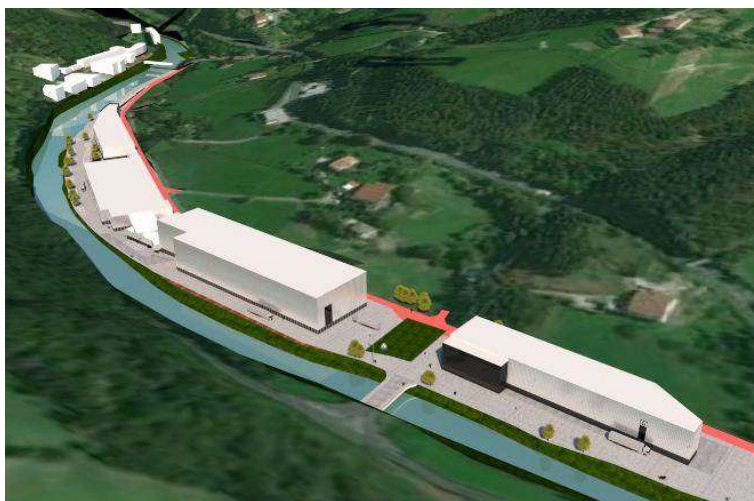




KREAN, S.COOP.



SORALUCE



Plan Especial de Ordenación Urbana

Área A-44

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

Soraluce S. Coop.

Fase • Fasea

**Documento Ambiental Estratégico. EAE Simplificada
Documentación Complementaria**

Fecha • Data

marzo 2023 martxo

Índice • aurkibidea

1.	OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME	1
2.	ALCANCE DEL PLAN.....	1
3.	VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DEL PLAN	4
4.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	5
5.	PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS.....	6

1. OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME

El presente documento tiene por objeto aclarar las diferentes cuestiones planteadas en el requerimiento de la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco en relación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A-44 de Bergara.

Según los servicios técnicos de la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular el Documento Ambiental Estratégico no cumple con la Ley 21/2013 y se indica que la solicitud debe completarse con los datos que se indican en el anexo al escrito.

Sin embargo, en sentido estricto, no se trata de tener que completar la solicitud presentada, sino de aclarar una serie de aspectos en relación al objeto y alcance del Plan Especial que, al parecer, no han quedado suficientemente claros en el Documento Ambiental Estratégico y en el propio Plan Especial, a la vista de las cuestiones planteadas en el citado escrito.

En los apartados siguientes, se intenta aclarar cada uno de los puntos recogidos en el Anexo de la notificación de la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco.

2. ALCANCE DEL PLAN

Para disponer de los elementos de juicio suficientes para determinar el alcance de la evaluación ambiental estratégica, se deberán identificar qué actuaciones son propuestas por el Plan.

Asimismo, para facilitar la labor técnica, se deberá entregar la cartografía en formato shape de las actuaciones identificadas, de acuerdo a las indicaciones de la "Guía para la entrega de documentación". Tramitación de los procedimientos de evaluación ambiental (GV 2022).

En relación a este punto, el primer aspecto que hay que aclarar es que **no existen actuaciones concretas propuestas por el Plan** y que los objetivos del PEOU son los siguientes:

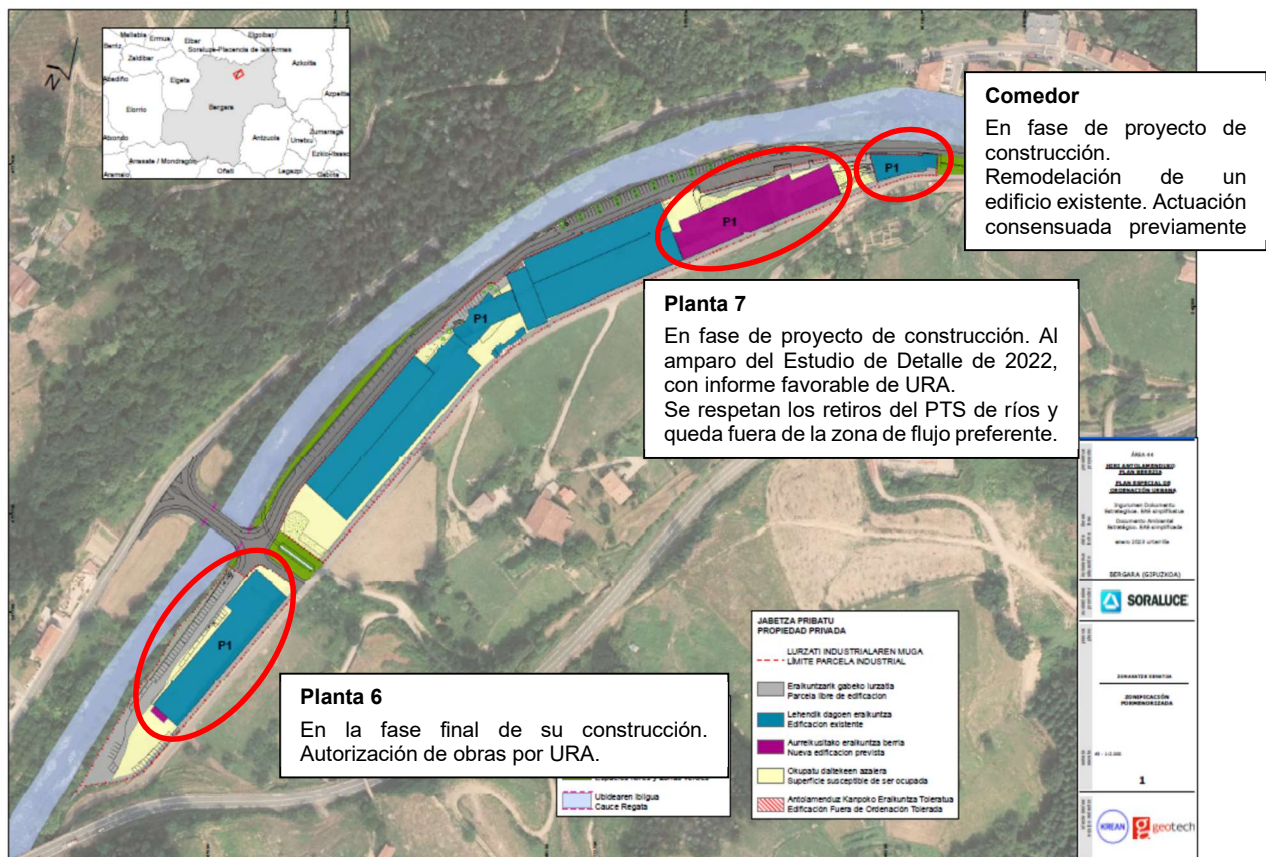
1. Incorporar los reajustes introducidos por el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3, aprobado en 2022, dentro de una ordenación global para el conjunto del ámbito.
2. Fusionar las tres parcelas industriales actuales en una parcela industrial única propiedad de Soraluze S.Coop., incorporando en ella la totalidad de la edificabilidad actualmente ordenada.
3. Ampliar la ocupación en planta, dentro de la edificabilidad máxima existente y reordenar las alineaciones máximas de la edificación atendiendo a las limitaciones derivadas de los aspectos hidráulicos: línea de flujo preferente, retiros establecidos por URA en la Planta 6, etc.
4. Redelimitar la parcela industrial privada y el espacio público en el marco de los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Bergara para mejorar la integración urbana en la zona norte del ámbito: demolición del antiguo edificio de garajes, demolición parcial del antiguo edificio de Begu, etc.
5. Redefinir el perfil edificatorio de forma coherente con la situación actual y las necesidades futuras y reajustar la altura máxima por debajo de la establecida en el PGOU de Bergara.
6. Actualizar la normativa urbanística del PERI de 2004 a la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco y a su legislación asociada.

7. Establecer las directrices de gestión y organización de la ejecución de forma ajustada a la Ley 2/2006, eliminando las Unidades de Ejecución y considerando el ámbito como una Actuación Aislada y los mecanismos necesarios para adecuar la estructura de la propiedad a la nueva ordenación.

De esta forma, la mayor parte de los desarrollos posibles en el ámbito se van a llevar a cabo en el marco del planeamiento urbanístico vigente y, por lo tanto, no dependen de la aprobación y entrada en vigor del presente PEOU.

Detallamos a continuación las actuaciones que se van a llevar a cabo a corto plazo y que se reflejan gráficamente en la ilustración de la página siguientes:

- **Planta 6:** Constituye la edificación del espacio vacante en la parcela industrial (actual parcela 3) situado al sur de la misma. Esta zona estaba preparada para ser edificada desde el PERI de 2004 y el PGOU de Bergara de 2009 incrementa la altura máxima posible de la edificación. A pesar contar con una ordenación pormenorizada aprobada con informe favorable de la Agencia Vasca del Agua (URA), antes de proceder a la edificación ha sido necesario reajustar el deslinde del Dominio Público Hidráulico y garantizar el cumplimiento de los retiros establecidos en el PTS de ordenación de ríos y arroyos. Para ello se ha reajustado el deslinde de forma consensuada con URA y se ha realizado un Anteproyecto que ha sido informado favorablemente por URA, antes de proceder a la redacción del Proyecto de Ejecución. Actualmente se encuentra en la fase final de su proceso de construcción y está prevista el inicio de la actividad para principios de mayo.
- **Planta 7:** Constituye una nueva edificación industrial a caballo entre las actuales parcelas 2 y 3 del área A-44, previa demolición del edificio actualmente existente en la parcela 2, correspondiente a la antigua empresa Urcelay. Este edificio se encuentra en fase de redacción del Proyecto de Ejecución y está previsto el inicio de las obras para el mes de septiembre. La nueva edificación proyectada se realiza al amparo del Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 del área A-44, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara en sesión celebrada el día 18 de julio de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 148, de 4 de agosto de 2022). La nueva edificación se realiza fuera de la zona de flujo preferente, lo que hace que los retiros de la edificación al río, están muy por encima de los establecidos en el PTS de ríos y arroyos. La actuación había sido previamente consensuada con la Agencia Vasca del Agua (URA) y el Estudio de Detalle de 2022 cuenta con el preceptivo informe favorable de URA.
- **Comedor:** Supone la construcción de un comedor de empresa para Soraluze S.Coop. a base de rehabilitar una parte del edificio industrial existente en la actual parcela 1, correspondiente a la antigua empresa Begu. La parte norte del edificio se demuele para la ampliación del espacio libre público. Este edificio se encuentra dentro de la zona de flujo preferente del río Deba, por lo que su demolición no permitiría su reconstrucción posterior. Antes de que Soraluze S.Coop. comprase la parcela de la antigua Begu, se mantuvieron diversas reuniones con la Agencia Vasca del Agua (URA) para asegurarse de que dicha actuación era posible. Actualmente se encuentra en fase de redacción del Proyecto de Ejecución y está previsto el inicio de las obras para el mes de octubre de 2023.
- **Urbanización:** En paralelo a la ejecución de los edificios de Planta 7 y Comedor se van a llevar a cabo las obras de reurbanización de la actual Unidad de Ejecución 2 del área A-44 que habían quedado pendientes desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y la ejecución de las obras de la U.E. 1 en 2009. Se trata de una condición impuesta por el Ayuntamiento de Bergara. Como paso previo a la reurbanización de la parte norte del área, se procederá a la demolición de la parte norte del edificio de la antigua Begu y del edificio de garajes adquirido por el Ayuntamiento de Bergara para su demolición y ampliación de los espacios libres públicos. Actualmente se está redactando el Proyecto de Obras de Urbanización de la U.E. 44.2.



Actuaciones edificatorias previstas a corto plazo, en el marco del planeamiento urbanístico vigente

Tal como se ha indicado anteriormente, todas estas actuaciones se van a realizar en el marco del planeamiento urbanístico vigente y no dependen de la aprobación del presente PEOU. Esto supone que la totalidad de la urbanización del ámbito va a estar ejecutada para la entrada en vigor del PEOU y que la mayor parte de la edificabilidad va a estar ya ejecutada en este momento.

El apartado 3 del DAE “Justificación y objetivos del PEOU” recoge expresamente los objetivos del PEOU partiendo de esta situación previa y recoge expresamente lo siguiente:

En este contexto, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) tiene únicamente la función de introducir algunas ligeras modificaciones en la ordenación urbanística vigente, para posibilitar pequeñas ampliaciones puntuales que se puedan requerir a futuro y algunas actuaciones de remodelación de los edificios existentes.

El párrafo anterior, junto con el análisis de los objetivos detallados del PEOU que se recogen en el mismo capítulo del DAE, pone de manifiesto que el objetivo principal del PEOU es establecer un nuevo marco urbanístico basado en la fusión de las 3 parcelas industriales actuales en una única, sumando la edificabilidad de las 3 parcelas establecida en el planeamiento urbanístico vigente.

Este nuevo marco urbanístico servirá como base para posibles actuaciones que se puedan plantear en el futuro y que actualmente no están definidas. Estas actuaciones futuras podrán ser pequeñas ampliaciones en planta de los edificios existentes y proyectados o la construcción de nuevos espacios de oficinas, laboratorios, etc. en plantas superiores, para acoger espacios de atención a clientes, áreas de ingeniería, salas de reuniones, etc.

Todo lo expuesto anteriormente justifica la aseveración inicial de que **no existen actuaciones concretas propuestas por el Plan**, sino que su objetivo es crear un marco urbanístico propicio para dar respuesta a las necesidades que se puedan plantear en el futuro.

Debido a esto, **no es posible identificar actuaciones concretas, ni representarlas en ningún tipo de cartografía**, incluyendo ficheros shape. No es posible dar respuesta a este punto del requerimiento de la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, ya que éste parte de una incorrecta interpretación del alcance y objetivos del PEOU.

3. VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DEL PLAN

A la vista de estas actuaciones concretas, el documento ambiental justificará y valorará los impactos previsibles derivados de la vulnerabilidad del ámbito ante el riesgo de inundación.

Este requerimiento parte igualmente de una interpretación errónea en relación a los objetivos del PEOU. Tal como se ha explicado en el apartado anterior, no es posible identificar actuaciones concretas en desarrollo del PEOU, con lo que no es posible valorar sus riesgos de forma concreta y específica.

La única manera de evaluar el impacto previsible de los desarrollos previstos del PEOU es hacerlo de manera genérica atendiendo al marco general de ordenación urbanística establecido.

En relación a este tema, es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Nos encontramos ante un suelo urbano industrial, en situación básica de suelo urbanizado a los efectos del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
- Desde el punto de vista de la intensidad de uso global en el área, no se incrementa la vulnerabilidad global, ya que no se modifica la edificabilidad establecida en el planeamiento urbanístico actualmente vigente.
- Desde el punto de vista de la relación de los usos industriales y el cauce del río Deba, las actuaciones que se van a realizar a corto plazo mejora dicha relación: se demuele el edificio actualmente existente en la parcela 2 (Urcelay) que se encuentra parcialmente en zona de flujo preferente y el nuevo edificio (Planta 7) se construye fuera de dicha zona. Además, se demuele la parte norte del edificio de la antigua Begu, situado dentro de la zona de flujo preferente. Los proyectos de ambos edificios (Planta 7 y Comedor) incluyen medidas para minimizar la vulnerabilidad y el riesgo. En cualquier caso, todos los aspectos indicados en este punto no están relacionados con el presente PEOU, ya que son actuaciones previas al mismo.
- Las actuaciones que se pudieran llevar a cabo en un futuro en desarrollo del presente PEOU suponen un impacto muy reducido, ya que la mayor parte de los desarrollos y de la edificabilidad habrán sido ya ejecutados con anterioridad a su entrada en vigor, en el marco del planeamiento urbanístico vigente.
- El presente PEOU recoge la delimitación del Dominio Público Hidráulico consensuado con la Agencia Vasca del Agua (URA) y las exigencias para los usos en zonas inundables establecidos por la normativa vigente.
- Las actuaciones previstas en el presente PEOU han sido previamente consensuadas con la Agencia Vasca del Agua (URA) y la aprobación definitiva del presente PEOU requiere necesariamente un informe favorable de URA, lo que garantiza la integración de todos los criterios a tener en cuenta para minimizar la vulnerabilidad ante el riesgo de inundación.

4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

El DAE justificará técnicamente que las actuaciones que se proponen en el plan cumplen con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, y el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental del tercer ciclo de planificación (2022/2027), en relación con las limitaciones de uso y régimen específico aplicable a actuaciones en las áreas inundables.

La ordenación urbanística vigente (PERI del área 44 y PGOU de Bergara) recoge los retiros mínimos a los cauces que vienen derivados del cumplimiento de los criterios del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos en la CAPV.

Estos retiros mínimos por parte de la edificación serán de 15 m. al río Deba y de 5 m. a la regata que discurre perpendicular al río Deba.

Recientemente, con motivo de los estudios y proyectos realizados para la Planta 6, se ha redefinido la línea de deslinde del dominio público hidráulico en relación a la que hay que adoptar el retiro de 15 m. por parte de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Cualquier futura edificación que se plantee tendrá que respetar el retiro mínimo de 15 m. y el PEOU **se considera Compatible**.

Tal como se ha reiterado en los apartados anteriores, no es posible identificar actuaciones concretas en desarrollo del PEOU. Esto quiere decir que lo que hay que justificar es el cumplimiento de los instrumentos de planificación hidráulica e hidrológica por parte de la ordenación pormenorizada establecida en el PEOU.

- La ordenación pormenorizada establecida en el presente PEOU es plenamente coherente con el PTS de ríos y arroyos de la CAPV: La zona edificable de la parcela industrial, en la que se podrán llevar a cabo posibles ampliaciones futuras, cumple con los retiros de la edificación establecidos en el PTS. Debido a que la futura edificación tiene que disponerse fuera de la zona de flujo preferente, el retiro de la edificación es superior al establecido en el PTS.
- Igualmente, el presente PEOU cumple con las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental:
 - Se cumple con las limitaciones a los usos establecidos en la zona de flujo preferente del río Deba, con la excepcionalidad de los edificios que se consolidan en dicha zona, existentes con anterioridad a la creación de dicha zona. Se evita la implantación de nuevos aparcamientos en la zona de flujo preferente.
 - Se incorporan las limitaciones para las plantas de sótano establecidas en el Plan Hidrológico.
 - Los futuros edificios a realizar en zonas inundables incluirán medidas para minimizar la vulnerabilidad ante el riesgo de inundación, según lo establecido en el Plan Hidrológico.
- En el proceso de tramitación del PEOU, la Agencia Vasca del Agua (URA) emitirá un informe preceptivo y vinculante, que analizará el grado de cumplimiento de las determinaciones del PTS y del Plan Hidrológico, por parte del presente PEOU y propondrá, en su caso, las correcciones y medidas adicionales que pudieran ser necesarias, las cuales deberán ser incorporadas necesariamente al documento antes de su aprobación definitiva.

5. PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

En su caso, el documento ambiental adaptará las medidas protectoras y correctoras propuestas en función del análisis de la vulnerabilidad del ámbito y las actuaciones previstas ante el riesgo de inundación.

Tal como se ha expuesto en los apartados anteriores, los desarrollos derivados del presente PEOU van a tener un impacto muy limitado, ya que únicamente podrán suponer pequeñas ampliaciones de los edificios actualmente construidos o en proyecto.

En función de lo anterior, no se considera necesario establecer medidas protectoras y correctoras adicionales a las ya planteadas y se recuerda que en el momento en el que se produzca la entrada en vigor del presente PEOU, es previsible **que la urbanización y la edificación estén ya ejecutadas en su mayor parte o, al menos, en un estado muy avanzado de ejecución, en base al PERI de 2004, el PGOU de Bergara de 2009 y el Estudio de Detalle de 2022.** Las modificaciones introducidas en el presente PEOU constituyen ligeros reajustes de la edificación que se puedan realizar en el futuro. Es necesario interpretar las medidas protectoras, correctoras o compensatorias en este contexto.

En cualquier caso, cualquier actuación edificatoria que se pudiera desarrollar en el ámbito en un futuro y que se sitúen en zona inundable, deberán incluir medidas orientadas a minimizar la vulnerabilidad del riesgo de inundabilidad frente a bienes y personas, tal como establece el Plan Hidrológico vigente.

marzo 2023 martxo

Por parte del Equipo Redactor



Vicente López

Geógrafo

DNI: 18.595.199-K



Marco Seguro

Geógrafo urbanista

72.441.068-S

