

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ**  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME**  
**PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL**

**INDICE**

**01.- ANTECEDENTES**

**02.- INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL**

**03.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL INFORME PRELIMINAR**

**04.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA DESDE EL PRINCIPIO DEL  
DESARROLLO SOSTENIBLE**

## **01.- ANTECEDENTES**

En enero de 2002 el Ayuntamiento adjudicó el contrato para la redacción de la revisión de las Normas Subsidiarias, cuyo primer documento de Diagnóstico y Alternativas de Planeamiento fue entregado en mayo de 2002. Tras el análisis de los posibles escenarios de desarrollo para Zarautz, en marzo de 2003 se presentó un documento de Avance que fue sometido a información pública.

Paralelamente, y como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto 183/2003 por el que regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, se redactó el Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental de la revisión de NNSS. El estudio fue presentado en julio de 2004 y el mismo mes se remitió al Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral junto con el documento de Avance y el estudio de alternativas entre Asti y Balentzegi, para que emitiera el informe preliminar de impacto ambiental. El Informe Preliminar de Impacto Ambiental no fue emitido hasta el 16 de Mayo de 2005, mediante Orden Foral del Diputado del Departamento de Desarrollo Sostenible.

A partir de septiembre de 2004 se inician las labores de redacción del documento para la aprobación inicial cuyo documento definitivo fue presentado en junio de 2005. Finalmente, en 27 de julio de 2005, el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente la revisión de las NNSS.

En agosto de 2005 se redactó de nuevo el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental modificado conforme a las determinaciones establecidas en el mencionado informe preliminar y al nuevo documento de normas subsidiarias aprobado inicialmente. Todo el expediente fue sometido a información pública.

Recientemente, el Pleno del ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2006, 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 esta memoria se justifica el cumplimiento de las determinaciones del Informe Preliminar de Impacto Ambiental (en adelante IPIA) en el nuevo documento del Plan General de Ordenación Urbana de manera que en la nueva tramitación sólo sea necesaria la emisión del Informe Definitivo.

## **02. INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL**

El informe preliminar de impacto ambiental fue emitido por el Departamento para el Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 16 de Mayo de 2005 mediante Orden Foral (En el Anejo I se adjunta copia de dicho informe).

Las determinaciones ambientales contenidas en este informe hacen referencia a diferentes aspectos que se resumen en los apartados siguientes.

### **02.1.- Información a incluir en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental**

El estudio de impacto ambiental se debe completar con información complementaria referida a los siguientes aspectos:

a) Fauna.- Análisis del tratamiento en las normas de las áreas de cría y campeo de las especies presentes (Halcón peregrino, alimoche, buscarla unicolor, carricerín común, lagarto verdinegro y murciélago) y que la calificación y normativa de usos definidas aseguran la preservación, mantenimiento o recuperación de los hábitats. Se propondrán recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras necesarias para su conservación.

b) Flora.- Análisis del tratamiento en las normas de los enclaves de distribución de las especies (Alyssum loiseleiurii, anmophila arenaria, Galium arenarium, Limonium humile, Medicago marítima, Quercus suber) y que la calificación y normativa de usos propuestas aseguran la preservación, mantenimiento o recuperación de los enclaves. Se propondrán recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras necesarias para su conservación.

c) Corredores ecológicos.- Análisis del territorio para definir una red de corredores ecológicos para permitir el flujo de especies de flora y fauna dentro del término y con los adyacentes. Se propondrán medidas protectoras y correctoras para asegurar el correcto funcionamiento de estos corredores.

d) Condicionantes superpuestos.- Se propondrán sectorizaciones y/o recomendaciones de uso que faciliten al ayuntamiento su inclusión.

e) En lo referente al estudio de alternativas para las VPO y actividades económicas, el informe determina que se reelaborará en base al nuevo análisis que el ayuntamiento deberá realizar. Este estudio contendrá una valoración de impactos comparativa entre las alternativas para que durante el proceso de adopción de la solución final el ayuntamiento pueda considerar entre los factores a sopesar, las diferencias en cuanto a impacto ambiental.

f) Se analizarán los impactos del posible desarrollo como núcleo rural del Barrio de Urteta y, en su caso se definirán medidas preventivas y/o correctoras.

g) Estudiar la compatibilidad de la posible ampliación del parque Muntxio (incorporando terrenos de la franja litoral hacia Getaria) con la preservación de los valores ambientales de la zona. Se diseñarán las medidas preventivas y/o correctoras.

h) Finalmente y referido al programa de supervisión de los efectos de las NNSS, el informe establece que se concretará con mayor detalle, definiendo el método de cálculo de los indicadores, los niveles límite o de referencia, periodicidad de cálculo, el órgano municipal (directamente o mediante un técnico especializado que llevará a cabo el plan de supervisión), etc. Se incluirán los indicadores más generales diseñados para la Agenda 21 (% del SNU sobre el total, longitud de calles con carril bici, consumo de agua, etc.) Se incluirán además el porcentaje de suelo artificializado (urbano, urbanizable e infraestructuras) sobre la superficie total del municipio y la intensidad de uso de este suelo. Tanto para la nueva ordenación propuesta como para la establecida en el anterior Plan General.

## **02.2.- Consideraciones ambientales generales para el municipio**

Las propuestas generales para todo el municipio se resumen en:

a) Criterios para la ejecución de los crecimientos previstos.- Se tendrán en cuenta los criterios incluidos en el punto 6.2. del ECIA (Crecimiento paulatino consolidando primero los sectores de la trama urbana, minimizar la incidencia en el medio ambiente mediante diseños y soluciones que interfieran lo menos posible con zonas inundables, de elevada pendiente o naturales).

b) Establecer unas Normas Generales de Protección Ambiental.- Se establecerán unas Normas Generales de Protección Ambiental para todo el municipio mediante una regulación general supeditada al posterior desarrollo de unas Ordenanzas complementarias. Éstas completarán y/o actualizarán las ordenanzas ya existentes en el ayuntamiento y podrán abarcar aspectos como la protección del medio ambiente atmosférico, el uso de zonas verdes y del SNU, la recogida y tratamiento de residuos, el control de ruidos y vibraciones, el control de aguas residuales, las condiciones ambientales para la edificación, las condiciones estéticas y paisajísticas, la utilización de energías renovables, las instalaciones de telecomunicaciones, etc. Todo ello teniendo en cuenta las medidas de prevención y protección ambiental establecidas en la legislación general y sectorial estatal, autonómica y foral.

c) Ruido.- Durante la elaboración de los proyectos y planeamiento (proyectos de urbanización, planes parciales, etc.) que desarrollen las propuestas de la Revisión de las NNSS se tendrán en cuenta los datos procedentes del Mapa de Ruido del ayuntamiento así como la ordenanza municipal para la protección de las personas contra las emisiones de ruido y vibraciones. El ayuntamiento deberá actualizar el mapa a medida que se desarrollen algunas actuaciones (soterramiento del ferrocarril, variante, etc.).

d) Suelos potencialmente contaminados.- Se incorporará a la documentación de la Revisión de las NN.SS. la información (planos, memoria) del IHOBE y se tendrá en cuenta en la definición de usos del suelo. Antes del desarrollo de los planes parciales o planes especiales en alguna de las zonas afectadas se realizará una investigación de la calidad del suelo para detectar la existencia y nivel de contaminación y determinar los usos admisibles y los sistemas de descontaminación que garanticen que no existen riesgos asociados. Esta determinación se incluirá en las especificaciones de la ficha urbanística de la unidad de actuación y las conclusiones de la investigación se incorporarán a la documentación de los instrumentos de planeamiento (memoria, plan de etapas, etc.).

e) Franja Litoral y Márgenes de ríos y arroyos.- Se reflejará el deslinde del dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.) aprobado y la zona de servidumbre en los planos 3 (ordenación del SNU) y 4 (Ordenación del suelo urbano y urbanizable). Las actuaciones que afecten al d.p.m.t. y al dominio público hidráulico (d.p.h.) se realizarán manteniendo o restituyendo las condiciones naturales del litoral y de los cursos fluviales (respetando las determinaciones y distancias establecidas en la Ley de Costas y Aguas, PTS de Ríos.

En caso de ser necesarias obras de encauzamiento y defensa, se realizarán potenciando las técnicas blandas de ingeniería geológica. Se aprovechará el potencial de las márgenes y ribera del mar como elementos conformadores del territorio (conexión de hábitats, espacios de disfrute público, corredores ecológicos, paseos arbolados ajardinados y naturalizados).

f) Patrimonio.- Incluir las delimitaciones provisionales y definitivas y las categorizaciones de los bienes del Patrimonio Cultural contempladas en el PTS dentro de las categorías de Ordenación. En el régimen de protección que se establezca se tendrá en cuenta: régimen de usos del suelo y de los elementos a proteger, régimen de actos de construcción de actuaciones arqueológicas, régimen de parcelación, régimen de intervención directa y régimen de planeamiento de desarrollo.

g) Errotaberri y Colegio Público Orokieta.- Se incluirán en las fichas urbanísticas de estos ámbitos las determinaciones establecidas en sus correspondientes informes preliminar y definitivo.

h) Pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo.- En la documentación urbanística se reflejará que los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deben recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 6 y 7 de ECIA ajustados según las determinaciones del informe preliminar. Las medidas protectoras y correctoras que deban incorporarse se harán con el suficiente detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestadas deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

### **02.3.- Determinaciones relativas al suelo no urbanizable**

a) Delimitación y calificación del suelo no urbanizable.- Analizar la posibilidad de incluir como condicionante superpuesto (Espacio Natural Protegido) las zonas periféricas de protección de Pagoeta e Inurritza, que permite una ordenación de usos menos estricta.

La delimitación de las zonas de SNU se modificará de acuerdo con los resultados de los análisis complementarios exigidos en el primer apartado de este informe (fauna, flora, etc.), las respuestas a las consultas previas de algunos organismos y las directrices de este informe.

Corregir la delimitación del Biotopo de Inurritza y campo de golf. La delimitación de Pagoeta y su asignación de usos serán según el Decreto 253/1998.

Delimitar el LIC de Santa Bárbara. El Equipamiento comunitario existente deberá reclasificarse como SNU. Será de aplicación la Directiva 92/43/CEE.

Asumir PTS Zonas Húmedas y representar en planos al ámbito afectado. Para las zonas urbanas de este ámbito se tendrán en cuenta las recomendaciones establecidas en el PTS en caso de realizarse actuaciones.

b) Normas Generales de Protección Ambiental.- Para el establecimiento de estas normas (propuesto en el apartado anterior) se deberán tener en cuenta las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- *Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.*- Se tendrán en cuenta los criterios del Código de Buenas Prácticas Ambientales (Decreto 390/98) y sus directrices (Decreto 141/2004). Se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la no contaminación (nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras. Impermeabilización de las bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos. Los líquidos residuales se recogerán y gestionarán de forma separada por una empresa gestora de residuos peligrosos.
- *Áreas erosionables.*- Se potenciará la reforestación condicionando el uso ganadero. La actividad forestal garantizará la conservación de los recursos edáficos (favoreciendo las especies de crecimiento lento, limitando los desbroces y los movimientos de tierra, primando la plantación manual, entresacas, etc.).
- *Vegetación.*- Respeto a las comunidades vegetales de interés en las nuevas actuaciones en SNU. Se respetarán los pies de árboles notables y añosos (reubicación o medidas compensatorias). Incentivar la conexión de manchas de vegetación aisladas, la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y ribera, lindes, etc.
- *Fauna.*- Los cerramientos de las parcelas en SNU permitirán el paso de fauna. En los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales. En redes de EE medidas de protección a la avifauna. Limitar las actuaciones en zonas de especial interés.
- *Red Fluvial.*- Se exigirán sistemas autónomos de depuración para las actuaciones en SNU en caso de no ser posible la conexión a la red de saneamiento. Se respetarán las franjas mínimas con respecto a los cauces.
- *Paisaje.*- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la tipología existente, evitando la introducción de líneas rectas, minimizar la creación de nuevos caminos rurales o forestales. Se utilizarán especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente. Taludes tendidos, ondulados y rugosos. Tendidos eléctricos soterrados o que no produzcan mucho impacto.

#### **02.4.- Determinaciones relativas al suelo urbanizable**

Las consideraciones para las propuestas planteadas son:

a) VPO en Asti.- Esta propuesta no encaja con el PTS de Zonas Húmedas. Hay que volver a analizar las alternativas de ubicación para las VPO, teniendo en cuenta las propuestas en el

apartado 6.3.2./8.6.3. del estudio de impacto ambiental. Para valorar las alternativas se seguirá el criterio de reducir al mínimo imprescindible la clasificación de suelos no urbanizables a urbanos o urbanizables.

b) Ámbitos para actividades económicas.- Se deberá realizar una cuantificación de las necesidades futuras reales de suelo (tanto para el sector secundario como para el terciario) para poder delimitarlo y reducir al mínimo imprescindible la clasificación del SNU y diseñar actuaciones con mínimos impactos. En función de este análisis se valorarán las alternativas.

c) Respeto a los cauces y zonas inundables.- Se indicarán los retiros mínimos de edificaciones y urbanización con respecto a los cauces fluviales (para todos los ámbitos proyectados en suelo urbanizable), según el PTS. El régimen de usos de los nuevos desarrollos tendrán en cuenta los riesgos de inundación. El planeamiento de desarrollo incluirá la obligación de realizar estudios de detalle.

d) Consideración de los valores y condicionantes ambientales.- En el planeamiento de desarrollo de estas áreas y en los proyectos de edificación y urbanización se tendrá en cuenta estos valores y entre otros aspectos:

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990 de protección de especies de flora y se respetarán las manchas de vegetación autóctona de entidad integrándolas en el diseño de las unidades urbanísticas.
- No se plantearán modificaciones en los cauces para aprovechamientos urbanísticos. Se potenciará que los promotores realicen proyectos de recuperación de las márgenes de los ríos.
- En el diseño de las unidades urbanísticas se tendrá en cuenta la presencia de elementos de Patrimonio, favoreciendo su conservación y restauración y según los criterios de la Dirección de de Cultura.
- Atención a la presencia de suelos potencialmente contaminados.

e) Proyectos de restauración ambiental y paisajística.- Los proyectos de urbanización incluirán un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja un análisis de las áreas afectadas por las obras y actuaciones complementarias y plantee actuaciones de integración paisajística en la zona afectada.

f) Enlace de los servicios urbanos.- Los Planes Parciales y proyectos de urbanización deberán resolver adecuadamente el enlace de los servicios urbanos para los nuevos ámbitos con los generales del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Además se justificará debidamente

- La dotación de agua suficiente y ausencia de impactos sobre los recursos existentes.
- La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento para los nuevos sectores, evitando la sobresaturación de las redes (que serán separativas).
- Resolver adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad para los nuevos ámbitos con el resto del municipio.
- Potenciar y diseñar líneas de transporte público hasta los nuevos ámbitos y garantizar la existencia de accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

Todas estas determinaciones son extensibles a los ámbitos clasificados como suelos urbanos.

## **02.5.- Determinaciones relativas al suelo urbano**

Entre las consideraciones referidas al suelo clasificado como urbano, se encuentran:

a) Recuperación y conservación del casco histórico.- Se llevarán a cabo iniciativas y proyectos que lo mantengan y lo hagan atractivo como lugar de residencia y esparcimiento

b) Criterios de sostenibilidad.- Se considerarán los criterios de sostenibilidad del Anexo y del apartado 6.3.4. del ECIA, para la ordenación de los sectores urbanos. Esto será aplicable también al suelo urbanizable.

c) Estructura urbana con mezcla de usos.- Para favorecer esta estructura se determinará qué actividades industriales y de servicios son compatibles con el uso residencial.

d) Ley 20/1997 de accesibilidad.- La revisión de las NNSS deberá justificar el cumplimiento de esta Ley.

Todas estas determinaciones son extensibles a los ámbitos clasificados como suelos urbanizables.

## **02.6.- Determinaciones relativas al sistema general de comunicaciones**

a) Carriles bici.- Incorporar previsiones y actuaciones para promover desplazamientos a pie y en bici. La red municipal y foral de carriles bici se incluirá en el SS.GG. de Comunicaciones para garantizar la reserva de suelo necesario para el correcto funcionamiento y desarrollo de los carriles bici. Se tendrán en cuenta las propuestas del PTS de Carreteras y Vías ciclistas de Guipúzcoa.

b) Variante de la N-634.- Está sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y será éste el que determine las medidas protectoras y correctoras de detalle. Para la realización del estudio de impacto ambiental correspondiente, el informe aporta una serie de medidas a tener en cuenta:

## **03.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL INFORME PRELIMINAR**

Las determinaciones contenidas en el informe preliminar de impacto ambiental fueron recogidas y así tanto el documento para la aprobación inicial de la revisión de las NNSS redactado en junio de 2005 como el estudio de impacto ambiental (de agosto de 2005) se modificaron conforme a las mismas. Este documento de PGOUZ, que adapta el de normas subsidiarias aprobadas inicialmente a la Ley 2/2006, se redacta conforme a las determinaciones del informe preliminar y apuesta por un desarrollo acorde con la realidad física del territorio y plantea la reestructuración de las actividades así como la mejora de la calidad de vida urbana.

En los siguientes apartados se describen las modificaciones realizadas en ambos documentos conforme a la estructura del apartado 02 anterior.

### **03.1.- Información a incluir en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental**

a) Fauna.- En el apartado de fauna del estudio se ha incluido la referencia a las especies amenazadas catalogadas como raras y de interés especial y se valora el impacto producido por las actuaciones previstas en los hábitats de interés para dichas especies. Se proponen medidas protectoras y correctoras para garantizar la permanencia de dichos enclaves.

b) Flora.- En el apartado de vegetación del estudio se ha incluido la referencia a las especies de flora amenazadas catalogadas como vulnerables y de interés especial y se valora el impacto producido por las actuaciones previstas en los hábitats de interés para dichas especies. Se proponen medidas protectoras y correctoras para garantizar la permanencia de dichos enclaves. El PGOUZ delimita una serie de enclaves de Especial Protección (EP3) entre los que se incluyen pequeños bosquetes de *Quercus suber*, lo cual asegura su mantenimiento.

Para el resto de especies, tanto de fauna como de flora, no se delimitan ni se establecen medidas de protección específicas para las especies amenazadas. Sin embargo sus áreas de



distribución se encuentran principalmente en las zonas clasificadas con la categoría Especial Protección y la conservación de sus hábitats está considerado como uso prioritario en la normativa de regulación.

Por otro lado y en el caso del LIC de Gárate-Santa Bárbara y del ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas, estos aparecen como condicionante superpuesto y ello limita la forma en que se puedan desarrollar determinadas actividades en dichas áreas. El criterio general para esta zonas es el mantenimiento del aprovechamiento actual pero asegurando la conservación de sus valores ecológicos.

c) Corredores ecológicos.- Desde el estudio de impacto ambiental se propone como medida correctora la necesidad de impulsar la función de corredor ecológico de los cursos fluviales y en este sentido se establece la categoría de Áreas de Protección de Aguas Superficiales y se delimitan algunas zonas en la categoría de Forestal Protector con este fin. El PGOUZ se ajusta a la Red de Corredores de la CAPV al incluir como área de Especial Protección el ámbito de Pagoeta, considerado como Área Núcleo en esta Red.

d) Condicionantes superpuestos.- El estudio no realiza propuestas referidas a este aspecto ya que el documento contempla todos los condicionantes previstos en las DOT y regula los usos y actividades conforme a sus determinaciones. El PGOUZ incluye además como condicionante superpuesto el ámbito del PTS de Zonas Húmedas.

e) En cuanto a la localización de las viviendas de protección oficial, el documento de PGOUZ reconsidera las propuestas y plantea nuevas actuaciones en este sentido. En el anejo al estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental se analizan estas nuevas propuestas.

f y g) No se analiza el impacto del posible desarrollo como núcleo rural del Barrio de Urteta ni de la posible ampliación del parque Muntxio ya que estas opciones han sido desestimadas en el nuevo documento.

h) Finalmente, el programa de supervisión se ha completado proponiéndose un Programa de Vigilancia Ambiental de carácter general para las fases de construcción y funcionamiento de las propuestas y se han establecido unos indicadores que permitan un seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas.

### **03.2.- Consideraciones ambientales generales para el municipio**

a) Criterios para la ejecución de los crecimientos previstos.- El PGOUZ ha tenido en cuenta los criterios incluidos en el punto 6.2. del ECIA y plantea un crecimiento paulatino consolidando primero los sectores de la trama urbana. Así los sectores de suelo urbanizable no sectorizado (Astierreka, Astazubi y Errotazar) se plantean para ser acometidos, en su caso, a partir del segundo cuatrienio de vigencia del plan en función del desarrollo de las previsiones para los grandes ámbitos de suelo urbano no consolidado (Salberdín, Irita y Hegoalde). En estos ámbitos previamente a la confección de los correspondientes planes de sectorización se deberán elaborar estudios con la finalidad de justificar la necesidad y procedencia de la sectorización

b) Establecer unas Normas Generales de Protección Ambiental.- El PGOUZ, en su artículo 9.3.07 establece una serie de medidas de carácter general, para el suelo no urbanizable, para garantizar la protección de los recursos naturales existentes y conseguir una mejor integración de las actuaciones en el medio. Asimismo, el EsECIA recoge en su apartado 6.3.4. una serie de medidas para mejorar el medio ambiente urbano entre las que se encuentra la redacción de una ordenanza municipal de medio ambiente. El PGOUZ recoge esta posibilidad.

c) Ruido.- En las fichas particulares de los ámbitos de ordenanza de suelo urbano se contempla que en la redacción de los planes especiales se deberá estudiar el impacto sonoro (Área 2-2 Aldapeta, Área 10-2 Salberdín, Área 13-3 Iñurriza, Área 16 Hegoalde) para ofrecer la alternativa de ordenación más favorable desde el punto de vista acústico y proponer las



medidas correctoras pertinentes. En este sentido, en setiembre de 2006 se realizó el Estudio de Evaluación del Impacto Acústico de Zarautz y el PGOUZ considera importante analizar y actuar en aquellos puntos en los que se conoce la existencia de problemas reales.

d) Suelos potencialmente contaminados.- El PGOUZ incorpora a su documentación un plano en el que se representan los suelos potencialmente contaminados. Además en el Título 5 'Régimen de las licencias urbanísticas' en su artículo 5.1.05 establece que *"En los supuestos de suelos que soporten o hayan soportado una actividad potencialmente contaminante 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"*. Además, en las fichas urbanísticas de los ámbitos afectados por actividades potencialmente contaminantes, se establece la obligación de investigar la calidad del suelo en el marco de la redacción de los planes y proyectos de desarrollo y determina que no podrá ejecutarse obra alguna en tanto no se emita por el órgano ambiental la declaración de calidad de suelo (Área 10-2 Salberdín, Área 16 Hegoalde).

e) Franja Litoral y Márgenes de ríos y arroyos.- Asimismo, el PGOUZ recoge en su documentación gráfica el deslinde del d.p.m.t. aprobado y la zona de servidumbre de protección. El artículo 9.3.08 de la regulación específica del suelo no urbanizable (Título 9) se establece que la regulación de los terrenos pertenecientes al d.p.m.t. se realizará conforme a la legislación vigente y que se tendrá en cuenta el PTS de Protección y Ordenación del Litoral en el momento que dicho documento sea aprobado.

Para los cursos fluviales, el PGOUZ establece la categoría de Protección de Aguas Superficiales de manera acorde con el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos (respetando las determinaciones y distancias establecidas). En los ámbitos de ordenación remitida en suelo urbano también se tiene en cuenta este aspecto y así por ejemplo se prevé la conservación y recuperación del cauce y márgenes en las Áreas 10-2 Salberdín y Hegoalde y se establecen los retiros mínimos con respecto a los cauces en el Área 13-3 Iñurritza.

f) Patrimonio.- Dado que el PTS de Patrimonio Cultural se encuentra en fase de avance, el PGOUZ tiene en cuenta la ley de patrimonio y los informes emitidos al respecto por la Diputación Foral y el Gobierno Vasco.

g) Errotaberri y Colegio Público Orokieta.- En las fichas urbanísticas de estos ámbitos se hace referencia a sus correspondientes informes preliminar y definitivo de impacto ambiental.

h) Pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo.- En el título 4 se determina que los pliegos de condiciones técnicas de los proyectos de urbanización deben recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los estudios de evaluación conjunta de impacto ambiental.

### **03.3.- Determinaciones relativas al suelo no urbanizable**

a) Delimitación y calificación del suelo no urbanizable.- El PGOUZ contempla como condicionante superpuesto "Espacio Natural Protegido" las zonas periféricas de protección del Parque de Pagoeta y del Biotopo de Inurritza, el LIC de Gárate-Santa Bárbara y el ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas correspondiente a la Ría del Inurritza (A1G3).

La delimitación de las zonas de SNU se ha corregido y adaptado a la realidad municipal en función del plano de vegetación de reciente creación (2005) y a las determinaciones del IPIA. En el Título 9 del documento del PGOUZ se establece la regulación para las categorías definidas que es acorde con las determinaciones de las DOT y del PTP de Urola Costa.

Las delimitaciones en plano tanto del Biotopo de Inurritza como del parque de Pagoeta se ajustan sus documentos particulares. Además se representa el ámbito del PTS Zonas Húmedas como condicionante superpuesto.

b) Normas Generales de Protección Ambiental.- El PGOUZ, en su artículo 9.3.07 establece una serie de medidas de carácter general, para el suelo no urbanizable, para garantizar la protección de los recursos naturales existentes y conseguir una mejor integración de las actuaciones en el medio.

#### **03.4.- Determinaciones relativas al suelo urbanizable**

a) Asti.- El sector de Asti (Astierreka) pasa a la calificarse como suelo urbanizable no sectorizado. El PGOU ha considerado preferible no incluir estos suelos en ningún sector específico para su desarrollo inmediato y esperar al desarrollo de la gestión urbanística de los suelos ya clasificados como urbanos, momento en el que se habrá de analizar la necesidad o no de sectorizar estos suelos. Esta opción es acorde con las recomendaciones contenidas en el IPIA relativas a priorizar el desarrollo de los ámbitos de reconversión urbana

b) Ámbitos para actividades económicas.- Se han considerado dos sectores de suelo urbanizable no sectorizado, Astazubi (Munantxo) y Errotazar (nuevo). El PGOUZ considera asimismo preferible no incluir estos suelos en ningún sector específico para su desarrollo inmediato y esperar al inicio de la gestión urbanística de Hegoalde para analizar la necesidad o no de sectorizarlos. Esta opción es acorde con las recomendaciones contenidas en el IPIA relativas a priorizar el desarrollo de los ámbitos de reconversión urbana. El ámbito de Tejería se reduce a su delimitación actual, a expensas de ser reordenada una vez se construya la variante.

c) Respeto a los cauces y zonas inundables.- Las previsiones respecto a los cauces se han analizado en el apartado 03.2.

Para los suelos urbanizables no sectorizados se establece como criterio para la sectorización el respeto a los cursos de agua que discurren por la zona de conformidad con lo dispuesto en el PTS de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV.

El régimen de usos de los nuevos desarrollos tendrán en cuenta los riesgos de inundación. En las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables no sectorizados (Astierreka, Astazubi y Errotazar) se incluye la exigencia de realizar un estudio de detalle de este riesgo.

d) Consideración de los valores y condicionantes ambientales.- En las fichas urbanísticas particulares de los ámbitos propuestos se han tenido en cuenta los aspectos referidos al respecto a los cauces, a la presencia de suelos contaminados y a la presencia de elementos de patrimonio.

e) Proyectos de restauración ambiental y paisajística.- En el título 4 del PGOUZ se especifica la necesidad de la inclusión de un plan de restauración ambiental y paisajística para los planes especiales y para los programas de actuación urbanizadora.

f) Enlace de los servicios urbanos.- En el artículo 4.3.04 del PGOUZ se contempla todo lo exigido por el IPIA en este punto.

#### **03.5.- Determinaciones relativas al suelo urbano**

a) Recuperación y conservación del casco histórico.- El PGOUZ contempla la rehabilitación del Casco Antiguo mediante la incoación del procedimiento para su declaración como área de rehabilitación integrada y la renovación urbana del Ensanche del Casco.

b) Criterios de sostenibilidad.- En la medida que el PGOUZ determina que los pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización recogerán todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en el EsECIA, los criterios de sostenibilidad han sido tenidos en cuenta.

c) Estructura urbana con mezcla de usos.- El PGOUZ plantea una estructura de usos con mezcla de usos y así en el título 6 (artículos 6.8.02 y 6.8.03) se establecen los usos de industria compatibles y no compatibles con la vivienda.

d) Ley 20/1997 de accesibilidad.- El PGOUZ justifica el cumplimiento de esta Ley en sus títulos 7 y 8. Zarautz cuenta además con un Plan de Accesibilidad elaborado en diciembre de 2005.

### **03.6.- Determinaciones relativas al sistema general de comunicaciones**

a) Carriles bici.- La movilidad constituye una de las piezas clave del PGOUZ. Además de la mejora de la accesibilidad general al municipio, se contempla la conexión a través de una red de bidegorris y paseos peatonales que conectan las zonas verdes, espacios libres y equipamientos de Zarautz. Estas conexiones, las existentes y las propuestas, así como la red del Plan de Vías ciclistas de Guipúzcoa aparecen representadas en los planos del PGOUZ.

b) Variante de la N-634.- El PGOUZ recoge el trazado decidido por parte de la administración foral responsable de la gestión de la futura variante conforme al proyecto de trazado aprobado definitivamente. En el anejo al EsECIA se recogen las medidas protectoras y correctoras especificadas en el IPIA para la redacción de estudio de impacto ambiental correspondiente al proyecto de la variante.

## **04.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA DESDE EL PRINCIPIO DEL DESARROLLO SOSTENIBLE**

En los apartados anteriores se ha especificado el grado de cumplimiento de las determinaciones del Informe Preliminar de Impacto Ambiental en el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz. En base a ello se justifica que la ordenación propuesta en este Plan contempla el principio del desarrollo sostenible tanto en la calificación y regulación del Suelo No Urbanizable como en los desarrollos y actuaciones previstas en suelo urbano y urbanizable.

El documento del PGOUZ contempla una serie de criterios ambientales que garantizan la conservación de los valores naturales y paisajísticos presentes en el territorio y plantea un modelo de ordenación que distribuye las actividades de una manera acorde con la protección de estos recursos estableciendo limitaciones de uso y actividad en aquellas zonas de mayor valor. Por otro lado se vinculan las actividades tradicionales con la conservación de los recursos planificando una explotación racional de los mismos. Además se favorece la recuperación de enclaves degradados y se crea una red de espacios libres e itinerarios peatonales y en bici para satisfacer las demandas de la población.

En lo que se refiere al Suelo No Urbanizable, el PGOUZ se encuentra en total sintonía con los instrumentos de ordenación de rango superior aprobados como son las DOT, el PTP de Urola Costa, el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV, además de los que se encuentran en tramitación como son el PTS de Protección y Ordenación del litoral y el PTS Agroforestal.

La delimitación de cada una de las zonas se ajusta a la realidad física del territorio y se basa en la distribución actual de los usos, prestando una importante atención a las zonas de interés natural y a aquellas otras que se encuentran degradadas y/o que precisan de mejora. La regulación de usos y actividades planteada en el PGOUZ se adecua a las determinaciones de las DOT. El Suelo No Urbanizable se destina a la explotación agrícola, ganadera y forestal siempre que dichas actividades respeten y garanticen la conservación y protección de los

elementos naturales de interés del suelo, la flora, la fauna y el paisaje y no introduzcan alteraciones sustanciales en el equilibrio global, ambiental y ecológico del medio rural. Quedan prohibidos los usos y actividades de carácter urbano, tanto los industriales como los de vivienda, residencia colectiva o cualquier otro que afecte o degrade sus cualidades paisajísticas, ecológicas o productivas. Las viviendas permitidas deberán estar ligadas a una explotación agropecuaria prohibiéndose expresamente en suelo no urbanizable la residencia no vinculada al uso de explotación del medio rural. Se autorizan con carácter general las edificaciones y usos de utilidad pública e interés social promovidos por la administración que sea imprescindible o conveniente emplazar en el medio rural.

En cuanto a los desarrollos previstos en suelo urbano y urbanizable, el PGOUZ plantea una serie de cambios respecto al documento de aprobación inicial, algunos de ellos derivados de las determinaciones del IPIA. El más significativo desde el punto de vista ambiental es la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado de las zonas de Astierreka (Asti) y Astazubi (Munantxo). El interés del Ayuntamiento para las zonas de suelo urbanizable no sectorizado es esperar al desarrollo de la reconversión de Salberdín y Hegoalde y después analizar la conveniencia o no de sectorizar estos suelos en base a un estudio específico que determine la necesidad y demanda de vivienda protegida por un lado y de suelo industrial por otro. De esta manera se contemplan las recomendaciones contenidas en el informe preliminar de impacto ambiental relativas a priorizar el desarrollo de los ámbitos de reconversión urbana existentes de forma previa al desarrollo de otros ámbitos fuera de la trama urbana.

Además y en el caso concreto de Astierreka, se ha incluido como condicionante superpuesto el ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas, lo cual condicionará la futura sectorización de este sector para el cual en su ficha urbanística se especifica que en tanto en cuanto no se proceda a dicha sectorización, le será de aplicación la normativa prevista por el PTS en su ámbito y para el resto el régimen de usos previsto para la categoría de Agroganadera y Campiña.