espediente-zenbakia: URB00540/23).

2024/10/24ko txostenak adierazten du 2023/12/19an emandako Planaren aldeko txostena baliozkoa dela, informatutako hirigintza-tresna telekomunikazioen sektoreko indarreko legeriarekin lerrotatzeari dagokionez.

Txostenak ez du egiten ingurumen-alderdiekin erlazioatutako kontsideraziorik. Beraz, ez da beharrezkotzat jotzen ingurumen-azterketa estrategikoan ezarritakoez bestelako neurririk txertatzea.

b) Eraldaketa Digitaleko eta Funtzio Publikoko Ministerioko Administrazio Publikoen Arloa (espediente-zenbakia: 230556).

2024/11/06ko txostenak ezartzen du ez dela bidezkoa txostena ematea, azterketa-esparruak ez baitu eraginik interes orokorreko aireportuen gida-planen zehaztapenetan, eta ez baititu eraginpean hartzen aireportuen, heliportuen, aerosorgailuen edo instalazio erradioelektriko zibilen zortasun aeronautikoen mende dauden espazioak.

Txostenak ez du egiten ingurumen-alderdiekin erlazioatutako kontsideraziorik. Beraz, ez da beharrezkotzat jotzen ingurumen-azterketa estrategikoan ezarritakoez bestelako neurririk txertatzea.

c) Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturarako eta Lurralde Estrategiako Departamentua.

2024/10/14ko txostenak adierazten du ez dagoela Plana onartzeko eragozpenik departamentu horren eskumenei dagokienez.

Txostenak ez du egiten ingurumen-alderdiekin erlazioatutako kontsideraziorik. Beraz, ez da beharrezkotzat jotzen ingurumen-azterketa estrategikoan ezarritakoez bestelako neurririk txertatzea.

d) Lurralde Oreka Berdeko Departamentua, Nekazaritzako eta Lurralde Orekako Zuzendaritza Nagusia, Gipuzkoako Foru Aldundia.

2024/10/18ko txostenak adierazten du «A.18 Algodonera - San Antonio» esparrua oso-osorik sartzen dela «Bizitegia, industria, ekipamendua eta azpiegiturak» kategorian, eta, hortaz, EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren antolamendu-esparrutik kanpo geratzen dela. Txostenak ondorioztatzen du proiektuak ez duela eraginpean hartzen lurzoru urbanizaziona, eta, hortaz, ez dakarrela nekazaritza-lurzoruaren galerarik.

Beraz, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritzako eta Lurralde Orekako Zuzendaritza Nagusiaren txostenari dagokienez, ez da beharrezkotzat jotzen ingurumen-azterketa estrategikoan ezarritakoez bestelako neurririk txertatzea.

e) Kultura eta Hizkuntza Politika Sailaren Kultura Ondarearen Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza.

2024/10/29ko txostenak eutsi egiten die 2023/11/23an emandako aurreko txostenaren ondorioei; izan ere, Planak ez du eraginik izango kultura-ondarean, orain aurkeztutako Planak

k) Indicación de en qué parte del Plan han quedado integradas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas, incluyendo una referencia expresa al documento técnico del Plan en el que se hayan recogido.

Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico así como las determinaciones contenidas en la Declaración Ambiental Estratégica quedan integradas en el Título IV del Documento D. Normas Urbanísticas de Desarrollo de la «Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana A. 18 Algodonera-San Antonio».

En relación con los informes recibidos en la fase de consultas, la integración en la documentación del plan de los aspectos ambientales se realizó de acuerdo con los siguientes epígrafes:

a) Informe de la Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública (N.º expediente URB00540/23).

El informe de 24/108/2024 comunica que se mantiene la validez del informe favorable al Plan emitido con fecha 19/12/2023 en relación con la alineación del instrumento urbanístico informado respecto a la vigente legislación sectorial de telecomunicaciones.

El informe no realiza consideraciones relacionadas con aspectos ambientales por lo que no se considera necesario incorporar medidas adicionales a las ya establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

b) Área de Administraciones Públicas del Ministerio de Transformación Digital (n.º expediente 230556).

El informe, de fecha 6/11/2024, establece que no procede emitir informe dado que el ámbito de estudio no afecta a las determinaciones de los planes directores de aeropuertos de interés general, ni afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de aeropuertos, helipuertos, aerogeneradores o instalaciones radioeléctricas civiles.

El informe no realiza consideraciones relacionadas con aspectos ambientales por lo que no se considera necesario incorporar medidas adicionales a las ya establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

c) Departamento de Infraestructuras Viarias y Estrategia Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El informe, de fecha 14/10/2024, señala que no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este Departamento para la aprobación del Plan.

El informe no realiza consideraciones relacionadas con aspectos ambientales por lo que no se considera necesario incorporar medidas adicionales a las ya establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

d) Departamento de Equilibrio Territorial Verde, Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial., Diputación Foral de Gipuzkoa.

El informe, de fecha 18/10/2024, señala que el Ámbito «A.18 Algodonera-San Antonio» se incluye completamente en la categoría «Residencial, industrial, equipamiento e infraestructuras», por lo que queda fuera del ámbito de ordenación del PTS Agroforestal de la CAPV. El informe concluye que el proyecto no afecta a suelo no urbanizable por lo que no supone una pérdida de suelo agrario.

Por tanto, en relación con el Informe de la Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa, no se considera necesario incorporar medidas adicionales a las ya establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

e) Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística. Gobierno Vasco.

El informe, de fecha 29/10/2024, mantiene las conclusiones del informe previo emitido con fecha 23/11/2023, en cuanto a que el Plan no producirá afecciones en el patrimonio cultural,

ez baitu funtsezko aldaketarik jasotzen aurreko txostenaren xede zen Planaren aldean. Hala ere, oraingo berrikuspenean, aurkeztutako dokumentazioan 166. elementua (Torrekuako zubia) falta dela sumatzen da, Vasco-Navarro trenbidearen monumentu-multzoan sartutako babes bereziko elementua da-eta (2023/11/09ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 214. zk.). Ildo horretan, txostenak adierazten du Planak 166. elementua (Torrekuako zubia) jaso beharko duela, eta haren gainean aurreikusitako edozein jarduketak urriaren 24ko 157/2023 Dekretuan ezarritako babes-araubidea bete beharko duela.

Ingurumen-azterketa estrategikoan (Ekolur, 2025eko otsaila) Torrekuako zubiaren aipamena jasotzen da, baita urriaren 24ko 157/2023 Dekretuan, zeinaren bidez Vasco-Navarro Trenbidearen Euskal Autonomia Erkidegoko tartea, babes bereziko kultura-ondasun deklaratzeko baita, monumentu multzoaren kategoriarekin, elementu horretarako ezarritako babes-araubidea bete beharra ere; gainera, obrak egiten diren bitartean haren ingurunea balizko premia aipatzen da, haren osotasuna babeste aldera.

Ondorioz, Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailaren Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren 2024/10/29ko txostena kontuan harturik, ingurumen-azterketa estrategikoaren «2.1 Ingurumen-baldintzatzaileak» planoa aldatu eta azterketaren apartatu hauek osatzen dira: «2.3.12 Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldearen antolamenduan paisaia babestea, kudeatzea eta antolatzea»; «2.5 Ingurumena babesteko helburuak»; «5.15 Kultura-ondarea»; «6. Garrantzizko ingurumen-alderdien sintesia»; «7. Aurreikus daitezkeen ingurumen-efektuak. Identifikazioa eta balorazioa»; «8.3.8 Kultura-ondarearen babesari buruzko neurriak»; «8.3.9 Bizitegi-garapena ingurumenean eta paisaian integratzeko irizpideak»; «8.4.10 Kultura-ondarea»; «10.1 Neurri prebentiboak eta zuzentzaileak»; «11.1 Planean ingurumen-alderdiak integratzea».

f) Uraren Euskal Agentzia (erref.: IU-c-2024-0045).

2024/11/27ko txostenean, Uraren Euskal Agentziak A-18 eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketaren aldeko txostena eman du, Bergarako (Gipuzkoa) udal-mugarteko Deba ibaiaren ezkerreko aldea jabetza publiko hidraulikoari eta polizia-eremuari dagokionez, hasierako onarpenaren ondoren.

Beraz, Uraren Euskal Agentziaren txostenari dagokionez, ez da beharrezkotzat jotzen ingurumen-azterketa estrategikoan ezarritakoez bestelako neurririk txertatzea.

g) Gipuzkoako Ur Kontsultazioa.

2024/11/18ko txostenak ur-horniduraren eskarien zenbatespena egiten du, behar adina baliabide izatearen ziurtagiria eman ahal izateko. Hornidurari dagokionez, behar den ur-bolumenaz hornitzeko behar adinako ahalmena dagoela ezartzen da. Saneamenduari dagokionez, uste da garapen berrian sortuko diren hondakin-urak arazteko behar adina baliabide daudela, asmoa baita urak Mekolaldeko hondakin-uren araztegi bideratzea; araztegi horrek isuriak tratatzeko behar adinako ahalmena du. Era berean, honako gidalerro hauek ezartzen ditu:

— Saneamendu-sistema banatzailea proiektatuko da obra-esparru osoan.

— Aurreikusitako egungo sarearekiko konexio-puntuak adierazi beharko dira.

— Hornidura-saretik ez datozen urak, adibidez drainatzeak eta abar, ezin izango dira konektatu ur beltzen saneamendu-sarera.

— Gaur egungo sare bateratuak sare banatzaile bihurtzea ekarriko duten jarduketan alde egín beharko da.

Gipuzkoako Ur Kontsultazioaren txostenari dagokionez, ez da beharrezkotzat jotzen ingurumen-azterketa estrategikoan ezarritakoez bestelako neurririk txertatzea.

puesto que el Plan ahora presentado no recoge modificaciones sustanciales respecto del Plan informado. No obstante, en la revisión actual se echa de menos, en la documentación aportada, la existencia del elemento 166. Puente de Torreku (Torrekuako zubia), elemento de especial protección incluido en el Conjunto Monumental del Ferrocarril Vasco-Navarro (*Boletín Oficial del País Vasco* 214, 09-11-2023). En relación con ello, el informe señala que el Plan deberá recoger la existencia del elemento 166. Puente de Torreku, y que cualquier actuación prevista en él deberá someterse al régimen de protección establecido en el Decreto 157/2023, de 24 de octubre.

En el Estudio Ambiental Estratégico (Ekolur, febrero 2025) se incluye referencia al Puente de Torreku y a la necesidad del cumplimiento del régimen de protección establecido para este elemento en el Decreto 157/2023, de 24 de octubre, al Decreto 157/2023, de 24 de octubre, por el que se declara como Bien Cultural de Protección Especial, con la categoría de Conjunto Monumental, el Ferrocarril Vasco-Navarro a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco; además, se incorpora referencia al balizado de su entorno durante las obras para salvaguardar su integridad.

Consecuentemente, a la luz del informe de 29/10/2024 de la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, se modifica el Plano n.º 2.1. Condicionantes ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y se completan los siguientes apartados del Estudio: 2.3.12 Protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, 2.5. Objetivos de Protección Ambiental, 5.15 Patrimonio Cultural, 6. Síntesis de los aspectos ambientales relevantes, 7. Efectos ambientales previsibles. Identificación y valoración, 8.3.8. Medidas relativas a la protección del patrimonio cultural, 8.3.9. Criterios de integración ambiental y paisajística del desarrollo residencial, 8.4.10 Patrimonio Cultural, 10.1. Medidas preventivas y correctoras, 11.1. Integración de aspectos ambientales en el Plan.

f) Agencia Vasca del Agua (ref. IU-c-2024-0045).

En su informe de fecha 27/11/2024, la Agencia Vasca del Agua informa favorablemente la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-18 en dominio público hidráulico y zona de policía de la margen izquierda del río Deba en el T.M. de Bergara (Gipuzkoa), posterior a la aprobación inicial.

Por tanto, en relación con el Informe de la Agencia Vasca del Agua, no se considera necesario incorporar medidas adicionales a las ya establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

g) Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

El informe, de fecha 18/11/2024, realiza una estimación de las demandas de abastecimiento de agua en aras de poder emitir el un certificado de suficiencia de recursos. En relación con el abastecimiento, se establece que se dispone de la capacidad suficiente para abastecer el volumen requerido. Respecto del saneamiento, se considera que existen recursos suficientes para la depuración de las aguas residuales procedentes del nuevo desarrollo, ya que se pretenden canalizar a la EDAR de Mekolalde, cuya capacidad es suficiente para tratar los vertidos. Así mismo, establece las siguientes directrices:

— El saneamiento se proyectará de manera separativa en todo el ámbito de obra.

— Se deberán indicar los puntos de conexión previstos con la actual red.

— Aguas no procedentes de la red de abastecimiento como, por ejemplo, drenajes,... no podrán ser conectadas a la red de saneamiento fecal.

— Se deberá favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.

En relación con el Informe del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, no se considera necesario incorporar medidas adicionales a las ya establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Informazio publikoaren emaitza gisa ez zen alegaziorik jaso; hala egiaztatuta dago Bergarako Udalaren 2025eko urtarrilaren 3ko ziurtagiriaren bidez.

Ingurumen-adierazpen estrategikoak honako hau kontuan hartzen du: «Planaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren espedienteko dokumentazio tekniko eta txostenak aztertu ostean, eta kontuan hartuta ingurumen-azterketa estrategikoa egokia dela eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaiola, ingurumen-adierazpen estrategiko hau eman du Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzak, organo eskuduna baita Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasunaren Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 410/2024 Dekretuaren arabera. Esandako adierazpen horretan, ingurumenaren arloko alderdiak Planaren proposamenean txertatzearen aldeko balorazioa egiten da, eta Planak ingurumenean eragingo dituen inpakto nabarmenen aipamena ere jasotzen da, azkenean onartuko den Planean sartu beharreko azken zehaztapenak barnean direla, ingurumen-ondorioetarako bakarrik».

Ingurumen-adierazpen estrategikoak, gainera, honako hitz hauetan ebatzen du: «(...) bat dator ingurumen-azterketa estrategikoaren ondorio nagusiekin, eta uste da nahikoa justifikatu dela Eusko Jaurlaritzako Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2024ko urtarrilaren 12ko Ebazpenaren bidez emandako irismen-dokumentuan aurkeztu ziren ingurumen-irizpideen integrazioa.

Planaren ingurumen-azterketa estrategikoa egitean ingurumen-organoak emandako irismen-dokumentuan eskatutako zabalatasuna eta xehetasun- eta zehaztasun-maila ziurtatu dira. Ondorioztatzen da ingurumen-arloko tramitazio-prozesuan adierazitako alderdi guztiak behar besteko zorroztasunez jorratu direla, plangintza-prozesuan gerta litezkeen ingurumen-eraginak kontuan hartu direla ziurtatzeko moduan».

Ingurumen-adierazpen estrategikoak ezartzen duenez, neurri babesleak, zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta jarraipenekoak indarrean dagoen araudiaren, D, E eta F apartatuetan ezarritakoaren eta, aurrekoari kontra egiten ez dion guztian, ingurumen-azterketa estrategikoan aurreikusitakoaren arabera betearaziko dira.

Ingurumen-adierazpen estrategikoak ingurumen-azterketa estrategikoan jasotako neurri gehigarriak hartzen ditu barnean: klima-aldeketa egokitzeari eta hura arintzeari dagokionez, «Euskadiko Hirigintzaren Plangintzari buruzko eskuliburua Klima-aldeketa arintzeko eta Klima-aldeketa egokitzeko» (2012) aipatzen du; erosketa publiko berdea, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren Legearen (abenduaren 9ko 10/2021 Legea) erosketa publikoari buruzko 84. artikuluan arabera; eraikuntza eta urbanizazio jasangarria, «Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzarako eraikuntza ingurumen-aldeetik jasangarriaren gidaren» eta Sprilur-lhoberen «Urbanizazio-proiektuen garapen jasangarriko gidaren» (2015) gomendioak aipatuta; ibai-esparruko espezie inbaditzaileen kontrola, «EAEko ibai-eremuetan landare inbaditzaileen espezieak kudeatzeko jardunbide egokien gidaliburua» (URA, 2021) aipatuta; eta hondakinen kudeaketarekin erlazionatutako alderdi espezifiko batzuk. Azkenik, ingurumen-adierazpen estrategikoak zehazten du ur-bazterreko landaredia lehengoratzeko azalerak, gutxienez, lehendik dagoen kanalizazioa ordezteak eraginpean hartutako azaleraren berdina izan beharko duela; ildo horretan, adierazi beharra dago ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako lehengoratzeko-plana urbanizazio-proiektuan garatzeak berekin ekarriko duela Planak eraginpean hartutako ur-bazterreko landarediaren azaleraren bikoitza baino gehiago berreskuratzea.

«A.18 «Algodonera - San Antonio» Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketaren» «D. Garapeneko hirigintza-arauak» dokumentuak «Ingurumen-azterketa estrategikoan jasotako neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak» buruzko IV. titulua jasotzen du, «3.1.9. artikulua. Ingurumen-azterketa estrategikoan jasotako neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak» txertatzen duena, izaera arauemaileak emanez ingurumen-azterketa estrategikoaren 8. kapituluari jasotako neurri prebentiboei,

Como resultado de la información pública no se han recibido alegaciones, lo que queda acreditado mediante certificado del Ayuntamiento de Bergara de 3 de enero de 2025.

La Declaración Ambiental Estratégica considera que «Examinada la documentación técnica y los informes que constan en el expediente de evaluación ambiental estratégica del Plan, y a la vista de que el estudio ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente de acuerdo al Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad, procede a dictar la presente declaración ambiental estratégica, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos del Plan sobre el medio ambiente, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse al Plan que finalmente se apruebe, a los solos efectos ambientales».

La Declaración Ambiental Estratégica resuelve además en los siguientes términos, «(...) se muestra de acuerdo con las principales conclusiones del Estudio Ambiental Estratégico y considera que se ha justificado suficientemente la integración de los criterios ambientales que se presentaron en el documento de alcance emitido mediante Resolución de 12 de enero de 2024, de la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular de Gobierno Vasco.

El estudio ambiental estratégico del Plan se ha elaborado asegurando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación requeridos en el documento de alcance emitido por el órgano ambiental. Se considera que todos los aspectos señalados en la tramitación ambiental se han abordado de manera suficientemente riguroso para asegurar que se han tenido en cuenta las posibles repercusiones en el medio ambiente durante el proceso de planificación».

La Declaración Ambiental Estratégica establece que las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en sus apartados D, E y F y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el Estudio Ambiental Estratégico.

La Declaración Ambiental Estratégica incluye medidas adicionales a las ya incluidas en el Estudio Ambiental Estratégico: en relación con la mitigación y adaptación al cambio climático referencia el «Manual de Planeamiento Urbanístico en Euskadi para la mitigación y adaptación al Cambio Climático. 2012»; la compra pública verde de conformidad con el artículo 84 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi sobre la compra pública verde; la edificación y urbanización sostenible refiriéndose a las recomendaciones de la «Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible para la vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco» y de la «Guía para el desarrollo sostenible de los proyectos de urbanización 2015» de Sprilur-lhobe; el control de especies invasoras en el ámbito fluvial refiriéndose al «Manual de buenas prácticas para la gestión de especies de plantas invasoras en el ámbito fluvial de la CAPV» URA. 2021 y algunos aspectos específicos en relación con la gestión de residuos. Finalmente, la Declaración Ambiental Estratégica determina que la superficie mínima de restauración de vegetación de ribera deberá ser, al menos, igual a la superficie afectada por la sustitución del encauzamiento existente; en este sentido, indicar que el desarrollo en el Proyecto de urbanización del Plan de restauración propuesto en el EsAE supondrá la recuperación de más del doble de la superficie de vegetación de ribera afectada por el Plan.

El Documento D. Normas Urbanísticas de Desarrollo de la «Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana A. 18 Algodonera-San Antonio» incluye el Título IV relativo a «Medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico» que incorpora el artículo 3.1.9. Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico, otorgando carácter normativo a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el Capítulo 8 del

zuzentzaileei eta konpentsatzaileei eta ingurumen-organoak ingurumen-adierazpen estrategikoan ezarritako neurriei eta zehaztapenei, honako idazketa honen arabera:

«3.1.9. artikulua. Ingurumen-azterketa estrategikoan jasota ko neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak.

Araumaileak dira ingurumen-azterketa estrategikoaren 8. kapituluari jasotako neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, (i) eraginpeko administrazioei egindako kontsultei buruzkoak; (ii) organo eskudunen txostenei buruzkoak; (iii) jabari publiko hidraulikoa babestera eta uholde-arriskuak minimizatzen zuzendutakoak; (iv) Deba ibaiaren gaineko zubi berriaren proiektua idazteari dagozkionak; (v) kalitate akustikoa, natura-ondarea eta kultura-ondarea babestera zuzendutakoak; (vi) ibaiertzeko ingurumena lehengoratzera zuzendutakoak eta flora-espezie exotiko inbaditzaileen kontra esku hartzekoak; (vii) hondakinen kudeaketari, energia-jasangarritasunari, energia berriagarriari, argiztapenari, mugikortasunari eta ingurumen-jasangarritasunari eta klima-aldaketara egokitzeari buruzko irizpideei dagozkienak; eta (viii) obra-fasean kontuan hartu beharreko neurri buruzkoak.

Izaera bera dute ingurumen-organoak ingurumen-adierazpen estrategikoan ezar litzakeen beste neurri edo zehaztapenek.

Planaren aurreikuspenak beteko direla eta, horien barruan, planteatutako jarduketan ingurumen-eskakizunak mantentzen direla egiaztatzea ahalbidetuko duten zaintza- eta kontrol-sistemak ezartzeko, ingurumen-adierazpen estrategikoak bere «E» apartatuan adierazten du ingurumena zaintzeko programa ingurumen-azterketa estrategikoan ezarritakoaren arabera egin behar dela eta garapen-proiektuek obrak egiten diren bitartean gauzatu beharreko kontrolak zehaztu beharko dituztela.

* Kontuan hartutako alternatiben artean hautatutako alternatiba aukeratzeko arrazoiak.

«Zero» alternatiba eta bi antolamendu-alternatiba baloratzen dira.

Ez da kokapen-alternatibarik planteatzen; izan ere, Planaren aldaketaren helburua da hirigintza-parametro jakin batzuk egokitzea hierarkiaz goragoko plangintzak (Bergarako Plan Orokorra) definitu eta mugatutako eta esparrua antolatzen duen Plan Berrean (behin betiko onarpena: 2011/04/11ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 69. zk.) zehaztutako esparru baten antolamendu zehatua.

«Zero» alternatiba edo «ez jardutekoa» baztertua geratzen da, ez baita behar bezala egokitzen aplikatzekoa den araudiaren bizigarritasun-eskakizunetara (80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen).

1. eta 2. antolamendu-alternatibak antzekoak dira bizitegi-eremuaren antolamenduari dagokionez. Bi alternatibak, funtsean, ibai-bideratzearen tratamenduan (harri-lubeta 1. alternatiban eta ezponda etzana 2. alternatiban) eta ibaiertzeko pasealekuaren eta bidegorriaren diseinuan (oinetako pasealekua eta bidegorria, oinetako pasealekua zubi berriarekin lotuz +150 kotan eta bidegorria lehendik dagoen zubiarekin +145 kotan, 1. alternatiban; eta ibaiertzeko pasealekua eta bidegorria, uholde-eremuan, 145,50 m-ko kotan, eta 1H/1V ezponda bat etxebizitzaren eta ibaiertzeko pasealekuaren artean, 2. alternatiban) desberdintzen dira.

Planaren aldaketak 2. alternatiba garatzen du; arrazoi hauen gainetik justifikatzen da:

— Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako eguzki-aldiaren eta aireztapenaren eskakizunei hobekien erantzuten dien antolamendua da.

— Rsparruaren uholde-arriskuari konponbidea ematen dio hirugarrenak eraginpean hartu gabe.

Estudio Ambiental Estratégico así como a las medidas y determinaciones establecidas por el Órgano Ambiental en la Declaración Ambiental Estratégica de acuerdo con la siguiente redacción:

«Artículo 3.1.9. Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el Capítulo 8 del Estudio Ambiental Estratégico, relativas a (i) las consultas a las Administraciones afectadas, (ii) los informes de los órganos competentes, (iii) las dirigidas a la protección del dominio público hidráulico y a la minimización de los riesgos derivados de la inundabilidad, (iv) las de redacción del nuevo puente sobre el río Deba, (v) las de descontaminación de los suelos potencialmente contaminados, (vi) las dirigidas a la protección de la calidad acústica, del patrimonio natural y del patrimonio cultural, (vii) las de restauración ambiental de las riberas fluviales y las de intervención frente a especies exóticas invasoras de la flora, (viii) los criterios relativos a la gestión de residuos, a la sostenibilidad energética, a las energías renovables, a la iluminación, movilidad y sostenibilidad ambiental y adaptación al cambio climático, así como (ix) las medidas a tener en cuenta en la fase de obras, tienen carácter normativo.

La misma condición disponen aquellas otras medidas o determinaciones que pudieran establecerse por el Órgano Ambiental en la Declaración Ambiental Estratégica.

Con objeto establecer los sistemas de vigilancia y control que permitan comprobar el cumplimiento de las previsiones del plan y, dentro de ellas, el mantenimiento de las exigencias ambientales de las actuaciones planteadas, la Declaración Ambiental Estratégica indica en su apartado «E» que el programa de vigilancia ambiental debe realizarse de acuerdo con el establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y que los proyectos de desarrollo deberán detallar los controles a llevar a cabo durante las obras.

* Razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

Se valoran la alternativa «cero» y dos alternativas de ordenación.

No se plantean alternativas de ubicación puesto que la modificación del Plan 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) y detallado en el Plan Especial que ordena el ámbito (aprobación definitiva BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 69, 11/04/2011).

La alternativa «cero» o de «no actuación» queda descartada por no adaptarse de manera adecuada a las exigencias de habitabilidad de la normativa aplicable (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).

Las alternativas de ordenación 1 y 2 son similares en cuanto a la ordenación de la zona residencial. Ambas alternativas difieren, fundamentalmente, en el tratamiento del encauzamiento fluvial (escollera en la alternativa 1 y taludes tendidos en la alternativa 2) y el diseño del paseo de borde de río y bidegorri (paseo peatonal y bidegorri, enlazando el paseo peatonal con el nuevo puente a la cota +150 y el bidegorri con el puente existente a la cota +145 en la alternativa 1, y paseo de ribera con bidegorri, inundable, en la cota 145,50 m y un talud 1H/1V entre las viviendas y el paseo de ribera en la alternativa 2).

La modificación del Plan desarrolla la alternativa 2, lo que se justifica por:

— Erigirse como la ordenación que mejor responde a los requerimientos del Decreto 80/2022, de 28 de junio, respecto del soleamiento y ventilación.

— Resolver la inundabilidad del ámbito sin afección a terceros.

— Ibai-bazterra hobetzen du, egungo kanalizazioa (hormigoizko horma bertikala) kendu eta haren ordeez 1H/1V ezpondak ezarriko baititu, bioingeniaritzako teknikak eta HIC 91EO* «Ibaiertzeko haltzadi eurosiberiarra» Batasunaren intereseko habitataren berrezko espezieak aplikatuz lehengoratu beharrekoak.

— Trafikoen antolaketa hobea aurkezten du, barnekoak eta kanpokoak bereizten ditu-eta.

— Gabiria dorrea esparruko trakziogune gisa kokatzen du, ibaiertzeko oinezkoen pasealekua haraino luzatzen du-eta.

— Garrantzi handiagoa ematen dio eremuaren eta gainerako hiri-ehunaren arteko bizikleta-konexioari, eta.

— Esparruaren hegoaldeko blokeen ahokadura egokitzen du (R5 eta R6 partzelak), GI-627 errepidearekiko zuzeneko konexioa baztertu ondoren.

* Plan edo programaren aplikazioak ingurumenean dituen ondorioen jarraipena egiteko hartu diren neurriak.

Ingurumen-azterketa estrategikoak (Ekolur, 2025eko otsaila) ingurumena zaintzeko programa bat jasotzen du, Planaren aurreikuspenak beteko direla eta, horien barruan, planteatutako jarduketan ingurumen-eskakizunak mantentzen direla egiaztatzea ahalbidetuko duten zaintza- eta kontrol-sistemak ezartzea xede duena.

Ondoren laburbiltzen dira Planaren aplikazioak ingurumenean dituen ondorioen jarraipena egiteko hartu diren neurriak; aipatutako ingurumena zaintzeko programan jasotakoak izango dira.

Bergarako Udalak egiaztatu beharko du Planaren aldaketa garatzeko proiektuek erakunde eskudunek xedatutakoa betetzen dutela eta dokumentazio guztia eta behar diren azterketa espezifikoak biltzen dituztela.

— Jabari publiko hidraulikoaren polizia-eremuaren barruko jarduketek URA - Uraren Euskal Agentziaren baimena dutela egiaztatuko da.

— Zuhaitzak kenduko badira, Bergarako Udalak zuhaitzak mozteko emandako baimena beharko da.

— Planaren aldaketaren hirigintza-tramiteak egitean (hasierako onarpenaren ondoren) edo urbanizazio-proiektuaren tramiteak egitean, hornidura eta saneamendua kudeatzen dituen erakundearen (Gipuzkoako Ur Partzuergoa) txostena gehitzen dela egiaztatuko da, aurreikusitako behar eta karga berriei zerbitzu emateko behar besteko azpiegitura dagoela justifikatuko duena.

— Etorkizuneko garapena GI-627 errepidearen eragin-eremuan kokatuko da, berriki onartu diren Gipuzkoako errepideetako zarata-mapa estrategikoen arabera. Kasu horietan eta 213/2012 Dekretuaren 30. artikulua xedatzen duenez: «Zortasun akustikoko eremuan hiri-garapen bat egiten baldin bada, artikuluko 2. paragrafoan aipatutako ikerketa akustikoari buruzko agiriak bidali beharko dizkio toki administrazioak hiri-garapenaren titular den pertsonari edo erakundeari, betiere, dagokion hirigintza-tresna hasiera batez onartu aurretik. Aipatu agiri horiek jaso ondoren, dekretu honetan aurreikusitako hots-kutsaduraren erregulazioari buruzko nahitaezko txostena egingo du hiri-garapenaren titularrak». Horrenbestez, Bergarako Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako eta Lurralde Estrategiako Departamentuari bidali beharko dio «A.18 «Algodonera - San Antonio» Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketari» buruzko azterketa akustikoa, dagokion nahitaezko txostena eman dezan.

— Egiaztatuko da 20074-00142 kodea duen kokalekuari dagokion lurzoruaren kalitatearen adierazpena egiten dela antolamendu xehatua barnean hartzen duten hirigintza-tresnak behin betiko onartu aurretik edo, halakorik ezean, urbanizatzeko jarduketara-programari edo kokalekua mugaketaren barnean hartzen duen kudeaketa-esparruko birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuei hasierako onarpena eman aurretik.

— Proveer una mejora de la ribera fluvial al sustituir el encauzamiento actual (muro vertical de hormigón) por taludes 1H/1V a restaurar mediante técnicas de bioingeniería y especies propias del HIC 91EO* Aliseda ribereña eurosiberiana.

— Presentar una mejor organización de los tráfico al separar los internos de los externos.

— Situar la Torre Gabiria como foco tractor del ámbito al prolongar el paseo peatonal de borde de río hasta misma.

— Dar mayor relevancia a la conexión ciclable del área con el resto del tejido urbano y

— Adecuar el encaje de los bloques meridionales del ámbito (parcelas R5 y R6) una vez se ha descartado la conexión viaria directa con la carretera GI-627.

* Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

El Estudio Ambiental Estratégico (Ekolur, febrero 2025) recoge un programa de vigilancia ambiental que tiene como objeto establecer los sistemas de vigilancia y control que permitan comprobar el cumplimiento de las previsiones del plan y, dentro de ellas, el mantenimiento de las exigencias ambientales de las actuaciones planteadas.

Se resumen a continuación las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan que serán las recogidas en dicho programa de vigilancia ambiental.

El Ayuntamiento de Bergara deberá comprobar que los proyectos de desarrollo de la modificación del Plan cumplen con lo dispuesto por los organismos competentes y que contiene toda la documentación y estudios específicos necesarios.

— Se comprobará que las actuaciones dentro de la zona de policía del dominio público hidráulico cuentan con autorización a la Agencia Vasca del Agua, URA.

— La eliminación de los ejemplares arbóreos contará con el correspondiente permiso de tala del Ayuntamiento de Bergara.

— Se comprobará que durante el trámite urbanístico de la modificación del Plan (tras la aprobación inicial) o del proyecto de urbanización se incorpora el informe del ente gestor del abastecimiento y del saneamiento (Consorcio de Aguas de Gipuzkoa) que justifique que existe infraestructura suficiente para dar servicio a las nuevas necesidades y cargas previstas.

— El futuro desarrollo se localiza en la zona de afección de la carretera GI-627 según los mapas estratégicos de ruido de las carreteras de Gipuzkoa recientemente aprobados. En estos casos, y tal y como recoge el Decreto 213/2012, en su artículo 30: «La Administración Local, cuando se produzca un desarrollo urbanístico en la zona de servidumbre acústica, deberá remitir la documentación relativa al estudio acústico al que se refiere el párrafo 2 de este artículo a la persona o entidad titular de la misma, de forma previa a la aprobación inicial del correspondiente instrumento urbanístico, para que ésta emita informe preceptivo en relación con la regulación de la contaminación acústica prevista en el presente Decreto». Por tanto, el Ayuntamiento de Bergara deberá mandar al Departamento de Infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa el estudio acústico relativo a la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana A. 18 Algodonera-San Antonio» para la emisión del informe preceptivo correspondiente.

— Se comprobará que se emite la declaración de la calidad del suelo respecto del emplazamiento código 20074-00142 con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyan la ordenación pormenorizada o, en su defecto, con anterioridad a la aprobación inicial del programa de actuación urbanizadora, o de los proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento.

— Egiaztatuko da A.18 «Algodonera - San Antonio» eremuan kalitate akustikoko helburuak betetzeko behar diren neurriak inplementatzen direla, besteak beste, babes akustiko bereziko eremu deklaratzeko eta dagokion eremuko plana garatzea.

— Egiaztatuko da Planaren aldaketa garatzeko dokumentazioaren artean eraikuntza eta eraispenerako materialak eta hondakinak kudeatzeko azterketa jasotzen dela.

— Egiaztatuko da ur-bazterreko landaredia haltzadi-kantauriarrari (Batasunaren lehentasunezko intereseko 91E0* habitata) lotutako flora-espezieekin lehengoratzeko dela, eta azkenean lehengoratutako ur-bazterreko landarediaren azalera, gutxienez, bideratze-ezpondak eraikitzeak eraginpean hartutako azaleraren baliokidea dela.

— Egiaztatuko da etorkizuneko urbanizazio-proiektuan paisaia-integrazioko azterketa bat sartuko dela.

— Egiaztatuko da eraikuntza-proiektuek, Eraikuntzaren Kode Teknikoarekin bat, uraren erabileraren, energia-efizientziaren, ingurumen kalitatearen eta kalitate akustikoaren arloko efizientzia-neurriak handienak dituztela.

Udalak egiaztatu beharko du, era berean, ingurumen-adierazpen estrategikoaren zehaztapenak eta ingurumen-azterketa estrategikoan aintzat hartutako neurri prebentiboak eta zuzentzaileak Planaren aldaketa garatzeko dokumentuetan jasotzen direla. Honako puntu hauek kontuan hartuko dira:

— Urbanizazio-proiektuak «Ekologia eta paisaia lehengoratzeko proiektua» izango du. Proiektu horrek bereziki aintzat hartuko du ibai-bazterra haltzadi kantauriarraren berezko espezieak sartuta lehengoratzea.

— Urbanizazio-proiektuak «Eraikuntza eta eraispenerako materialak eta hondakinak kudeatzeko azterketa» izango du, lur-soberakinen bolumenak eta horien xedea kontuan hartuko dituen.

— Eraikuntza-proiektuek bermatu beharko dute esparruaren ingurunean betetzen direla azterketa akustikoan zehazten diren kalitate akustikoko helburuak. Horrela, behar diren neurri prebentiboak barne hartzen direla ziurtatuko da.

— Urbanizazio-proiektuak esparruko kalitate akustikoa betetzeko neurri zuzentzailearen definizioa txertatu beharko du (pantaila akustikoa edo antzekoa).

— Urbanizazio-proiektuak obren inpaktu akustikoari buruzko azterketa barne hartu beharko du, baldin eta urbanizazio-obrak 6 hilabete baino gehiagoko iraupena izango badu.

— Eraikuntza-proiektuak, Eraikuntzaren Kode Teknikoarekin bat, uraren eta energiaren erabileraren arloko efizientzia-neurriak handienak izango ditu.

— Urbanizazio-proiektuak argiaren inpaktua gutxitzeko neurriak barne hartuko ditu, baita ura bereizten duten sare-sistemak ere; gainera, klima-aldaketa arintzeko eta horretara egokitzeko proposatutako neurriak ere izango ditu.

Planaren ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako adierazleak erabiliko dira Planaren jarraipena ezartzeko:

Okupazioari buruzko adierazleak:

- Esparruaren azalera.
- Ibai-ibilguak.
- Parkeak eta lorategiak.
- Oinezkoen eremuak.
- Bidegorria.
- Bizitegi-erabilerako partzelak.
- Lehengoratutako haltzadi kantauriarraren azalera.
- Hondeaketa-bolumena.
- Betelan-bolumena.

— Se comprobará que se implementan las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el Área A.18 Algodonera-San Antonio, entre ellas la declaración de Zona de Protección Acústica Especial y el desarrollo del correspondiente Plan Zonal.

— Se comprobará entre la documentación de desarrollo de la modificación del Plan esté incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición.

— Se comprobará la restauración de la vegetación de ribera con especies del cortejo florístico de la aliseda cantábrica (hábitat de interés comunitario prioritario 91E0*), y que la superficie finalmente restaurada es, al menos, equivalente a la superficie afectada por la construcción de los taludes de encauzamiento.

— Se comprobará la inclusión de un estudio de integración paisajística en el futuro Proyecto de urbanización.

— Se comprobará que el/los proyecto/s 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.

El Ayuntamiento deberá comprobar, asimismo, que tanto las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica, como las medidas preventivas y correctoras contempladas en el Estudio Ambiental Estratégico se incluyen en los documentos de desarrollo de la modificación del Plan. Se tendrán en cuenta los siguientes puntos:

— El proyecto de urbanización contará con un «Proyecto de restauración ecológica y paisajística» el cual contemplará, de manera particular, la restauración de la ribera fluvial con inclusión de especies propias de la aliseda cantábrica.

— El proyecto de urbanización contará con el preceptivo «Estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición», así como los volúmenes de los excedentes de tierras y su destino.

— Los proyectos de edificación deberán garantizar que se incluyen las medidas preventivas necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el entorno del ámbito, definidas en el estudio acústico.

— El proyecto de urbanización deberá incorporar la definición de la medida correctora para el cumplimiento de la calidad acústica del ámbito (pantalla acústica o similar).

— El proyecto de urbanización deberá incorporar un estudio de impacto acústico de las obras en el caso de que las obras de urbanización tengan una duración superior a los 6 meses.

— El/los proyecto/s de edificación, en consonancia con el Código Técnico de la Edificación, contará con las máximas medidas de eficiencia en el uso del agua y la energía.

— El proyecto de urbanización incluirá medidas para minimizar el impacto lumínico y sistemas de redes separativas de aguas; además de las medidas propuestas para la mitigación y adaptación al cambio climático.

Para establecer el seguimiento del plan se utilizarán los indicadores propuestos en el estudio ambiental estratégico del Plan:

Indicadores relativos a la ocupación:

- Superficie del ámbito.
- Cauces fluviales.
- Parques y jardines.
- Áreas peatonales.
- Bidegorri.
- Parcelas de uso residencial.
- Superficie de aliseda cantábrica restaurada.
- Volumen de excavación.
- Volumen de relleno.

Bestalde, garapen-proiektuek ingurumena zaintzeko programa bat hartu beharko dute barnean. Programa horrek garatuko ditu obrak egiten diren bitartean gauzatu beharreko kontrolak, batez ere uren kalitateari, kalitate akustikoaren eta atmosferikoaren babesari, ingurumena lehengoratzeari eta lur-mugimenduei buruzkoak, bereziki Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioko 20074-00142 kodea duen partzelarekin bat datozenak. Era berean, hala badagokio, kontserbatu beharreko ondare-intereseko elementuei dagozkien kontrolak zehaztuko ditu. Ingurumen-jarraipenak, gainera, lehendik dagoen kanalizazioa ordezteak eraginpean hartzen duen ur-bazterreko landaredia arrakastaz lehengoratzearen kontrola eta espezie inbaditzaileen hedapenaren kontrola hartuko ditu barnean.

Programa horrek, gutxienez, ingurumen-azterketa estrategikoan jorratutako alderdien kontrol-sistemak zehaztuko ditu:

- Obra-planaren kontrola.
- Jardunbide egokien eskuliburuaren kontrola.
- Eragin-eremuaren kontrola.
- Obraren instalazio lagungarrien kokalekuaren eta funtzio-namenduaren kontrola.
- Landare-diaren babesaren kontrola.
- Hondakinen eta, hala badagokio, hondeaketako soberakinen kudeaketaren kontrola.
- Lurzoruen kalitatea zaintzeko eta ura babesteko neurrien kontrola.
- Deba ibaiko uraren kalitatearen kontrola.
- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen kudeaketaren kontrola.
- Landare-espezie inbaditzaileen presentzia duten eremue-tatik datozen lurren kontrola.
- Landare-lurraren kudeaketaren kontrola.
- Obrako zarataren kontrola.
- Airearen kalitatearen kontrola.
- Bide publikoen eta gurpilak garbitzeko sistemaren egoera-ren kontrola.
- Obra amaitzean garbiketa-kanpaina egikaritzearen kontrola.

Finkatutako kalitate-helburu bakoitzerako, ingurumena zaintzeko programak zehaztuko ditu kontrol-metodologia, neurketa-puntuen kokapena, kontrol-parametroak, maiztasuna, eta ezarri-tako neurri zuzentzaileak behar bezala betearaztea exijitzeko premia zehaztuko duten atalaseak. Proiektuaren baldintza-agirian jasoko dira programa garatzeko baldintzak. Obra-zuzendaritzari egokituko zaio kontrol horiek egikaritzeko erantzukizuna, eta bera arduratuko da administrazioak eskatzen dituen ingurumen-txostenak idazteaz.

Bergara, 2025eko uztailaren 3a.—Gorka Artola Alberdi, alka-tea. (5070)

Por otra parte, los proyectos de desarrollo deberán incluir un programa de vigilancia ambiental que desarrolle los controles a llevar a cabo durante las obras, especialmente los relativos a la calidad de las aguas, protección de la calidad acústica y atmosférica, la restauración ambiental, y los movimientos de tierras particularmente por su coincidencia con la parcela de código 20074-00142 del inventario de suelos que soporta o ha soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo; asimismo, detallarán, en su caso, los controles en relación a los elementos de interés patrimonial a conservar. Además, el seguimiento ambiental incluirá el control del éxito de la restauración de la vegetación de ribera afectada por la sustitución del encauzamiento existente, así como el control de la propagación de especies invasoras.

Dicho programa determinará, como mínimo, los sistemas de control de los aspectos tratados en el Estudio Ambiental Estratégico:

- Control del plan de obra.
- Control del manual de buenas prácticas.
- Control del área de afección.
- Control de la ubicación y funcionamiento de las instalaciones auxiliares de obra.
- Control de la protección de la vegetación.
- Control de la gestión de residuos y, en su caso, sobrantes de excavación.
- Control de medidas para preservar la calidad de los suelos y protección del agua.
- Control de la calidad del agua del río Deba.
- Control de la gestión de los suelos potencialmente contaminados.
- Control de las tierras procedentes de zonas con presencia de especies vegetales invasoras.
- Control de la gestión de la tierra vegetal.
- Control del ruido en obra.
- Control de la calidad del aire.
- Control de estado de las vías públicas y del sistema lavarruedas.
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.

Para cada objetivo de calidad fijado el programa de vigilancia ambiental detallará la metodología de control, la localización de los puntos de medida, los parámetros de control, la periodicidad y los umbrales que determinarán la necesidad de exigir la correcta ejecución de las medidas correctoras establecidas. En el pliego de condiciones del proyecto se incluirán las condiciones para el desarrollo del Programa. La responsabilidad de la ejecución de dichos controles recaerá sobre la Dirección de obra que redactará aquellos informes ambientales que sean solicitados por la administración.

Bergara, a 3 de julio de 2025.—El alcalde, Gorka Artola Alberdi. (5070)