

## **TEXTO REFUNDIDO INTEGRAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AREA 10-2 OR "SALBERDIN" DEL PGOUZ**

### **MEMORIA**

#### **1.- ANTECEDENTES**

El Proyecto de Urbanización del Area 10-2 OR Salberdin tiene su secuencia en los siguientes hitos:

- Aprobación Definitiva del PGOU de Zarautz 13/02/2008.
- Aprobación Definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana 27/04/2011
- Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) 26/05/2011.
- Aprobación Definitiva de la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) 06/07/2015, publicada en el BOG nº 131 de 13 de julio de 2015.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización Texto Refundido 2, de fecha Octubre 2018, Visado el 12 de noviembre de 2018 y aprobado definitivamente el 29 de julio de 2019 y finalmente publicado en el BOG n170 de 6 de septiembre de 2019.

#### **2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PAU:**

Conforme al art. 145 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) se formuló con el objeto de regular y organizar el desarrollo y ejecución de la "actuación integrada" proyectada en el Plan Especial de Ordenación Urbana promovido en el AREA 10-2 –OR SALBERDIN, con una superficie aproximada de 76.978 m<sup>2</sup>, y con, entre otras, las siguientes determinaciones básicas:

- Delimitación de una única Unidad de Ejecución, definiendo el Régimen y el Sistema de Actuación aplicable a la misma (Sistema de Cooperación).
- Otras determinaciones jurídicas, técnicas y económicas necesarias para la ejecución del ámbito, estableciéndose un programa para el desarrollo del proceso de gestión del suelo y la ejecución de la urbanización y edificación.
- **Definición de un programa temporal de los trabajos para la ejecución de la urbanización y la edificación, así como del proceso general de desarrollo y gestión de la intervención.**

El Programa de Actuación Urbanizadora PAU, previó la ejecución de los trabajos de urbanización y edificación en cuatro fases, distribuidas, dos en la zona norte y dos en la zona Sur del ámbito, siendo la divisoria Bizkaia Kalea. Básicamente, la división en fases venía a ser una fórmula para evitar salidas o traslados de las actividades económicas forzados.

Se diseñó el programa temporal para la ejecución de la urbanización y edificación, estableciendo 4 fases de ejecución. Las fases 1 y 4 ubicadas en la zona Norte y las Fase 2 y 3 ubicadas en la zona Sur. Las fases 1 y 2 se hallaban libres de actividades económicas y las fases 3 y 4 estaban ocupadas por tres actividades económicas en funcionamiento. Al objeto de otorgar un plazo amplio para diseñar sin especiales traumas el traslado de las actividades económicas, se acordó que fases 1 (Norte) y 2 (Sur) fueran las primeras en ser abordadas, en dicho orden.

Todas las fases propuestas se caracterizaban en que:

- Eran compatibles con el contenido del Plan Especial del Area, así como con el Convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento y la mayoría de los propietarios.
- Se hallaban identificadas en condiciones adecuadas para que las edificaciones e urbanización asociada pudieran ser objeto autónomo y diferenciado de los trámites de recepción de la urbanización y de la solicitud y concesión de licencias de primera utilización.
- Los titulares de las parcelas de resultado ubicadas en cada una de las fases, asumirían, provisionalmente, la total financiación de la urbanización asociada a cada una de ellas, estableciéndose un mecanismo de compensación provisional cada vez que se acometía una nueva fase y un mecanismo de compensación definitivo con ocasión de la liquidación definitiva.

No obstante, en caso de que, en cualquier momento, el titular o titulares de una o varias parcelas de resultado, con independencia de la fase del PAU en la que se encuentre integrada, manifestare interés en la promoción inmediata de la misma, la Junta de Concertación articulará el correspondiente procedimiento para la simultánea ejecución y financiación de las respectivas obras de urbanización y edificación.

Al amparo de lo expresado en el párrafo anterior, Enrique Keller S.A., ubicado en la fase 4 de la zona norte, a la sazón inactiva en el ámbito, solicitó la unificación de las fases 1 y 4 a los efectos de su ejecución, petición que fue aceptada por la Junta de Concertación, pasando a denominarse Fase Norte (fases 1-4), con exclusión de Gráficas Otzarreta S.A., que aún se mantenía activa.

### **3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA 10-2 –OR SALBERDIN-. TEXTO REFUNDIDO INTEGRAL (2)**

El objeto del Proyecto de Urbanización fue y es, lógicamente, el definir las obras a realizar en la totalidad de la unidad de ejecución única, en desarrollo de las previsiones del PERI y del PAU. El área 10-2 –OR Salberdin- abarca una superficie aproximada de 76.978 m<sup>2</sup>.

El proyecto estaba sometido al procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental, por hallarse incluido en los procedimientos del Anexo IB de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y fue, precisamente dicho procedimiento y las exigencias del órgano ambiental del Gobierno Vasco, el que llevó a desglosar el proyecto en tres separatas a las que se han ido otorgando hasta tres declaraciones de impacto ambiental individualizadas.

Finalizados los procedimientos ambientales a los que estaba sujeto el proyecto de urbanización, el Ayuntamiento y la Junta de Concertación han considerado reunir en un solo documento el proyecto definitivamente aprobado en su día, así como las separatas sucesivas redactadas por exigencias del órgano ambiental. Este documento será objeto de aprobación definitiva por el Ayuntamiento, como complemento a la ya otorgada en julio de 2019.

El texto refundido integral contiene los siguientes documentos:

**1.- Proyecto de Urbanización del área 10-2 OR Salberdin, Texto Refundido de Octubre de 2018 (visado el 12 de noviembre de 2018):** Recogía la totalidad de la superficie de la unidad de actuación: 76.978 m<sup>2</sup>, además de los suelos exteriores a la unidad de ejecución, que el plan especial asignó a la urbanización del ámbito.

**2.- Separatas del proyecto de urbanización redactadas a solicitud del órgano ambiental.**

- a) **Separata 1 -ZONA NORTE- del Proyecto de Urbanización (fases 1-4 previstas en el PAU, exceptuado el emplazamiento de Gráficas Otzarreta). Documento de junio 2019:** Recogía una superficie de 38.624 m<sup>2</sup>. Obtuvo declaración de impacto ambiental favorable, mediante resolución favorable de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco de 11 de julio de 2019.
- b) **Separata 2 -GRAFICAS OTZARRETA- del Proyecto de Urbanización (parte de la fase 4 prevista en el PAU). Documento de Junio 2020.** Incluye una superficie de 11.807,96 m<sup>2</sup>. Obtuvo declaración de impacto ambiental favorable, mediante resolución favorable de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco de 27 de enero de 2021.
- c) **Separata 3 -ZONA SUR del Proyecto de urbanización (fases 2 y 3 previstas en el PAU). Documento de Enero 2021).** Abarca una superficie de 27.226,08

m2, además de las parcelas exteriores a la unidad de ejecución, previstas en el plan especial y el propio proyecto de urbanización. Obtuvo declaración de impacto ambiental favorable, mediante resolución favorable de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco de 13 de agosto de 2021.

### **3.a.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA 10-2 OR SALBERDIN. TEXTO REFUNDIDO DE OCTUBRE DE 2018. APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN JULIO DE 2019**

Como ya se ha dicho, recoge la totalidad de la superficie (76.978 m2) y de las actuaciones de urbanización a ejecutar de la unidad de actuación, además de incorporar los suelos exteriores a la unidad de ejecución, que el plan especial asignó a la urbanización del ámbito como complemento de las obras de vialidad de la red pública colindante (básicamente Bizkaia y Santa Klara kalea), para evitar la aparición de barreras que generen problemas de accesibilidad entre el nuevo barrio de Salberdin y los barrios adyacentes ya construidos.

En la tramitación de este proyecto, destacan los siguientes hitos:

- Resolución del documento de alcance del estudio de impacto ambiental (17 de noviembre de 2017)
- Aprobación inicial (18 de diciembre de 2017)
- Dos exposiciones públicas: la primera, entre enero y febrero de 2018; la segunda, por la ampliación del estudio de impacto ambiental, entre mayo y julio de 2018. En la primera exposición pública, sólo se presentó un escrito de alegaciones; en la segunda no hubo alegaciones.
- Declaración de impacto ambiental, exclusivamente para la zona norte (11 de julio de 2019)
- Aprobación definitiva (29 de julio de 2019)

El proyecto estaba sometido al procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental, por hallarse incluido en los procedimientos del Anexo IB de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. Tramitado el documento inicial del proyecto, con fecha 17/11/2017. El órgano ambiental emitió una resolución por la que determinaba el alcance del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento de Zarautz, junto con la remisión del Estudio de Impacto Ambiental y el Proyecto de Urbanización solicitó del Organismo Ambiental la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental de la Separta Norte (antiguas fases 1 y 4,

excepto gráficas Otzarreta) del Proyecto de Urbanización del Area 10-2 OR Salberdin.

### **3.b.- SEPARATA 1 "ZONA NORTE".**

La Junta de Concertación redactó la separata a instancias del órgano ambiental. Recogía una superficie de 38.624 m2. Obtuvo declaración de impacto ambiental favorable, mediante resolución favorable de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco de 11 de julio de 2019. El Ayuntamiento le dio su aprobación conjuntamente con la del texto refundido de octubre de 2018.

A continuación, se transcribe la parte dispositiva de la resolución del órgano ambiental:

**Resolución de 11 de julio de 2019, del director de Administración Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del Proyecto de Urbanización de la zona norte del área 10-2-OR Salberdín, en Zarautz (Gipuzkoa), promovido por la Junta de Concertación de la UE 10-2 Salberdin.**

#### **Parte Dispositiva:**

*"En aplicación de lo dispuesto en el artículo 35 y siguientes de la Ley 21 /2013, de 9 de diciembre, el Ayuntamiento de Zarautz, como órgano sustantivo, ha dispuesto lo necesario para llevar a cabo el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria del proyecto de urbanización, mediante la incorporación al expediente de un estudio de impacto ambiental, mediante la celebración de consultas públicas y mediante la participación en el procedimiento de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.*

*Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del proyecto, y a la vista de que el estudio de impacto ambiental resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente y con el Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, procede a dictar la presente declaración de impacto ambiental, que viene a valorar con Carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del proyecto y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos de la aplicación del proyecto, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse, a los solos efectos ambientales.*

*Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente, la Ley 21 /2013, de 9 de diciembre, sobre evaluación ambiental, el Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, la Ley*

39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás normativa de aplicación,  
**RESUELVO:** - *Formular la presente declaración de impacto ambiental del proyecto -de urbanización de la zona norte del área 10-2-OR Salberdin, promovido por la Junta de Concertación de la UE 10- 2 Salberdin, con carácter favorable.*”

### **3.c.- SEPARATA 2 “GRAFICAS OTZARRETA”.**

Al igual que la anterior, se redactó a efectos de obtener la declaración de impacto ambiental. Incluye una superficie de 11.121,92 m<sup>2</sup>. Obtuvo declaración de impacto ambiental favorable, mediante resolución favorable de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco de 27 de enero de 2021. A continuación, se transcribe la parte dispositiva de dicha resolución.

**Resolución del director de Administración Ambiental, por la que formula la declaración de impacto ambiental del proyecto de urbanización del Área 10-2-OR-Salberdin, en la zona de Gráficas Otzarreta, en Zarautz.**

#### **Parte Dispositiva:**

*“En aplicación de lo dispuesto en el artículo 41 de la citada Ley 3/1998, de 27 de febrero, deberán someterse al correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental los planes y proyectos, bien fuera públicos o privados, que, encontrándose recogidos en el Anexo I de esta Ley, se pretendan llevar a cabo en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El proyecto de urbanización del Área 10-2-OR-Salberdin, en la zona de Gráficas Otzarreta, en Zarautz, se encuentra incluido en el epígrafe 21 del Anexo I.B) de la citada norma.*

*Por otra parte, es necesario mencionar que el procedimiento de evaluación individualizada de impacto ambiental recogido en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, debe entenderse como equivalente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria recogida en los artículos 33 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

*En aplicación de lo dispuesto en el artículo 35 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el Ayuntamiento de Zarautz, como órgano sustantivo, ha dispuesto lo necesario para llevar a cabo el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria del proyecto de urbanización del Área 10- 2-OR-Salberdin, en la zona de Gráficas Otzarreta, en Zarautz, mediante la incorporación al expediente de un estudio de impacto ambiental, mediante la celebración de consultas públicas y mediante la participación en el procedimiento de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.*

*Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del proyecto, y a la vista de que el estudio de impacto ambiental resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en*

vigor, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, con el Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos y con el Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, procede a dictar la presente declaración de impacto ambiental, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del proyecto y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos de la aplicación del proyecto, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre evaluación ambiental, el Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, el Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás normativa de aplicación,

**RESUELVO:** Formular la presente declaración de impacto ambiental del proyecto de urbanización del Área 10-2-OR-Salberdin, en la zona de Gráficas Otzarreta, en Zarautz, con carácter favorable.

La actuación urbanística en el área de Salberdin tiene por objeto reconvertir un área degradada dedicada en el pasado a uso mixto industrial-terciario en un espacio urbano residencial con bloques de viviendas colectivas, plazas interiores, espacios libres y zonas peatonales. El proyecto de urbanización de la Separata Gráficas Otzarreta del Área 10-2 OR Salberdin (en adelante, proyecto de urbanización) abarca una superficie de 11.807,96 m<sup>2</sup>. Se trata de un ámbito inmerso en el casco urbano de Zarautz. Dicho ámbito comprende los terrenos ocupados por el pabellón de Graficas Otzarreta y el bloque de viviendas anejos a la misma y terrenos colindantes con el Convento de la Clarisas y las vías de Tren y se proyecta la ejecución de un parque verde, y de viales, sin ninguna edificación”.

### **3.C.- SEPARATA 3 “ZONA SUR”.**

Abarca una superficie de 27.226,08 m<sup>2</sup>, además de las parcelas exteriores a la unidad de ejecución, previstas en el plan especial y el propio proyecto de urbanización denominadas Zonas A,B,C,D y F. Obtuvo declaración de impacto ambiental favorable, mediante resolución favorable de la Dirección de

Administración Ambiental del Gobierno Vasco de 13 de agosto de 2021. A continuación, se transcribe la parte dispositiva de dicha resolución

**Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular por la que se formula la declaración de impacto ambiental para proyecto de urbanización del área 10-2-OR-Salberdin, Separata Zona Sur, en Zarautz (Gipuzkoa).**

**Parte Dispositiva:**

*“En aplicación de lo dispuesto en el artículo 41 de la citada Ley 3/1998, de 27 de febrero, deberán someterse al correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental los planes y proyectos, bien fuera públicos o privados, que, encontrándose recogidos en el Anexo I de esta Ley, se pretendan llevar a cabo en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El proyecto de urbanización del Área 10-2-OR-Salberdin, Separata Zona Sur, en Zarautz, se encuentra incluido en el epígrafe 21 del Anexo I.B) de la citada norma.*

*Por otra parte, es necesario mencionar que el procedimiento de evaluación individualizada de impacto ambiental recogido en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, debe entenderse como equivalente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria recogida en los artículos 33 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

*En aplicación de lo dispuesto en el artículo 35 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el Ayuntamiento de Zarautz, como órgano sustantivo, ha dispuesto lo necesario para llevar a cabo el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria del proyecto, mediante la incorporación al expediente de un estudio de impacto ambiental, mediante la celebración de consultas públicas y mediante la participación en el procedimiento de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.*

*Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del proyecto, y a la vista de que el estudio de impacto ambiental resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental del Gobierno Vasco, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente y con el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, procede a dictar la presente declaración de impacto ambiental, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del proyecto y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos de la aplicación del proyecto, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse, a los solos efectos ambientales.*

*Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre evaluación ambiental, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley*



39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación, Página 3 de 15

**RESUELVO:** Formular la presente declaración de impacto ambiental del proyecto de urbanización del área 10-2-OR-Salberdin, Separata Zona Sur, en Zarautz, con carácter favorable.”

**RECAPITULACION DE FASES Y SUPERFICIES:**

- Proyecto de Urbanización del área 10-2 OR Salberdin, Texto Refundido 2 (Octubre 2018): Superficie 76.978 m2.
- Separata ZONA NORTE del Proyecto de Urbanización (antiguas fases 1-4, excepto Gráficas Otzarreta) (Junio 2019): Superficie 38.624 m2.
- Separata GRAFICAS OTZARRRETA del Proyecto de Urbanización (Junio 2020) Superficie 11.121,92 m2
- Separata ZONA SUR (antiguas fases 2 y 3) del Proyecto de Urbanización (Enero 2021) Superficie 27.226,08 m2

Zarautz Noviembre dos mil veintiuno.

Secretario de la Junta de Concertación del Area 10-2 OR “Salberdin” del PGOUZ.

Fdo: José María Elías Zabala.



