

INDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- DIFERENCIAS ENTRE EL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL Y EL DE NORMAS SUBSIDIARIAS APROBADO INICIALMENTE

3.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES PROCEDENTES DE PLANES JERÁRQUICAMENTE SUPERIORES

4.- EXÁMEN AMBIENTAL DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL

- 4.1. ACTUACIONES CONTENIDAS EN EL PLAN GENERAL**
- 4.2. VALORACIÓN GLOBAL DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS**
- 4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN FINALMENTE ADOPTADA**

5.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

- 5.1. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA PROPUESTA DE CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**
- 5.2. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA DELIMITACIÓN DE ASTIERREKA COMO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**
- 5.3. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA DELIMITACIÓN DE ASTAZUBI Y ERROTAZAR COMO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**
- 5.4. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA RECALIFICACIÓN DE ALDAPETA**
- 5.5. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA NO AMPLIACIÓN DEL SECTOR DE TEJERÍA**
- 5.6. CALIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS**

6.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

- 6.1. PROPUESTA DE ADECUACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PGOUZ**
- 6.2. MEDIDAS PARA EVITAR O REDUCIR EL COSTE AMBIENTAL DE LAS PROPUESTAS**

7.- PROGRAMA DE SUPERVISIÓN DE LOS EFECTOS DEL PGOUZ

- 7.1. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE CONTROL**
- 7.2. IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS, ASPECTOS O VARIABLES OBJETO DE SEGUIMIENTO**
- 7.3. FIJACIÓN DE LOS DATOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS INDICADORES**
- 7.4. ESTABLECIMIENTO DE NIVELES LÍMITE O DE REFERENCIA PARA LOS PARÁMETROS CUANTIFICABLES**
- 7.5. DISEÑO DE LOS PROGRAMAS DE SUPERVISIÓN, VIGILANCIA E INFORMACIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO**
- 7.6. ASPECTOS CUYO ANÁLISIS DETALLADO DEBE POSPONERSE A FASES POSTERIORES DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN O A LAS EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL DE LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO**

8.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA CORREGIDA

1.- ANTECEDENTES

El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental se incorporó a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Zarautz en su fase de Avance en julio de 2004 tal y como determina el Decreto 183/2003. Ambos documentos se remitieron al Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa (con fecha 12 de julio) para que emitiera el informe preliminar de impacto ambiental. Este Informe Preliminar de Impacto Ambiental (en adelante IPIA) se emitió el 16 de Mayo de 2005, mediante Orden Foral del Diputado del Departamento de Desarrollo Sostenible.

Teniendo en cuenta las determinaciones del IPIA, se redactó el documento para la aprobación inicial que fue aprobado el 27 de julio de 2005 en Pleno del Ayuntamiento. En agosto de 2005 se redactó de nuevo el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental modificado también conforme al IPIA y a este nuevo documento de normas subsidiarias aprobado inicialmente. Todo ello fue sometido a exposición pública durante 3 meses (de octubre de 2005 a enero de 2006).

Posteriormente, en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2006, el Pleno del ayuntamiento adoptó el acuerdo de adaptar los contenidos y determinaciones del documento de Normas Subsidiarias a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la misma. En dicha sesión se acordó además dar respuesta a las alegaciones presentadas al documento de aprobación inicial en su periodo de exposición pública y elaborar un documento de plan general de ordenación urbana para la continuación del expediente de revisión del planeamiento general.

Dado que el documento de aprobación inicial de las normas y su estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental se redactaron conforme a las determinaciones del IPIA y teniendo en cuenta que no se han producido modificaciones sustanciales respecto a las propuestas realizadas, se considera que para el documento de Plan General basta con un anejo a dicho estudio en el que se analicen las diferencias entre ambos y en su caso se determinen los impactos generados por dichos cambios.

Por otro lado, entre la documentación del Plan se ha redactado una "Memoria Justificativa del Cumplimiento del Informe Preliminar de Impacto Ambiental" en la que se resumen las determinaciones ambientales contenidas en el IPIA y se describen las modificaciones realizadas tanto en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental como en el documento del Plan para su adecuación a dichas determinaciones. Además, en el Anejo I del Plan se adjunta copia íntegra de dicho IPIA.

Mediante resolución de Alcaldía de 11 de diciembre de 2006 se ha aprobado un programa de participación ciudadana para el Plan General centrado en los periodos de exposición pública, la realización de foros y la creación del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal. De esta manera se favorece la participación pública en la redacción del documento.

2.- DIFERENCIAS ENTRE EL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL Y EL DE NORMAS SUBSIDIARIAS APROBADO INICIALMENTE

El Plan General apuesta por un desarrollo acorde con la realidad física del territorio y reconsidera algunas de las propuestas del documento de aprobación inicial de setiembre de 2006 de manera que plantea como prioritaria la reconversión de la trama urbana antes de plantear actuaciones en suelos no consolidados.

Tomando como referencia, el documento de revisión de NNSS que fue aprobado inicialmente en julio de 2005, las novedades más significativas son las siguientes:

* Se han analizado las necesidades de vivienda sometida a algún tipo de protección para adaptarse a la nueva Ley 2/2006. El PGOUZ prevé un total de 2.442 nuevas viviendas distribuidas en 6 actuaciones en suelo urbano (Aldapeta, Zalbide-Zaharra, Salberdín, Kortazar, Iñurritza y Hegoalde) de las cuales el 51,93% estará sometido a protección pública, lo cual garantiza el cumplimiento de la ley.

* La consideración de Astierreka (antes Asti) como suelo urbanizable no sectorizado para una posible intervención estratégica residencial de alta densidad y para la promoción pública de vivienda protegida además de como Reserva Municipal de suelo como posible destino de suelo para equipamientos y espacios libres. La sectorización estará condicionada a la elaboración de un estudio que justifique la necesidad de vivienda protegida y en cualquier caso se plantea para ser acometida, en su caso, a partir del segundo cuatrienio de vigencia del Plan. En el documento aprobación inicial figuraba como urbanizable residencial, pero con la consideración de sectorizado.

* La clasificación de Astazubi y Errotazar como urbanizables no sectorizados, en el primer caso como posible ampliación de las zonas industriales de Abendaño y Errotaberri y en segundo caso para la implantación de equipamientos y espacios libres en torno al Cementerio y al colegio La Salle. Ambos son considerados además como Reserva Municipal de suelo. Al igual que en el caso anterior, la sectorización estará condicionada a la elaboración de un estudio que justifique la necesidad de suelo industrial y en cualquier caso se plantea para ser acometida, en su caso, a partir del segundo cuatrienio de vigencia del Plan. En el documento anterior figuraban como no urbanizables; en el caso de Astazubi (Munantxo) se recogía como reserva municipal de suelo para la posible implantación futura de actividades industriales y en el caso de Errotazar con las categorías de Mejora Ambiental (Áreas Degradadas a Recuperar) y Agroganadera y Campiña.

* Recalificación de la parcelas de equipamiento de Aldapeta, donde se ubica el antiguo colegio Santa Ana, a residencial sometida a algún régimen de protección pública

* Reordenación de los suelos de la zona Eguzki Izarra de las NNSS anteriores y de la Ikastola Salbatore Mitxelena.

* La no ampliación de suelo industrial en torno al pabellón de Tejería, justificado por el informe del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral. Se mantiene la delimitación del suelo urbano de las normas anteriores (1988) quedando pendiente su ordenación pormenorizada a la aprobación definitiva del proyecto de la variante de la N-634.

* Los objetivos del PGOUZ respecto al suelo no urbanizable no han variado, si bien se modifican las categorías de ordenación, eliminándose la de Mejora Ambiental. En la

categoría de Forestal Protector quedan incluidos todos los ámbitos antes considerados como áreas de mejora de ecosistemas y áreas degradadas a recuperar y la regulación de usos y actividades se ajustan a lo establecido en el documento anterior para estas áreas. Por ello se puede decir que únicamente se trata de un cambio en la denominación de la categoría pero no en el criterio y objetivo de conservación.

* Desaparece la categoría de Reserva Municipal de Suelo en el suelo no urbanizable y la zona así delimitada (Munantxo) pasa a ser suelo urbanizable no sectorizado pero con menor superficie.

* Se ha incluido el ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas para la zona de Inurritza como condicionante superpuesto de Áreas de Interés Naturalístico. Además se incluyen las áreas de interés hidrológico (Aguas subterráneas. Protección de acuíferos) del PTP de Urola Costa.

* Se han tenido en cuenta las consideraciones del IPIA emitido por el Departamento para el Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa y del Estudio de Impacto Ambiental. La memoria justificativa de este cumplimiento se adjunta a la documentación del Plan General.

3.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES PROCEDENTES DE PLANES JERÁRQUICAMENTE SUPERIORES

El documento de Plan General se ajusta en líneas generales a los criterios y determinaciones de planes territoriales de rango superior y en este sentido cabe destacar:

- Tanto la calificación de suelo no urbanizable como su regulación de usos y actividades se ajusta a las categorías y determinaciones establecidas en las DOT.
- Los espacios incluidos en la Red de Espacios Naturales de la CAPV (Parque Natural de Pagoeta y Biotopo de Inurritza) han sido incluidos en las categorías de Especial Protección tal y como determinan las DOT y el PTP, con las delimitaciones de sus planes de ordenación correspondientes. El LIC de Gárate-Santa Bárbara, las zonas periféricas de protección de Pagoeta e Inurritza y el ámbito del PTS de Zonas Húmedas han sido considerados como condicionante superpuesto de Áreas de Interés Naturalístico.
- Las principales manchas de vegetación natural (robledales y enclaves de Quercus suber) quedan también incluidas en la categoría de Especial Protección.
- Los suelos de alto valor estratégico del PTS Agroforestal y las áreas de interés agrario del PTP se han incluido en la categoría de Agroganadera y Campiña y su regulación está en consonancia con ambos documentos.
- Se delimita la categoría de Protección de Aguas Superficiales en la que se incluyen los cauces y riberas de los ríos y arroyos que fluyen por el municipio y sus correspondientes zonas de protección tal y como establece el PTS de ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Además las zonas inundables aparecen como condicionante superpuesto.
- Las áreas de interés litoral del PTP y del PTS de Protección del Litoral se incluyen en la categoría de Especial Protección en el PGOUZ.
- Las áreas de interés hidrológico (Aguas subterráneas. Protección de acuíferos) del PTP se incluyen como condicionante superpuesto de vulnerabilidad de acuíferos, tal y como dicho documento establece.

- Las determinaciones del PTP referentes a infraestructuras se recogen en líneas generales (variante, templado de la N-634, red de bidegorris y paseos peatonales).
- Recoge las previsiones del PTP respecto al casco histórico, la regeneración urbana de Salberdín y Hegoalde y la rehabilitación de Salbide.
- Recoge las previsiones del PTP respecto a los sectores de Astierreka y Astazubi como potenciales desarrollos residenciales e industriales respectivamente.
- Se desestima la ampliación del suelo industrial en torno al pabellón de Tejería que el PTP no contemplaba.
- Gran equipamiento cultural frente al convento de las Clarisas en la línea de la propuesta del PTP.

4.- EXÁMEN AMBIENTAL DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL

4.1. ACTUACIONES CONTENIDAS EN EL PLAN GENERAL

De las actuaciones propuestas en el PGOUZ que no fueron analizadas en el estudio de impacto ambiental correspondiente al documento de aprobación inicial de setiembre de 2006 se analizan en este anejo las siguientes:

- Cambio en la propuesta de calificación del suelo no urbanizable y su regulación de usos.
- Consideración de Astierreka como suelo urbanizable no sectorizado para uso residencial.
- Consideración de Astazubi y Errotaberri como suelo urbanizable no sectorizado para posible ampliación de las zonas industriales y para equipamientos y espacios libres.
- Recalificación de las parcelas de equipamiento de Aldapeta para uso residencial.
- No ampliación del suelo industrial de Tejería.

4.1.1. Cambio en la propuesta de calificación del suelo no urbanizable

Como se ha mencionado en el punto 2 anterior, los objetivos del PGOUZ como instrumento de ordenación del territorio no han variado respecto del documento inicial y sigue siendo el alcanzar un equilibrio entre el medio ambiente y las actividades que en el se pueden desarrollar. Se potencian las actuaciones de recuperación y conservación tanto de los enclaves de vegetación autóctona como de aquellas áreas actualmente degradadas y potencialmente recuperables para dotar al municipio de un entorno de mayor calidad desde el punto de vista medioambiental.

De la propuesta inicial de calificación se han realizado los siguientes cambios:

- Desaparece la categoría de Mejora Ambiental, quedando englobadas estas zonas en la categoría de Forestal Protector.
- Desaparece la categoría de Reserva Municipal de Suelo.
- Se han incluido una serie de enclaves de *Quercus suber* en la categoría de Especial Protección (EP3) con el fin de garantizar su protección, dada su inclusión en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas como especie de Interés Especial.
- El ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas correspondiente a la ría de Inurritza se ha incluido como condicionante superpuesto de Áreas de Interés Naturalístico.
- Se ha revisado la delimitación de todas las categorías para ajustarlas a la realidad del territorio y en base al mapa de vegetación elaborado en 2005.
- Se incluyen las áreas de interés hidrológico (Aguas subterráneas. Protección de acuíferos), agrario y litoral del PTP de Urola Costa, las primeras como condicionante

superpuesto y los dos últimos englobados en las categorías de Agroganadera y Campiña y Especial Protección respectivamente.

De esta manera el suelo no urbanizable queda distribuido en las siguientes categorías o subcategorías:

- ❖ Áreas de Especial Protección (EP)
 - Biotopo Protegido del Área de Inurritza (EP1)
 - Parque Natural de Pagoeta (EP2)
 - Otros enclaves de valor natural (EP3)
- ❖ Áreas Forestales (F)
 - Forestal Protector (FP)
 - Forestal Intensivo (FI)
- ❖ Área Agroganadera y Campiña (AG)
- ❖ Áreas de Protección de Aguas Superficiales (S)
- ❖ Condicionantes Superpuestos
 - Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
 - Áreas inundables
 - Áreas erosionables o con riesgo de erosión
 - Áreas de interés naturalístico

4.1.2. Consideración de Astierreka como suelo urbanizable no sectorizado

Este sector figuraba anteriormente como urbanizable residencial con la consideración de sectorizado (Sector Asti a desarrollar mediante Plan Parcial y para el que se preveían 950 viviendas). El Plan replantea su desarrollo y propone ahora su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado. Se ha considerado preferible esperar a cómo se desarrolla la gestión urbanística de Salberdín y Hegoalde y no incluir estos suelos en ningún sector para su desarrollo inmediato. La superficie corresponde exactamente al sector Asti.

Se considera una zona adecuada para una posible intervención estratégica residencial de alta densidad y para la promoción pública de vivienda protegida (conforme con el PTP) además de como Reserva Municipal de suelo como posible destino de suelo para equipamientos y espacios libres. En su ficha urbanística se determina que su sectorización estará condicionada a la elaboración de un estudio que justifique la necesidad de vivienda protegida y en cualquier caso se plantea para ser acometida, en su caso, a partir del segundo cuatrienio de vigencia del Plan. Esta opción es considerada en el PGOUZ como más acorde con las recomendaciones contenidas en el IPIA respecto a priorizar los ámbitos de reconversión urbana.

Para este ámbito se prevé que en tanto en cuanto no se proceda a la sectorización será de aplicación preferente la normativa prevista en el PTS de zonas húmedas (Decreto 160/2004, de 27 de julio) en el ámbito delimitado por el mismo y para el resto del ámbito no incluido dentro del PTS le será de aplicación el régimen de usos previsto para la categoría de suelo no urbanizable Zona Agroganadera y Campiña (AG) si bien se prohíbe expresamente la construcción de nuevos caseríos o la ampliación de la superficie construida de los existentes, así como la construcción de granjas e instalaciones de estabulación intensiva.

4.1.3. Consideración de Astazubi y Errotazar como suelo urbanizable no sectorizado

Sector de Astazubi.- Se corresponde con la zona antes delimitada como Reserva Municipal de Suelo dentro del suelo no urbanizable, si bien se ha reducido su superficie a 66.431 m². Se

plantea como posible ampliación de las zonas industriales de Abendaño y Errotaberri (conforme con el PTP) y como posible destino para obtención de suelo para equipamientos y espacios libres. Al igual que en el caso anterior, la sectorización estará condicionada a la elaboración de un estudio que justifique la necesidad de suelo industrial y en cualquier caso se plantea para ser acometida, en su caso, a partir del segundo cuatrienio de vigencia del Plan. Esta opción es también considerada en el PGOUZ como más acorde con las recomendaciones contenidas en el IPIA respecto a priorizar los ámbitos de reconversión urbana.

En tanto no se proceda a la sectorización le será de aplicación el régimen de usos previsto para la categoría de suelo no urbanizable Zona Agroganadera y Campiña (AG) si bien se prohíbe expresamente la construcción de nuevos caseríos o la ampliación de la superficie construida de los existentes, así como la construcción de granjas e instalaciones de estabulación intensiva. En este sentido no cambia respecto al documento anterior.

Sector de Errotazar.- Se delimita un nuevo sector de suelo urbanizable no sectorizado de 59.006 m² de superficie, que comprende los terrenos situados entre el polígono industrial de Abendaño y las áreas de equipamiento de La Salle y Cementerio. Se considera una zona adecuada como posible ampliación de la zona industrial de Abendaño y para la implantación de equipamientos y espacios libres en torno a las existentes. En el documento anterior este ámbito figuraba con las categorías de Mejora Ambiental (Áreas Degradadas a Recuperar) y Agroganadera y Campiña. Al igual que en los dos casos anteriores, para su sectorización se deberá realizar y estudio específico que justifique la necesidad de suelo industrial y la previsión de implantación de nuevos equipamientos o la ampliación de los existentes junto a la zona

En tanto no se proceda a la sectorización le será de aplicación el régimen de usos previsto para la categoría de suelo no urbanizable Zona Agroganadera y Campiña (AG) si bien se prohíbe expresamente la construcción de nuevos caseríos o la ampliación de la superficie construida de los existentes, así como la construcción de granjas e instalaciones de estabulación intensiva.

4.1.4. Recalificación de las parcelas de equipamiento de Aldapeta para uso residencial

El área 2-2 (OR ALDAPETA) tiene una superficie aproximada de 4.268 m² y comprende los terrenos del antiguo colegio Santa Ana. En el documento anterior estaba considerado como parcelas de equipamiento. Se plantea un cambio de uso para la construcción de 50 viviendas sometidas a algún régimen de protección y la obtención de locales de equipamiento público. Además se apuesta por la mejora de la accesibilidad en toda la zona mediante la construcción de un ascensor-funicular que garantizará la movilidad peatonal y mejorará también la del ámbito de Vista Alegre.

4.1.5. No ampliación del suelo industrial de Tejería

El área 20 (OR TEJERIA) comprende al pabellón de la antigua Tejería emplazado al sur de la autopista que alberga pequeñas actividades económicas, fundamentalmente industriales. En el documento de aprobación inicial de las NNSS se delimitaba un sector de suelo urbanizable de 75.114 m² para uso terciario y ahora el PGOUZ lo desestima y lo califica como suelo urbano retomando la delimitación de las normas del 88 con una superficie de 10.100 m².

Se plantea la consolidación de la actual edificabilidad urbanística existente y su reordenación y renovación urbana mediante un plan especial que sólo podrá ser redactado una vez se apruebe definitivamente el proyecto de trazado de la variante de la N-634 y se conozcan en detalle sus afecciones al área. El plan especial deberá garantizar un acceso viario a la parcela

privada resultante tras la construcción de la variante y garantizar el acceso a viales existentes. La edificabilidad urbanística que establezca el Plan Especial no podrá superar la que actualmente tiene el edificio existente. El uso característico será el productivo y se admitirá también el uso terciario de oficinas que no podrá superar el 50% de la superficie construida.

4.2. VALORACIÓN GLOBAL DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS

Se valoran a continuación las propuestas descritas en el apartado anterior.

4.2.1. Cambio en la propuesta de calificación del suelo no urbanizable

La propuesta de calificación del suelo no urbanizable que realiza el PGOUZ se ajusta a las determinaciones y criterios establecidos tanto en las DOT como en el PTP de Urola Costa y el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

La desaparición de la categoría de Mejora Ambiental no implica una disminución de la protección de las áreas naturales de bosques autóctonos, zonas de matorral, etc. que formaban parte de esta categoría ya que éstas quedan englobadas en la de Forestal Protector, cuya regulación de usos y actividades se adecua a la establecida anteriormente para ella.

La inclusión de los enclaves de *Quercus suber* en la categoría de Especial Protección (EP3) se considera muy positivo desde el punto de vista de la protección de esta especie catalogada.

En las normas anteriores no se representaba el ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas correspondiente a la ría de Inurritza y ahora se ha incluido como condicionante superpuesto de Áreas de Interés Naturalístico. Esta medida se considera positiva ya que con ello se garantiza que cualquier actuación que se lleve a cabo en esta zona debe someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones.

La nueva delimitación de las categorías se ajusta con mayor precisión a la realidad del territorio al realizarse en base al mapa de vegetación elaborado en 2005.

Las áreas de interés hidrológico (aguas subterráneas, protección de acuíferos) definidas por el PTP de Urola Costa se consideran como un condicionante superpuesto al resto de categorías tal y como determina dicho documento.

Por todo lo expuesto, no se prevén impactos derivados de las modificaciones propuestas para la calificación y regulación de usos del suelo no urbanizable.

4.2.2. Consideración de Astierreka como suelo urbanizable no sectorizado

En el nuevo documento del PGOUZ ya no se considera Asti como sector prioritario para el desarrollo de viviendas de protección oficial y se propone ahora su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado. Esto constituye un cambio significativo cuando menos en lo que se refiere al desarrollo sostenible ya que la actuación en esta zona se pospone al desarrollo de la reconversión urbana de Salberdín y Hegoalde y además se condiciona a la elaboración de un estudio que justifique la necesidad de vivienda protegida. Esta opción es considerada en el PGOUZ como más acorde con las recomendaciones contenidas en el IPIA respecto a priorizar los ámbitos de reconversión urbana.

Los impactos generados por esta propuesta son los mismos que los descritos para Asti en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de Agosto de 2005 (página 69)

suavizados en cierta medida por algunas de las determinaciones que el Plan prevé para este sector. Entre ellas destacan:

- En tanto en cuanto no se proceda a la sectorización será de aplicación preferente la normativa prevista en el PTS de Zonas Húmedas en el ámbito delimitado por el mismo y para el resto del ámbito no incluido dentro del PTS le será de aplicación el régimen de usos previsto para la categoría de suelo no urbanizable Zona Agroganadera y Campiña (AG) si bien se prohíbe expresamente la construcción de nuevos caseríos o la ampliación de la superficie construida de los existentes, así como la construcción de granjas e instalaciones de estabulación intensiva.
- El sistema general de espacios libres se aplicará a las zonas consideradas de mayor valor en el PTS de Zonas Húmedas para salvaguardarlas a efectos de su conservación y regeneración.
- Cumplimiento de las determinaciones del PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
- La exigencia de un estudio de detalle del riesgo de inundación.

Con ello el impacto previsto sobre el arroyo, la vegetación y la fauna puede considerarse como moderado frente al severo determinado con anterioridad.

4.2.3. Consideración de Astazubi y Errotazar como suelo urbanizable no sectorizado

Sector de Astazubi.- Este sector pasa de suelo no urbanizable (Reserva Municipal de Suelo) a suelo urbanizable no sectorizado si bien el fin último no ha cambiado ya que se plantea como posible ampliación de las zonas industriales de Abendaño y Errotaberri igual que cuando era suelo no urbanizable. La superficie se ha reducido en 28.903 m² (pasa de 95.334 m² a 66.431 m²). Su sectorización, igual que en Astierreka se condiciona a la elaboración de un estudio que justifique la necesidad de suelo industrial y en cualquier caso se plantea para ser acometida, en su caso, a partir del segundo cuatrienio de vigencia del Plan una vez iniciada la gestión de la reconversión urbana.

Se considera que los cambios planteados referidos a este ámbito no son relevantes respecto del documento anterior en lo que se refiere a su destino futuro, por lo que la valoración ambiental es la misma que la realizada en el estudio de Agosto de 2005 (página 70). Los impactos más relevantes, en caso de que se produzca su sectorización; se producirían sobre la regata y el suelo de alta calidad agrológica existente.

Sector de Errotazar.- Este nuevo sector de suelo urbanizable no sectorizado se delimita en terrenos anteriormente incluidos en suelo no urbanizable con las categorías de Mejora Ambiental (Áreas Degradadas a Recuperar) y Agroganadera y Campiña. Las variables ambientales para esta zona se resumen en el siguiente cuadro.

VARIABLES	AFECCIÓN	VALORACIÓN
Relieve	Presenta pendientes comprendidas entre el 10% y el 30%	Alta
Cauces y riberas	El arroyo Makazeta toca el borde sur	Baja
Acuíferos	Zona de vulnerabilidad muy baja	Baja
Suelos de calidad agroológica	Afecta a prados de siega principalmente con capacidad de uso moderada	Media
Cubierta vegetal	La vegetación actual está conformada por prados, huertas y frutales, matorrales y alguna pequeña plantación forestal	Media
Fauna	Sin incidencia sobre espacios de interés	Baja
Paisaje	Transformación de un paisaje agrario en una ladera de gran visibilidad.	Media
Patrimonio Cultural	Sin incidencia	Baja
Riesgos	Dada la pendiente su urbanización puede ocasionar deslizamientos y/o erosión	Media
Áreas de interés	Sin incidencia	----

La variable más afectada va a ser el relieve, ya que la pendiente va a provocar la realización de importantes movimientos de tierra además de generar, en principio y a falta de un proyecto concreto que permita valorar con certeza estos impactos, un aumento considerable de los riesgos de inestabilidad y erosión.

La vegetación existente no reviste interés especial, se verán afectados los prados y zonas de huertas y frutales así como una pequeña plantación forestal al sur del cementerio. El arroyo Makazeta no parece que vaya a ser afectado por la delimitación.

En caso de que este sector se desarrolle se producirá además un cierto impacto paisajístico derivado de su disposición en ladera.



4.2.4. Recalificación de las parcelas de equipamiento de Aldapeta para uso residencial

El área 2-2 (OR ALDAPETA) se recalifica de equipamiento a residencial y se amplía en 1.407,56 m² su superficie para permitir la conexión con el ámbito de Vista Alegre mediante la construcción de un ascensor-funicular que garantizará y mejorará la movilidad peatonal con este barrio. La pequeña parcela que se incorpora estaba clasificada como suelo no urbanizable en la categoría de Agroganadera y Campiña y está actualmente ocupada por robledal acidófilo.



4.2.5. No ampliación del suelo industrial de Tejería

Para el área 20 (OR TEJERIA), el PGOUZ propone desestimar la delimitación de suelo urbanizable terciario y mantenerla con su delimitación actual, como suelo urbano no consolidado, a expensas de ser ordenada una vez se construya la variante. De esta manera la superficie se reduce de 75.114 m² a 10.100 m². Esto está motivado por la propuesta del Departamento de Infraestructuras Viarias de Diputación Foral referida a las afecciones que este sector pudiera tener tanto en la autopista como en la futura variante. En la foto aparece rayada la nueva zona superpuesta a la considerada anteriormente.



Por ello, los impactos detectados en el estudio de Agosto de 2005 (páginas 73, 82 y 85) referidos a este ámbito deben desestimarse.

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN FINALMENTE ADOPTADA

En el documento “Memoria justificativa del cumplimiento del Informe Preliminar de Impacto Ambiental” incluido en la documentación del PGOUZ se incluye un apartado en el que se justifica la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible.

Los cambios planteados en el Plan General respecto del documento de normas anterior se realizan teniendo en consideración las pautas establecidas por el Departamento para el Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa y se apuesta en primer lugar por la reconversión de las zonas urbanas y por el rellenado de “huecos” dentro de la propia trama urbana. De esta manera se evita la ocupación de ámbitos hoy por hoy libres de urbanización y se garantiza el mantenimiento de sus características y valores actuales en tanto en cuanto no se analice de forma detallada la necesidad de su sectorización.

5.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

Se identifican y califican en este apartado los impactos de las nuevas propuestas del PGOUZ.

5.1. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA PROPUESTA DE CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

No se prevén impactos derivados de la nueva zonificación propuesta.

5.2. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA DELIMITACIÓN DE ASTIERREKA COMO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Los impactos derivados de esta nueva clasificación varían respecto a los señalados en el estudio de Agosto de 2005 por las razones expuestas en el punto 4.2.2 anterior. Siguiendo el mismo criterio que en el estudio mencionado se corrige la matriz de impacto para este sector.

VARIABLES	CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS			
	Signo	Intensidad	Simple /acumulativo/ sinérgico	Directo/ Indirecto
Relieve	(-)	Baja	Simple	Directo
Cauces y riberas	(-)	Media	Acumulativo	Directo
Suelos de calidad agrológica	(-)	Alta	Simple	Directo
Cubierta vegetal	(-)	Media	Acumulativo	Directo
Fauna	(-)	Media	Simple	Directo
Paisaje	(-)	Media	Simple	Directo
Patrimonio Cultural				
Consumo de agua	(X)			
Residuos y aguas residuales	(X)			

(X) Al no prever el Plan un número de viviendas concreto para este sector no se puede realizar una valoración de la afección sobre el incremento del consumo de agua y de la generación de residuos y aguas residuales.

Riesgos: El sector se encuentra en una zona inundable para un periodo de retorno de 10 años según el “Estudio de delimitación de zonas inundables de núcleos de población de las cuencas internas de la CAPV” (2004). Este riesgo deberá ser analizado mediante un estudio detallado y así se especifica en su ficha urbanística en caso de que se desarrolle.

Los impactos más importantes que se prevén en esta área son:

- Afección directa al ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.
- En caso de desarrollarse como suelo residencial, la actual cubierta vegetal con vegetación de marisma de gran interés se vería afectada.

- Pérdida de hábitats de especies faunísticas de gran interés, únicamente en el caso de que se desarrolle.
- Incremento del consumo de agua debido al aumento de la población en caso de que se desarrolle.
- Incremento de la generación de residuos y de aguas residuales por las mismas razones que en el caso del agua. El impacto generado sería además acumulativo requiriendo la toma de medidas adecuadas que aseguren su correcta gestión.

5.3. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA DELIMITACIÓN DE ASTAZUBI Y ERROTAZAR COMO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Los impactos derivados de esta delimitación se producirían en el caso de que se lleve a cabo su sectorización con el objetivo señalado en sus fichas urbanísticas. En el caso de Astazubi son los mismos que los señalados en el estudio de Agosto de 2005 teniendo en cuenta la reducción de su superficie. Las matrices de impacto para estos sectores son:

ASTAZUBI

VARIABLES	CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS			
	Signo	Intensidad	Simple /acumulativo/ sinérgico	Directo/ Indirecto
Relieve	(-)	Baja	Simple	Directo
Cauces y riberas	(-)	Alta	Simple	Directo
Suelos de calidad agrológica	(-)	Alta	Simple	Directo
Cubierta vegetal	(-)	Baja	Simple	Directo
Fauna	(-)	Baja	Simple	Directo
Paisaje	(-)	Media	Simple	Directo
Patrimonio Cultural	(-)	Media	Simple	Directo
Consumo de agua	(X)			
Residuos y aguas residuales	(X)			

(X) Tanto el consumo de agua como la generación de residuos (cantidad y tipología) así como de las aguas residuales dependerá sustancialmente de las industrias que se alojen en este espacio.

Riesgos: El sector se encuentra en una zona inundable para un periodo de retorno de 10 años según el “Estudio de delimitación de zonas inundables de núcleos de población de las cuencas internas de la CAPV”. Este riesgo debería ser analizado mediante un estudio detallado y así se especifica en su ficha urbanística en caso de que se desarrolle.

Los impactos más importantes que se prevén en este lugar son:

- La afección al arroyo Iturri Illun que atraviesa de sur a norte toda el área delimitada. La urbanización de esta área indiscutiblemente afectará al arroyo. La intensidad de dicha

afección dependerá del diseño de urbanización concreto que se realice en caso de desarrollarse. En la ficha urbanística se especifica el respeto a las determinaciones del PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

- Los derivados del riesgo de inundación.
- La pérdida en toda la superficie afectada de los actuales prados de siega y cultivos de alta calidad agrológica.
- Afección a elementos de patrimonio catalogados (Caserío y Molino Errotaberri)

ERROTAZAR

VARIABLES	CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS			
	Signo	Intensidad	Simple /acumulativo/ sinérgico	Directo/ Indirecto
Relieve	(-)	Media	Simple	Directo
Cauces y riberas	(-)	Baja	Simple	Directo
Suelos de calidad agrológica	(-)	Media	Simple	Directo
Cubierta vegetal	(-)	Baja	Simple	Directo
Fauna	(-)	Baja	Simple	Directo
Paisaje	(-)	Media	Simple	Directo
Patrimonio Cultural				
Consumo de agua	(X)			
Residuos y aguas residuales	(X)			

(X) Tanto el consumo de agua como la generación de residuos (cantidad y tipología) así como de las aguas residuales dependerá sustancialmente de las industrias o equipamientos que se alojen en este espacio.

Riesgos: Pueden presentarse problemas de inestabilidad debido a la pendiente y al movimiento de tierras que sería preciso realizar en caso de que este sector se desarrolle. Este aspecto debería ser analizado mediante un estudio geotécnico detallado.

Los impactos más importantes que se prevén en este lugar son:

- Cierta impacto paisajístico debido a la disposición en ladera de los terrenos. Para ello en la ficha urbanística ya se prevé que el uso industrial se ubique en la parte baja y que se deje la parte alta para espacios libres y dotaciones. De esta manera las edificaciones formarían una continuidad con el actual polígono de Abendaño y el impacto se reduciría.
- La pérdida en toda la superficie afectada de los actuales prados y cultivos y algunas zonas de arbolado.

5.4. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA RECALIFICACIÓN DE ALDAPETA

Esta actuación no se analizó en el estudio anterior, los impactos previstos son:

VARIABLES	CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS			
	Signo	Intensidad	Simple /acumulativo/ sinérgico	Directo/ Indirecto
Relieve	(-)	Baja	Simple	Directo
Cauces y riberas				
Suelos de calidad agrológica	(-)	Baja	Simple	Directo
Cubierta vegetal	(-)	Baja	Simple	Directo
Fauna	(-)	Baja	Simple	Directo
Paisaje	(-)	Baja	Simple	Directo
Patrimonio Cultural				
Consumo de agua	(-)	Baja	Simple	Indirecto
Residuos y aguas residuales	(-)	Baja	Acumulativo	Indirecto

Riesgos: La parcela que se incorpora al ámbito presenta una fuerte pendiente. No se prevén problemas dado que la edificación se plantea en el ámbito actualmente ocupado por el colegio, dejando esta zona para la localización de los espacios libres. No obstante, para la construcción del ascensor-funicular, se deberá realizar el estudio geotécnico correspondiente.

No se prevén impactos significativos derivados de esta actuación. En la medida de lo posible se tratará de mantener el arbolado existente en la parte más alta. Se considera un impacto positivo la mejora de la movilidad y la conexión entre el Barrio de Vista Alegre y el núcleo de Zarautz.

5.5. IMPACTOS PROVOCADOS POR LA NO AMPLIACIÓN DEL SECTOR DE TEJERÍA

Los impactos derivados de esta actuación se consideran positivos respecto del documento anterior dado que se descarta la ampliación prevista. En consecuencia no se producirá la modificación del relieve, ni las afecciones sobre los bosquetes de frondosas, ni se crearán taludes que generen impacto paisajístico. Por ello la matriz incluida en la página 82 del Estudio de Impacto Ambiental de Agosto de 2005 se debe desestimar.

La delimitación considerada en el PGOUZ no implica ningún cambio respecto a la situación actual de la zona, por lo que no tiene repercusiones ambientales.

5.6. CALIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS

Las actuaciones sobre las que evalúan sus previsibles impactos son: la concerniente al cambio de calificación de Astierreka y Astazubi, la delimitación del nuevo sector de Errotazar y el cambio de calificación del sector de Aldapeta con su ampliación. Se considera que los cambios producidos en la calificación del suelo no urbanizable y en el ámbito de Tejería no implican impactos desde el punto de vista ambiental, más bien al contrario, mejoran la situación respecto del documento anterior.

Hay que señalar además que los impactos que se valoran, salvo en el caso de Aldapeta, sólo se producirán en el supuesto de que los ámbitos se lleguen a sectorizar ya que mientras esto no suceda las condiciones ambientales de los mismos permanecerán reguladas por las determinaciones del PTS de Zonas Húmedas en el caso de Astierreka y las establecidas por el propio PGOUZ para el suelo no urbanizable de Agroganadera y Campiña. Esto constituye en cierta medida una “garantía” del mantenimiento de las condiciones actuales.

Los impactos identificados podrán minimizarse con las medidas correctoras del capítulo 6 del estudio de Agosto de 2005 y las que se establecen en el siguiente apartado de este Anejo.

VARIABLES	NIVELES DE IMPACTO			
	Astierreka	Astazubi	Errotazar	Aldapeta
Relieve	Compatible	Moderado	Moderado	Compatible
Cauces y riberas	Moderado	Moderado	Compatible	---
Suelos de calidad agrológica	Compatible	Severo	Compatible	Compatible
Cubierta vegetal	Moderado	Compatible	Compatible	Compatible
Fauna	Moderado	Compatible	Compatible	Compatible
Paisaje	Compatible	Moderado	Moderado	Compatible
Patrimonio Cultural	---	Moderado	---	---
Consumo de agua	No valorable	No valorable	No valorable	Compatible
Residuos y aguas residuales	No valorable	No valorable	No valorable	Compatible

Los impactos más importantes que se producen son:

- En Astierreka sobre el arroyo y los enclaves de vegetación marismeña y en consecuencia a la fauna ligada a estos hábitats.
- En Astazubi sobre el arroyo Illun Erreka y sobre la componente agrológica al afectar a suelos de una alta calidad. Además de la posible afección al caserío y molino de Errotaberri.
- En Errotazar sobre el relieve y el paisaje.

6.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

Algunas de las medidas propuestas en el estudio de Agosto de 2005 dejan de tener validez para el nuevo documento de PGOUZ y es por ello que en este anejo se recogen de nuevo todas las contenidas en el apartado 6 de dicho estudio ajustadas a las determinaciones del IPIA y a las nuevas propuestas del PGOUZ.

6.1. PROPUESTA DE ADECUACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PGOUZ

Desde el punto de vista ambiental, los objetivos y líneas de actuación del PGOUZ son acordes con la protección de los valores ambientales del municipio, así como con la restauración y recuperación de aquellos elementos y procesos del medio que así lo requieran.

Por otro lado, una de las bases de la estrategia planteada en el documento es fomentar las actuaciones de renovación urbana mediante la reconversión de algunas zonas industriales enquistadas en el ámbito urbano residencial (extrayendo y reubicando al sur de la autopista estas zonas de actividad industrial), lo cual resulta a todas luces adecuado. Además se pretende resolver la necesidad de viviendas de protección oficial detectada y se plantea la consolidación del suelo industrial existente para reubicar a las empresas que se extraigan de la trama urbana. Se delimitan tres zonas de suelo urbanizable no sectorizado a modo de previsión y, en caso de que un estudio específico determine y justifique la necesidad de más suelo para uso residencial o industrial, puedan desarrollarse. Todo ello de la manera lo más coherente y lo más amable posible con el entorno, lo cual resulta acorde con los objetivos de respeto al medio natural.

No obstante, desde este estudio de evaluación conjunta se enumeran una serie de objetivos que deberán tenerse en cuenta para la ejecución de los crecimientos previstos en las normas:

- Garantizar que el crecimiento paulatino en diferentes fases que el PGOUZ plantea se lleva a cabo asegurando efectivamente la previa consolidación de unos sectores (concretamente de los sectores a reconvertir en la trama urbana) antes del desarrollo de otros.
- Asegurar el incremento de capacidad de las infraestructuras necesarias para acoger sin problemas los incrementos de población que se van a producir. En este sentido, es preciso hacer hincapié en la necesidad de realizar una gestión adecuada del aumento de los residuos que se van a producir en el municipio, tanto como consecuencia de los nuevos crecimientos residenciales previstos como por la posible ocupación de los suelos no sectorizados planteados.
- Minimizar su incidencia en el medio ambiente adoptando aquellas soluciones y diseños de los sectores a urbanizar que interfieran lo menos posible con lugares sometidos a riesgos como las áreas inundables, zonas con elevadas pendientes o con hábitats naturales presentes en los sectores o en zonas colindantes.
- Asumir las medidas protectoras y correctoras que se deriven tanto de este estudio como el planeamiento de desarrollo que se proponga y del proyecto definitivo de trazado de la variante de la N-634 a su paso por Zarautz.

6.2. MEDIDAS PARA EVITAR O REDUCIR EL COSTE AMBIENTAL DE LAS PROPUESTAS

6.2.1. Medidas correctoras sobre los impactos más significativos

Las medidas correctoras referentes a los principales impactos caracterizados son:

- Los proyectos de sectorización que afecten a cursos de agua (Astierreka y Astazubi) se someterán, en su caso, a su vez al procedimiento de evaluación individualizada de impacto ambiental conforme a lo establecido en el artículo 47 y Anejo I B) de la Ley 3/1998.
- Antes del inicio de las obras de urbanización en los sectores previstos, se jalonará la zona de ocupación estricta del espacio a urbanizar, de manera que no se invadan zonas contiguas. En el caso de que Astierreka se desarrolle, se tendrá especial cuidado con los las zonas de vegetación de marisma.
- La gestión de la recogida de Residuos Sólidos Urbanos deberá adecuarse al incremento de la producción de los mismos derivada del aumento de población, mediante la ubicación de nuevos lugares de depósito, el redimensionamiento de los recursos destinados a la recogida, etc.
- En general, en todos los sectores se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico previo de manera que las excavaciones y movimientos de tierra producidos durante su fase de construcción no ocasionen problemas de inestabilidad y erosión de los suelos en las zonas de mayor pendiente.
- Antes de proceder al traslado de las zonas industriales localizadas en la zona urbana se deberá solicitar información sobre la calidad del suelo y en función de ésta proceder, en su caso, a la adopción de las medidas cautelares pertinentes.
- Durante las obras se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, no se podrán superar los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Anexo III del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.
- Durante las obras de urbanización de los sectores propuestos se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- Se impulsará la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos.
- Se incluirán criterios de biodiversidad en el diseño de los espacios libres urbanos y en general en el tratamiento de la vegetación.

6.2.2. Medidas protectoras y correctoras referentes a la localización, a la clasificación y calificación del suelo, a determinaciones sobre el suelo urbano y apto para urbanizar, a los usos globales y pormenorizados, a determinaciones específicas en zonas industriales, al número de actuaciones, a su dimensión y/o capacidad, a las tecnologías utilizadas, etc.

- De forma previa a la sectorización de los ámbitos de Astierreka, Astazubi y Errotazar se deberá analizar en un estudio detallado (tal y como se contempla en las fichas urbanísticas

correspondientes) la necesidad y justificación de su desarrollo. En el caso que se lleguen a desarrollar deberá analizar especialmente:

- La afección a los hábitats más naturales, como son los enclaves de marisma de la zona de Astierreka y las riberas de los arroyos que discurren por Astierreka y por Astazubi.
 - La posible afección al caserío Errotaberri y al molino Errotaberri situados en el ámbito de Astazubi.
- La zonificación pormenorizada de los ámbitos de Aldapeta y Errotazar (en caso de desarrollarse) se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía de la zona para minimizar la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico. Se ubicarán los usos edificatorios en los terrenos más llanos y se mantendrá la vegetación existente en las zonas de mayor pendiente, que se calificarán como espacios libres.

6.2.3. Medidas protectoras dirigidas a conservar recursos naturales estratégicos

- Antes del inicio de cualquier obra de urbanización, se deberá prever la retirada selectiva por horizontes de la capa superior de suelo fértil. Esta tierra se reutilizará para restaurar zonas degradadas bien dentro del mismo sector a urbanizar como en zonas próximas que así lo requieran. Si fuera necesario su acopio, éste se realizará en montones que, para facilitar su aireación y evitar la compactación, no deberán ser superiores a los dos metros de altura.
- Se deberá tener en cuenta como criterio de diseño el respeto e integración de las manchas de vegetación autóctona y/o vegetación de ribera.
- Las áreas colindantes al área urbanizada afectadas por las obras serán restauradas. La restauración incluirá la restitución geomorfológica y edáfica del terreno, y la revegetación de los espacios susceptibles de mantener una cubierta vegetal.
- Una vez finalizadas las obras se llevará a cabo una limpieza exhaustiva de las áreas de influencia de las mismas, se segregarán aquellos residuos reciclables de los no reciclables, siendo los primeros tratados como corresponda y los últimos depositados en un vertedero autorizado.
- En todos los casos que se afecte a cursos de agua (Errotaberri, Astierreka, Astazubi, Irita.) se deberá garantizar el retiro mínimo para la línea de urbanización y de edificación establecido en el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y el cumplimiento de las determinaciones del mismo. En cualquier caso estas actuaciones afectan al dominio público hidráulico y por tanto deberán someterse a la aprobación del organismo competente para su autorización de forma previa a la obtención de licencia.
- Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona, especialmente en las definidas como suelo no urbanizable con la categoría de Forestal Protector.

6.2.4. Medidas para mejorar el medio ambiente urbano

- Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar para definir las orientaciones de las edificaciones y mejorar su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad).

- En la urbanización de los sectores propuestos se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de acceso rodado se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
- En los espacios públicos de los sectores y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.
- Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y se eviten las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio.
- Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duradero y lo menos contaminantes posibles.
- Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en los nuevos edificios así como en los espacios públicos y comunes. Se estudiará la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria, con la utilización de captadores solares y acumuladores.
- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado.
- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.
- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
- Se redactará una ordenanza municipal de medio ambiente.

6.2.5. Criterios y directrices generales para el diseño de planes o programas de rango inferior al PGOUZ

- Los instrumentos de desarrollo de los sectores deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de residuos y desechos durante la fase de construcción, para ello se adoptarán las siguientes medidas:
 - Los materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución de los sectores, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente.
- Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones al suelo y a las aguas subterráneas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

- El planeamiento de desarrollo de los sectores propuestos habrán de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. En el desarrollo urbanístico se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con amplitud suficiente.

- El planeamiento de desarrollo de los sectores de Irita y Errotaberri (y de Astierreka y Astazubi en caso de desarrollarse) deberán tener en cuenta la zona inundable e incluirán un análisis detallado del riesgo de inundación e incorporar un estudio de detalle que asegure la compatibilidad de la ordenación con los criterios establecidos por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco para las zonas inundables.

- El proyecto que desarrolle el sector de Astierreka deberá asimismo tener en cuenta la proximidad de los enclaves de marisma.

- Tal y como establece el documento del PGOUZ en su Título 5 (artículo 5.1.05), en los supuestos de suelos que soporten o hayan soportado una actividad potencialmente contaminante (ámbitos incluidos en el “Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo”), el otorgamiento de las licencias de obra nueva, de instalación o ampliación de una actividad, o de movimientos de tierras quedará supeditado a lo dispuesto en la normativa específica de prevención y corrección de la contaminación del suelo y, en su caso, a la previa declaración de la calidad del suelo realizado por el órgano ambiental competente. Para ello se deberá realizar un estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la contaminación y los posibles medios de recuperación del mismo, de forma que antes de la aprobación de dicho planeamiento se garantice que no existen riesgos asociados a dicha contaminación. Las conclusiones y recomendaciones de este estudio se incorporarán a la documentación específica del planeamiento de desarrollo. Esto afecta a los sectores de Hegoalde, Salberdin, Errotaberri e Irita.

- En caso de tratarse de modificaciones de la calificación del suelo, la declaración de la calidad del suelo deberá ser emitida por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de la modificación.

- Cada proyecto de urbanización contará con un Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que recogerá un análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y las actuaciones complementarias (instalaciones auxiliares, vertederos, escombreras, accesos, etc.). este Proyecto recogerá también las actuaciones que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación.

- En el caso de que se desarrolle el sector de Astazubi, el plan de sectorización incorporará la necesidad de establecer un seto perimetral de especies arbóreas o arbustivas en el entorno del polígono que minimice el impacto paisajístico.

- En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos al terreno. De esta manera la infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas

residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

- Los vertidos procedentes de los nuevos sectores deberán ser conducidos a la red de alcantarillado municipal. No obstante cuando estos efluentes, por sus características físico-químicas o carga contaminante, excedan la capacidad de depuración de la EDAR municipal, deberán llevar una depuración previa de manera que resulten admisibles para garantizar el correcto funcionamiento de dicha EDAR.
- No se podrán otorgar licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

6.2.6. Criterios para introducir en las evaluaciones conjuntas o individualizadas de impacto ambiental subsiguientes

Algunas de las actuaciones previstas en el PGOUZ. estarán sometidas a su vez a evaluación individualizada de impacto ambiental, de conformidad con lo establecido en el Anejo I de la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, por afectar a zonas ambientalmente sensibles (dominio público hidráulico de los arroyos):

Los criterios a introducir en estas evaluaciones de impacto ambiental son:

- Análisis detallado y evaluación del riesgo de inundación.
- Cumplimiento de las determinaciones y retiros mínimos establecidos en el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Máximo respeto a los cauces afectados y mantenimiento tanto de la vegetación de ribera (en caso de que exista) como de su trazado actual, evitando la canalización y/o soterramiento de los mismos.
- Mínima afección a la calidad del agua.
- Determinación de la afección sobre los enclaves y hábitats de marisma presentes en Astierreka.

6.2.7. Medidas compensatorias

- Restauración de las zonas calificadas como Forestal Protector entre las que se incluyen los bosques de frondosas en fase juvenil o degradada o los tramos de río con vegetación de ribera en mal estado.
- Recuperación y mejora de los enclaves de Quercus suber delimitados como Especial Protección en el sector occidental.

6.2.8. Descripción de indicadores de cumplimiento de las medidas

Los indicadores ambientales para realizar el seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas en este estudio son:

- Grado de ocupación del suelo: se contabilizará la superficie actual total de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo ocupado por sistemas generales, antes y después del PGOUZ en relación con la población actual y potencial del municipio.
- Se contabilizará el porcentaje de la superficie ocupada por infraestructuras de transporte antes y después del PGOUZ.
- Porcentaje del suelo no urbanizable sobre el total del territorio.
- Longitud de calles acondicionadas con bidegorris antes y después de la aplicación del PGOUZ.
- Superficie de espacios libres, zonas verdes y parques antes y después del PGOUZ.
- Superficie protegida antes y después de la aplicación del PGOUZ.
- Evolución del estado de los cauces y riberas de los arroyos que discurren por los sectores a urbanizar.
- Calidad de las aguas que se vierten a los cursos de agua una vez sometidas a los procesos de depuración.
- El consumo total de agua por sectores antes y después de la aplicación del nuevo planeamiento.
- Gestión de R.S.U. Grado de adopción de las medidas necesarias.
- Grado de interferencia en zonas limítrofes a los sectores a urbanizar.
- Estado de las áreas afectadas por la urbanización y de las tareas de restauración de las mismas.
- Grado de reutilización de la tierra vegetal retirada.
- Porcentaje de edificios que utilizan energías renovables antes y después del PGOUZ.
- Población expuesta a niveles de ruido superiores a los recomendados por la OMS antes y después de la aplicación del PGOUZ.

7. PROGRAMA DE SUPERVISIÓN DE LOS EFECTOS DEL PGOUZ

El órgano competente para la aprobación definitiva del PGOUZ asumirá la vigilancia y control del cumplimiento de las medidas de carácter protector, corrector o compensatorio incorporadas a la resolución administrativa por la que se apruebe definitivamente.

El objeto de este programa será verificar la correcta aplicación del PGOUZ y si se tienen en cuenta las medidas de mitigación y corrección de impacto establecidas. Asimismo, se tratará de comprobar que su puesta en marcha no da lugar a impactos ambientales significativos distintos a los previstos y asumidos.

7.1. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL CONTROL

Los objetivos del programa de vigilancia y control deberán ser:

- Garantizar el cumplimiento de los objetivos y de las determinaciones del PGOUZ.
- Garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras y realizar el seguimiento de su eficacia, con el fin de poder tomar las medidas necesarias si los resultados se alejan de las previsiones.

El control ambiental deberá realizarse directamente por el Ayuntamiento de Zarautz mediante un técnico especialista en medio ambiente o mediante una asesoría cualificada.

7.2. IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS, ASPECTOS O VARIABLES OBJETO DE SEGUIMIENTO

Especialmente deberán ser controlados los siguientes aspectos:

- En general, el mantenimiento de los valores naturales de las zonas calificadas como de Especial Protección.
- Estado del cauce y riberas de los arroyos municipales y en especial de los afectados por las actuaciones urbanizadoras.
- Características de las aguas que se vierten al mar después de ser sometidas a su depuración.
- Límites de ocupación de los sectores a urbanizar.
- Labores de restauración de las zonas alteradas así como de la reutilización de las tierras retiradas y de las plantaciones que se lleven a cabo.
- Adecuación de la recogida de R.S.U. a los incrementos previstos.
- Estado del Patrimonio Cultural.
- En general, el cumplimiento de las determinaciones de la Ley 22/1998 de Costas en el ámbito del dominio público marítimo-terrestre.
- La incorporación de criterios de sostenibilidad establecidos en este estudio mediante el seguimiento de los indicadores señalados en el capítulo anterior.

7.3. FIJACIÓN DE LOS DATOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS INDICADORES

El seguimiento deberá realizarse mediante la recogida sistemática de al menos los siguientes datos:

- Superficie de suelo urbano + suelo urbanizable antes y después del PGOUZ.
- Superficie de suelo residencial antes y después del PGOUZ.
- Superficie para actividades económicas antes y después del PGOUZ.
- Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres antes y después del PGOUZ en relación con la población actual y futura.
- Superficie protegida (áreas de Especial Protección) antes y después del PGOUZ.
- Actuaciones puntuales impactantes realizadas en las zonas de Especial Protección
- Deterioro de la calidad de las aguas de los arroyos y, en su caso, determinación de las posibles causas del mismo.
- Control de los parámetros contaminantes de las aguas residuales DBO, DQO, sólidos en suspensión, nitratos y nitrógeno amoniacal.
- Control de los parámetros de los efluentes de las fosas sépticas y vertidos autorizados a cauce y cumplimiento de las determinaciones sobre vertidos del Real Decreto 849/1986 de 30 de abril de 1986 del Reglamento del Dominio Hidráulico y sus modificaciones posteriores.
- Cuantificación de las superficies a restaurar en cada sector a urbanizar.
- Cuantificación de las superficies restauradas y superficies por restaurar.
- Volumen de cada tipo de residuo sólido urbano generado y número de contenedores dispuestos en el municipio por zonas antes y después del PGOUZ.
- Afecciones al Patrimonio Cultural Arqueológico y Arquitectónico.

7.4. ESTABLECIMIENTO DE NIVELES LÍMITE O DE REFERENCIA PARA LOS PARÁMETROS CUANTIFICABLES

En cuanto a aquellos parámetros que son objeto de regulación legislativa específica los valores límite serán aquellos que en la legislación aplicable se contemplen.

Los datos cuantitativos y cualitativos de referencia para el seguimiento de los indicadores serán, además de los que determine la legislación vigente, los que caractericen a cada uno de los mismos en el momento actual, de manera que se pueda conocer en todo momento la alteración que se está produciendo y establecer así las medidas oportunas para su restauración a los valores de partida.

7.5. DISEÑO DE LOS PROGRAMAS DE SUPERVISIÓN, VIGILANCIA E INFORMACIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO

Durante el proceso de redacción de las normas se emitió el Informe Preliminar de Impacto Ambiental referente al documento de Avance. Este informe fue tenido en cuenta en la redacción del documento de aprobación inicial que es el que ha servido de base para la redacción del PGOUZ.

Con anterioridad a su aprobación definitiva, el órgano ambiental competente emitirá el Informe Definitivo de Impacto Ambiental. Tal y como especifica el Decreto 183/2003 en su artículo 14, el órgano competente para aprobar definitivamente el Plan deberá tener en cuenta el Informe Definitivo y redactará una declaración expresa que resuma de qué manera se han integrado los aspectos ambientales y justificará la elección de la ordenación propuesta.

El PGOUZ establece dos cuatrienios para la ejecución de las actuaciones previstas. En el primero se plantean las actuaciones de rehabilitación del casco antiguo, la renovación urbana

del Ensanche y una serie de actuaciones (entre las que se encuentra Salberdín) integradas en suelos calificados como residenciales, de actividades económicas y de dotaciones públicas. Para el segundo cuatrienio se plantean las actuaciones de reconversión de Hegoalde y Tejería (en el momento de ejecución de la variante), dejando las actuaciones de suelo urbanizable no sectorizado para ser acometidas en caso de que los estudios de justificación y procedencia así lo determinen. En este sentido, se deberá verificar que efectivamente se desarrollan las propuestas de reconversión antes de cualquier actuación sobre el suelo urbanizable.

Dado que las actuaciones propuestas suponen la realización de obras que van a afectar a diversos componentes ambientales, se propone un Programa de Vigilancia Ambiental de tipo general para las fases de construcción y de funcionamiento, que se deberá adecuar a las especificidades de cada actuación.

7.5.1. Fase de construcción

Durante la fase de construcción de los sectores propuestos se considera necesario llevar un control ambiental de la obra (mediante asesoría cualificada o técnico especialista) de manera que se garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto correspondiente. Durante el control ambiental de la obra, se deberán realizar informes, con una periodicidad determinada, que recojan las observaciones realizadas durante la inspección de la misma. Los informes se referirán a la adopción de las medidas correctoras y el resultado obtenido por las mismas, problemas presentados, etc. Asimismo, se deberán recoger las incidencias que han tenido lugar durante el transcurso de las obras, vertidos, emisiones, etc. Una vez finalizada la obra se deberá realizar un informe final de seguimiento de la obra correspondiente. Se realizarán los siguientes controles:

- **Límites de ocupación:** Se comprobará que la ocupación corresponde a la del proyecto sin afectar más superficie de la prevista.
- **Niveles de residuos, emisión y ruido:** Se controlará la realización de revisiones periódicas de la maquinaria de la obra, al objeto de asegurar su adecuado mantenimiento y controlar que las emisiones y ruidos generados por la maquinaria estén comprendidos dentro de los niveles aceptados por la normativa vigente. Se controlará el cumplimiento de las medidas para atenuar la contaminación del aire. La dirección ambiental de la obra determinará durante el transcurso de la misma la necesidad de los riegos y su periodicidad.
- **Calidad de las aguas de los cursos fluviales afectados:** Durante la ejecución de las obras se extremarán precauciones para evitar vertidos a los cauces. Asimismo, se deberá controlar el arrastre de partículas procedentes de la erosión tras los movimientos de tierras. Para ello se llevará un control de la calidad de las aguas mediante muestreos físico-químicos y biológicos. La periodicidad de los primeros será bimensual y la de los segundos semestral. Con un muestreo previo se establecerá la situación preoperacional de la calidad de las aguas que servirá para contrastar con los resultados obtenidos en fases posteriores. Los muestreos se realizarán tanto aguas arriba como aguas abajo de la obra. Los parámetros que se medirán serán: T^a, pH, conductividad, oxígeno disuelto, aceites y grasas, sólidos en suspensión, amonio, DQO e índices bióticos. Tras periodos de lluvias de gran intensidad se realizarán muestreos adicionales para determinar la cantidad de sólidos en suspensión aportados como consecuencia de las obras y proponer las medidas correctoras oportunas. La Dirección Ambiental de la obra deberá recoger en los informes, tanto los resultados obtenidos en los muestreos, como las incidencias que se han observado durante la realización de los mismos.
- **Suelos potencialmente contaminados:** Se verificará el cumplimiento de las medidas propuestas en el apartado 6 a este respecto. En función del estudio de calidad del suelo se

determinará el tratamiento adecuado de los residuos según criterios del órgano competente.

- **Control de accesos:** Se controlará la utilización, por parte de los vehículos y maquinaria que participan en la obra, de caminos de acceso preexistentes. Se especificarán los caminos de acceso a la obra antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso a la obra. En caso de que sea necesaria la apertura de nuevos accesos, se verificará que éstos se realicen procurando la máxima adaptación al terreno, de tal manera que se eviten taludes de excesiva pendiente.
- **Movimientos de tierras:** Se verificará que las actuaciones tendentes a remodelar la topografía se ajusten lo más posible a la natural: redondeando taludes, en planta y en alzado, evitando aristas y superficies planas, etc. Se comprobará la pendiente de los taludes resultantes para garantizar la posibilidad de regeneración de la vegetación autóctona.
- **Control y seguimiento del Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística:** Se realizará un seguimiento de los Planes de Restauración correspondientes. Se redactarán informes mensuales que recojan las actuaciones que se han llevado a cabo durante ese periodo y otros aspectos que se consideren oportunos. Se elaborarán fichas específicas para cada unidad de obra que recojan todos los aspectos relativos a la ejecución de los mismos: especies, nº de ejemplares, etc. La Dirección Ambiental de la obra deberá supervisar los ejemplares que se utilizarán en las plantaciones, la preparación de hoyos, la ejecución de las plantaciones y su medición. Se controlará que se cumplan las labores de mantenimiento durante el periodo de garantía establecido, así como la resiembra de las superficies fallidas.
- **Control de las instalaciones de obra, personal y caminos auxiliares:** Una vez finalizadas las obras se deberán recuperar las pistas, accesos, parque de maquinaria, etc. La Dirección Ambiental de la obra deberá garantizar que se realice una campaña general de limpieza en el entorno de la obra, para eliminar restos de obras, etc.

7.5.2. Fase de funcionamiento

Para esta fase se propone un mantenimiento posterior al periodo de garantía de las labores de jardinería y restauración. De esta forma se podría llevar a cabo un seguimiento de los resultados obtenidos con los Planes de Restauración Ambiental y Paisajístico y especialmente de las zonas que requieran mayor mantenimiento: taludes con orientación sur, etc. Asimismo, se comprobaría el estado de los ejemplares plantados y de las siembras realizadas para reponer marras o realizar una resiembra en caso de que fuese necesario.

7.6. ASPECTOS CUYO ANÁLISIS DETALLADO DEBE POSPONERSE A FASES POSTERIORES DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN O A LAS EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL DE LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO

Los Estudios de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que deberán redactarse para el planeamiento de desarrollo de las propuestas serán los que analicen de forma más detallada estas actuaciones (Planes de Sectorización, Planes Especiales, Planes Parciales, Proyecto de soterramiento del ferrocarril, Variante, etc.).

8 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA CORREGIDA

De la documentación gráfica contenida en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental de Agosto de 2005 se modifican los siguientes planos:

Plano 3. LOCALIZACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS (Escala 1/10.000)

Plano 4. LOCALIZACIÓN DE IMPACTOS (Escala 1/10.000)

Plano 5. MEDIDAS CORRECTORAS REFERENTES A LA ZONIFICACIÓN
(Escala 1/10.000)