

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS
PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU.**

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)

Febrero 2025

ÍNDICE

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Objetivo de la planificación.
- III.- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- IV.- Desarrollo previsible del plan o programa.
- V.- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- VI.- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado.
- VII.- Efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación.
- VIII.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- IX.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- X.- Medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan tomando en consideración el cambio climático.
- XI.- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
- XII.- Estudio de Impacto Acústico.
- XIII.- Redactores
- XIV.- Planos.

ANEXOS

- 1.- Copias de DNIs.
- 2.- Planos.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu (en adelante PGOU-Urretxu) fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 14 de setiembre de 2021.

Ese Plan determina el régimen urbanístico vigente tanto en el conjunto del municipio como en las parcelas residenciales del mismo, que asimismo delimita.

A su vez, el Decreto 80/2022, de 28 de junio, determina las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.

Elaborado en ese contexto, el Plan Especial de Ordenación Urbana referido a las parcelas residenciales urbanas de Urretxu, afectado por este documento, se promueve y elabora con la finalidad de determinar los criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad establecidas en ese Decreto en las citadas parcelas residenciales.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi; Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas; Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística) dicho Plan Especial ha de ser objeto de la correspondiente evaluación ambiental estratégica.

En concreto, en atención a las razones expuestas en el epígrafe V, se prevé su sometimiento a la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Elaborado en ese contexto, este documento constituye el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y su contenido responde a lo establecido en él.

Este documento, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el borrador del Plan Especial y la documentación exigida por la legislación sectorial, servirá para que el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Urretxu) solicite al órgano ambiental (Dirección de Administración Ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa) el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y la emisión del correspondiente informe Ambiental Estratégico.

II.- OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN.

La determinación de los criterios de aplicación en las parcelas residenciales urbanas de Urretxu de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, incluidos los relacionados con la exención de su cumplimiento, justifica la formulación de este Plan Especial.

III.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

En el Plan Especial se exponen y describen las posibles alternativas de intervención. Son, en concreto, las siguientes:

A.- Alternativa 0.

Implica el mantenimiento del régimen urbanístico establecido en el vigente PGOU-Urretxu, sin introducir cambio alguno en él.

B.- Alternativa 1.

Supone el reajuste y/o complementación de las previsiones del vigente PGOU-Urretxu en los términos necesarios para determinar la aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Prever la exención de la aplicación de las citadas condiciones de habitabilidad en los desarrollos residenciales que responden a los condicionantes propios del Casco Histórico (los existentes en el ámbito “1. Gune Historikoa”) y de los desarrollos residenciales formados por edificaciones abiertas y/o bloques (los existentes o previstos en los ámbitos “2. Labeaga”, “3. San Martín”, “8. Gurutze Auzoa”, “9. Elizalde”, “10. Nekolalde”, “11. Gainzuri-Mundo Mejor”, “13. Lilibaso-Gainzabal”, “15. Ipar Ipeñarrieta” y “19. Aparicio”), previa justificación de la conveniencia de su aplicación.
- b) Prever la aplicación de las citadas condiciones de habitabilidad en los desarrollos residenciales de bajo desarrollo o baja densidad (los existentes o previstos en los ámbitos “14. Pagoeta” y “18. Mugitegi”), sin exención alguna.

C.- Alternativa 2.

Supone el reajuste y/o complementación de las previsiones del vigente PGOU-Urretxu en los términos necesarios para determinar la aplicación de las exenciones previstas en el Decreto 80/2022 (artículos 10, etc.) en el conjunto de los desarrollos residenciales del municipio, sin excepción alguna. Esos desarrollos responden a los condicionantes propios de: el Casco Histórico (los existentes en el ámbito “1. Gune Historikoa”); los desarrollos residenciales formados por edificaciones abiertas y/o bloques (los existentes o previstos en los ámbitos “2. Labeaga”, “3. San Martín”, “8. Gurutze Auzoa”, “9. Elizalde”, “10. Nekolalde”, “11. Gainzuri-Mundo Mejor”, “13. Lilibaso-Gainzabal”, “15. Ipar Ipeñarrieta” y “19. Aparicio”); los desarrollos residenciales de bajo desarrollo o baja densidad (los existentes o previstos en los ámbitos “14. Pagoeta” y “18. Mugitegi”).

Y eso, sin perjuicio de que la aplicación de dicha exención deba ser objeto de la debida y correspondiente justificación en cada caso.

IV.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

Las previsiones de desarrollo y ejecución de las propuestas de ordenación planteadas son las establecidas en el vigente PGOU-Urretxu.

Este Plan Especial no tiene incidencia alguna en esas previsiones, que se mantienen y respetan en su totalidad.

A lo anterior cabe añadir que las previsiones de este Plan Especial serán de aplicación en el contexto de la elaboración de los correspondientes proyectos de edificación referentes a las parcelas residenciales afectadas, y de la consiguiente solicitud y concesión de las licencias municipales de construcción y/o ejecución de las obras previstas.

V.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El marco legal de referencia para justificar la aplicación del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada (o, en su caso, ordinaria) es el formado por, entre otras, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. En ese contexto, merecen ser recordadas las previsiones que se exponen a continuación, de las que se derivan las afecciones que asimismo se indican:

1.- Algunas de las previsiones legales a tener en cuenta son las siguientes:

A.- De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013 (artículo 6.1), han de ser objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes que respondan a alguna de las condiciones siguientes:

- * Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran, entre otras, a la ordenación del territorio urbano y rural o del uso de suelo.
- * Afecten a espacios de la red natura 2000.
- * Los que, siendo objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, determine el órgano ambiental en su informe ambiental estratégico.
- * Los que, pese a estar sometidos la evaluación ambiental estratégica simplificada, determine el órgano ambiental a petición del promotor.

Previsiones equivalentes a las anteriores se incluyen en el Anexo II.A.9 de la Ley 10/2021.

B.- De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013 (artículo 6.2), han de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los planes que respondan a alguna de las condiciones siguientes:

- a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

- b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Previsiones equivalentes a las anteriores se incluyen en el Anexo II.B de la Ley 10/2021.

C.- De acuerdo con lo establecido en el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística (artículos 31 y 32), los planes especiales han de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

2.- La valoración conjunta de, por un lado, las previsiones legales anteriores y, por otro, las propuestas del Plan Especial, da pie a concluir que el Plan Especial que nos ocupa ha de someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada en atención a la suma de las razones siguientes:

- * En primer lugar, en atención a lo expresamente indicado en el Decreto 46/2020 (artículos 31 y 32).
- * En segundo lugar, de conformidad con lo indicado en el artículo “6.2.c” de la Ley 21/2013, debido a que los proyectos a promover en desarrollo del Plan Especial no cumplen los requisitos establecidos en el artículo “6.1” de esa misma Ley.
- * En tercer lugar, de conformidad con lo indicado en el Anexo II.B.3 de la Ley 10/2021, debido a que los proyectos a promover en desarrollo del Plan Especial no cumplen los requisitos establecidos en el Anexo II.A (apartados 6 y 7) de esa misma Ley.
- * En cuarto lugar, debido a que el Plan Especial reajusta o complementa de manera limitada y puntual el régimen urbanístico establecido para las parcelas residenciales afectadas en el vigente PGOU-Urretxu. Por lo tanto, el Plan Especial y sus propuestas pueden y deben ser consideradas como modificaciones menores del planeamiento vigente de conformidad con lo establecido en:
 - El artículo “5.2.f” de la Ley 21/2013, en el que se definen como modificaciones menores los *cambios en las características de los planes (...) ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología (...)*.
Y como tales modificaciones menores, han de someterse al procedimiento de evaluación ambiental simplificada en atención a lo indicado en el artículo “6.2.a” de la Ley 21/2013.
 - El Anexo “II.G.n” de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, en el que se definen como modificaciones menores los *cambios en las previsiones de planes (...) ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales del ámbito de actuación, de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología (...)*.

Y como tales modificaciones menores, han de someterse al procedimiento de evaluación ambiental simplificada en atención a lo indicado en el Anexo "II.B.2" de la Ley 10/2021.

VI.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

1.- Localización y descripción general del ámbito afectado.

El ámbito afectado está situado en el término municipal de Urretxu y, más en concreto, dentro de la trama urbana y antropizada delimitada en el vigente PGOU.

Su situación y delimitación es la reflejada en el siguiente gráfico.



Gráfico 1. Delimitación del ámbito afectado

A su vez, su estado actual es el reflejado en la siguiente imagen.



Gráfico 2. Situación actual del ámbito afectado

2.- Características y condicionantes medioambientales.

2.1.- Introducción.

Todas las parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial están previstas y ordenadas en el vigente PGOU-Urretxu. Conforme a lo expuesto, el Plan Especial mantiene y respeta esas parcelas con sus características y condicionantes, incluido el régimen urbanístico establecido en el citado PGOU, sin prever su reajuste o complementación en modo alguno.

La evaluación ambiental estratégica del vigente PGOU-Urretxu incide en esas parcelas residenciales y en los ámbitos o entornos urbanos en los que se sitúan.

Dicha evaluación sigue siendo correcta en lo que se refiere a la descripción y evaluación de los condicionantes ambientales actuales del ámbito formado por el conjunto de esas parcelas.

Esos condicionantes ambientales son los que, en ese contexto, se exponen en los siguientes apartados.

2.2.- Calidad del aire.

Los datos más recientes del último Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco (2022) indican que los cálculos efectuados con los promedios horarios y diarios de los contaminantes (SO₂, NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, CO y O₃) presentes en la estación de Zumárraga (la más próxima al ámbito del

Plan Especial) están dentro de la legalidad, por debajo de los límites establecidos por la normativa vigente.

Debido a ello cabe concluir que la calidad del aire es buena. La mayor parte de los parámetros medidos muestran valores típicos de un medio urbano.

2.3.- Relieve y coordenadas geográficas.

El municipio de Urretxu se corresponde con las laderas que desde Irímo descienden hacia el Sur, hasta la regata de Mendiara, y hacia el este y el norte, hasta al río Urola.

Su centro urbano, en el que ubica el ámbito afectado, se ubica en pleno valle del Urola. Sus coordenadas geográficas son las siguientes: 2°31' de longitud oeste y 43°09' de latitud Norte. Está situado a una altitud de alrededor de 350 m sobre el nivel del mar. El punto más bajo del término municipal está a unos 275 m de altitud, en el punto de encuentro de la regata Larregi con el río Urola.

2.4.- Geomorfología y litología.

El ámbito afectado y su entorno en el que está ubicado responden a condicionantes geomorfológicos propios de la ladera en la que están enclavados. La implantación de las edificaciones existentes se ha complementado con la correspondiente alteración y adaptación de su topografía.

Desde el punto de vista litológico se corresponde con una zona de alternancia de areniscas y lutitas, materiales detríticos alternantes de permeabilidad baja por porosidad. Los puntos de interés geológico (Flysch Negor, formación Itziar; Depósitos Cuaternarios) situados en el ámbito del Plan Especial son los reflejados en el plano 3.1 adjunto a este documento.

2.5.- Hidrología.

La red hidrográfica de Urretxu pertenece en su totalidad a la cuenca norte o vertiente cantábrica y, de forma particular, a la cuenca alta del Urola. Este río es el curso principal del municipio, en el que desembocan la totalidad de las regatas y cursos intermitentes del término municipal.

Ese río atraviesa la localidad de sur a norte, con una dirección aproximada S-E-NW, a lo largo de unos 7 Km; es, a su vez, el límite municipal con Zumárraga. Sus principales cauces tributarios, por la margen izquierda (Urretxu), tienen poca entidad, siendo principalmente cursos de agua de orden 3 y 4.

En ese contexto, la incidencia de dichos cauces en el ámbito afectado es, más bien puntual, con la salvedad relacionada con la problemática de la inundabilidad (también de alcance limitado) a la que se alude en otras partes de este documento.

Además, ámbito está situado en un entorno de baja permeabilidad por porosidad.

2.6.- Edafología y capacidad agrológica.

El referido ámbito afectado forma parte de la trama urbana de Urretxu y está urbanizado en su totalidad. Sus condiciones naturales de origen fueron alteradas hace ya años por la acción antropogénica. Los terrenos afectados carecen de valor agrario.

Los desarrollos urbanísticos ejecutados han eliminado los suelos fértiles antaño existentes en él. Las zonas ajardinadas y arboladas existentes son, asimismo, resultado de las actuaciones de urbanización y/o antropogénicas ejecutadas.

2.7.- Vegetación y uso del suelo.

Las parcelas afectadas están ocupadas por edificaciones residenciales. No se detecta la presencia de vegetación o arbolado en ellas.

2.8.- Fauna de interés.

No se detecta la presencia de fauna de interés (protegida o catalogada). Las especies existentes en el entorno son las generalistas y típicas de este tipo de entornos (golondrina, gorrión común, zorzal común, mirlo, lavandera blanca, sapo común, culebra de collar, lagartija roquera, salamandra, rata parda, ratón doméstico, etc.).

2.9.- Corredores ecológicos.

El ámbito afectado no forma parte de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV.

2.10.- Espacios protegidos y Áreas de Interés Naturalístico.

El ámbito afectado no forma parte de ningún espacio protegido ni de ningún área de interés naturalístico inventariado en cualesquiera de sus categorías: parque natural, biotopo protegido, árbol singular, zona o lugar de la Red Natura 2000 (LIC), ZEC, ZEPA, reservas naturales fluviales, etc.

2.11.- Paisaje.

El ámbito afectado y su entorno pertenecen a la cuenca visual de Legazpi, según el Catálogo Abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV (Gobierno Vasco, 2005). Esa cuenca tiene un carácter cotidiano y no está catalogada, dado su bajo valor paisajístico.

Desde esa zona de Urretxu predomina un paisaje urbano, netamente antropizado, en el que destaca la presencia de usos residenciales de alta densidad. Puntualmente se aprecian zonas con prados e intercalaciones de edificación aislada y arbolado en las laderas de los montes (Izaspe, Irimo, etc.) que rodean este tramo del valle del Urola en el que se asientan las áreas urbanas de Urretxu-Zumárraga.

2.12.- Patrimonio cultural.

Determinadas edificaciones situadas en el ámbito del Plan Especial están incluidas en el Catálogo del vigente PGOU y sujetas al régimen de protección determinado en él. Algunas de ellas son, en concreto, las siguientes:

- * 1.2. Casa Galdosenea.
- * 1.3. Casa Faktorekua.
- * 1.5. Casa Iparragirre 8.
- * 1.6. Casa Iparragirre 10.
- * 1.7. Casa Bikariokoa
- * 1.8. Casa Iparragirre 24.
- * 1.9. Casa Iparragirre 26.
- * 1.10. Casa Iparragirre 38.
- * 1.11. Palacio Areizaga.
- * 2.18. Casa Gernikako Arbola 1-3.

A las edificaciones anteriores se suman diversos elementos arqueológicos inventariados y diversas zonas de presunción arqueológica.

Esas edificaciones y elementos se reflejan en el plano 4 adjunto a este documento, así como en el siguiente gráfico.

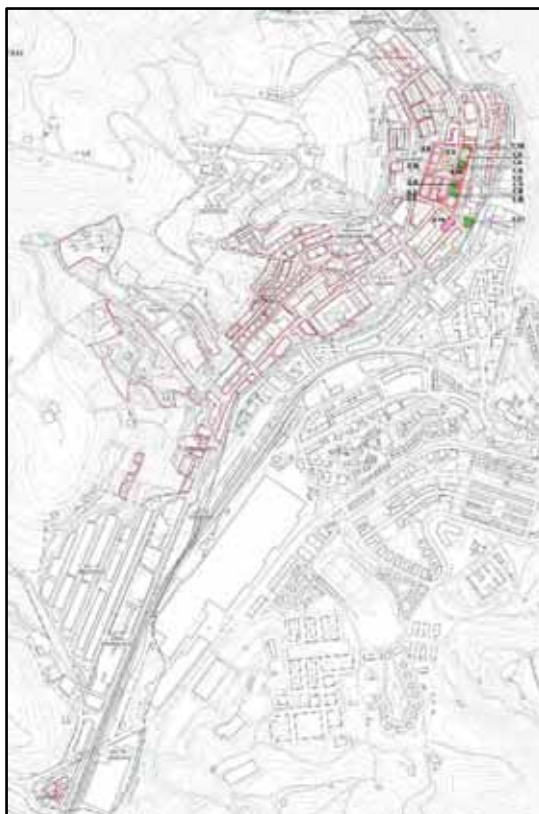


Gráfico 3. Edificios y elementos catalogados (PGOU-2021).

2.13.- Socioeconomía.

De conformidad con la información obtenido del EUSTAT:

* Urretxu:

- Contaba a comienzos del año 2023 con una población total de 6.789 habitantes, de los que, el 49,66% eran mujeres y el 50,34% hombres.
- Los datos referentes a la superficie total del término municipal y a algunos de sus condicionantes (en el año 2023) eran los siguientes:
 - . Suelo residencial: 31,28 ha.
 - . Suelo de actividades económicas: 22,30 ha.
 - . Suelo de sistemas generales: 41,38 ha.
 - . Suelo no urbanizable: 658,04 ha.
 - . Suelo total (término municipal): 753 ha.
- El número de viviendas familiares existentes se estima en 3.160 viv.
- En lo referente a la renta económica en el año 2021, la situación respondía, entre otros, a los datos expuestos en el siguiente cuadro.

RENTA PERSONAL MEDIA			RENTA FAMILIAR MEDIA		
Tipo renta	Sexo	Euros / año	Tipo renta	Sexo	Euros / año
Renta total	Mujeres	18.137	Renta total	Mujeres	42.624
	Hombres	30.724		Hombres	53.352
	Total	24.380		Total	49.518
Renta trabajo	Mujeres	10.971	Renta trabajo	Mujeres	25.218
	Hombres	19.132		Hombres	33.454
	Total	15.018		Total	30.510

- * El ámbito afectado forma parte del citado suelo residencial. Además, la mayor parte de las viviendas familiares de Urretxu están ubicadas en ese ámbito.

2.14.- Movilidad.

Considerado desde una perspectiva general, el ámbito cuenta con las ventajas vinculadas a su emplazamiento dentro de la trama urbana actual y, debido a ello, a su integración en la red de movilidad de esa trama (conformada por sus calles, itinerarios peatonales y ciclistas, etc.).

2.15.- Riesgos ambientales.

A.- Erosión.

Según el mapa de erosión de suelos de la Comunidad Autónoma de Euskadi (escala 1:25.000), no se evidencia en el ámbito riesgos ambientales significativos.

B.- Suelos potencialmente contaminados.

De conformidad con el contenido del *Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes*, los suelos de ese tipo presentes

en el ámbito son los reflejados en el plano 3.4 adjunto a este documento, así como en el siguiente gráfico.



Gráfico 4. Suelos potencialmente contaminados.

C.- Inundabilidad.

De conformidad con lo reflejado en la cartografía de inundabilidad de la CAPV, las zonas sujetas a riesgos de inundabilidad son la reflejadas en el plano 3.3 adjunto a este documento, así como en el siguiente gráfico.

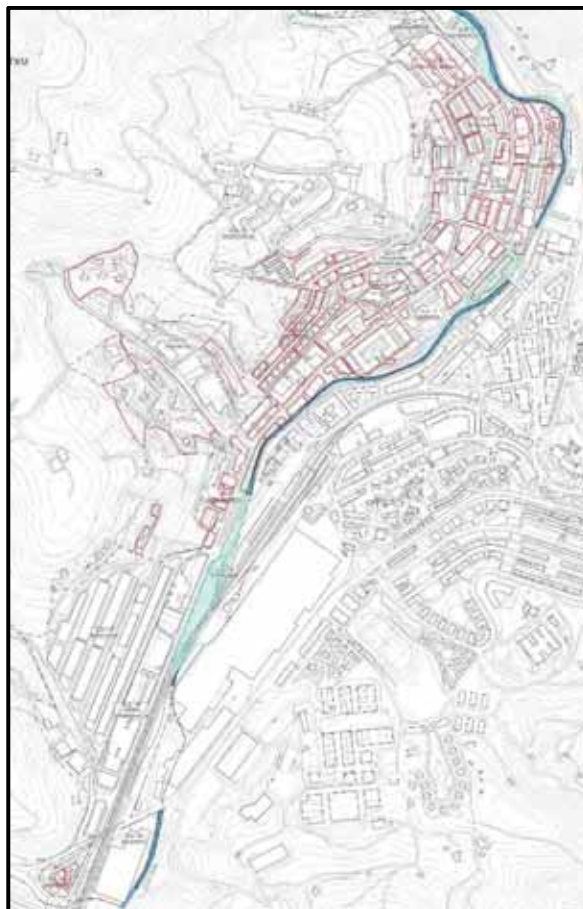


Gráfico 5. Riesgos de inundabilidad.

D.- Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos.

Según el mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (1:25.000), la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos detectada en el ámbito no es apreciable.

E.- Riesgos sísmicos.

De conformidad con lo establecido en el Plan Especial de Emergencias ante el Riesgo Sísmico de la CAPV (Gobierno Vasco, rev. 2021) no se detectan riesgos sísmicos en el ámbito.

F.- Riesgo de incendio forestal.

El ámbito tiene un riesgo bajo de incendio forestal.

G.- Riesgo químico (normativa SEVESO).

Atendiendo a la información de Geoeuskadi, no hay en las inmediaciones ninguna industria incluida en este apartado.

H.- Riesgos de transporte de mercancías peligrosas.

En atención a la información analizada, no se detectan riesgos de esa naturaleza.

I.- Ruido.

En el epígrafe XII de este documento se expone el Estudio de Impacto Acústico elaborado, y se da cuenta de la situación actual a ese respecto.

2.16.- Los Condicionantes Superpuestos a la ordenación urbanísticos determinados en el vigente PGOU-Urretxu.

Esos Condicionantes Superpuestos son, en concreto, los siguientes:

- * Condicionante “CS.1 Áreas de Interés Geológico”.
- * Condicionante “CS.2 Áreas de Protección de la avifauna”.
- * Condicionante “CS.3 Áreas de Protección del Paisaje”.
- * Condicionante “CS.4 Áreas de Protección de captaciones de abastecimiento urbano y manantiales”.
- * Condicionante “CS.5 Áreas Erosionables o con Riesgo de Erosión”.
- * Condicionante “CS.6 Áreas Inundables”.
- * Condicionante “CS.7 Suelos potencialmente contaminantes”.
- * Condicionante “CS.8 Áreas acústicas”.

Las afecciones territoriales de esos condicionantes son las reflejadas en los siguientes planos del vigente PGOU-Urretxu:

- * 3.1. Condicionantes ambientales.
- * 3.2. Zonificación acústica.
- * 3.3. Riesgo de inundación.
- * 3.4 Suelos potencialmente contaminados.

La incidencia de esos condicionantes en el ámbito del Plan Especial es la comentada en los apartados anteriores y reflejada en los correspondientes planos de este documento.

VII.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, Y SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.

1.- Consideraciones generales.

En atención al carácter y alcance limitado y puntual de las propuestas del Plan Especial cabe estimar que:

- A.- Los objetivos y las propuestas del Plan Especial no tendrán afecciones ambientales en las distintas cuestiones siguientes: ocupación de suelos; aguas; consumo de recursos; vegetación; especies protegidas y hábitats de flora y fauna; espacios naturales protegidos; infraestructura verde y corredores ecológicos; residuos; ruido y contaminación atmosférica; paisaje

Ese resultado está estrechamente relacionado con las dos premisas de intervención del Plan Especial que se mencionan a continuación.

Por un lado, la consolidación de las previsiones establecidas en el planeamiento vigente (PGOU-2021) en lo referente a las cuestiones que se exponen a continuación, sin que el Plan Especial incida en ellas: clasificación y categorización urbanística de los terrenos afectados como suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad; zonificación global; parámetros básicos reguladores de la zonificación pormenorizada; edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante; redes viarias y de comunicaciones; dotaciones públicas de equipamientos y espacios libres; infraestructuras de servicios urbanos; parámetros reguladores de las edificaciones del ámbito (alineaciones y rasantes de las parcelas y edificaciones; emplazamiento, altura, número de plantas); etc.

Por otro, su incidencia exclusiva en determinadas previsiones reguladoras de las cuestiones expuestas en el epígrafe II y eso con un alcance limitado y puntual.

Debido a ello cabe indicar que el Plan Especial no constituye el marco para la futura elaboración y autorización de proyectos que conlleven:

- * Ocupaciones de suelo vinculadas a determinaciones de clasificación urbanística, ejecución de edificaciones y obras o cualquier otro tipo de actuación que tengan su origen en él.
- * Afecciones en los cauces fluviales y las aguas (incluidas las redes de abastecimiento y saneamiento) vinculadas tanto a la fase ejecución de obras (vertidos...) como a la fase de explotación de las propuestas (una vez ejecutadas).
- * Afecciones en la vegetación, las especies protegidas y hábitats de flora y fauna, los espacios naturales protegidos, la infraestructura verde y los corredores ecológicos, etc.
- * Afecciones en materia de residuos, vinculadas tanto a la fase ejecución de obras como a la fase de explotación de las propuestas (una vez ejecutadas).
- * Afecciones acústicas y de contaminación atmosférica vinculadas tanto a la fase ejecución de obras como a la fase de explotación de las propuestas (una vez ejecutadas).
- * Afecciones en los suelos potencialmente contaminados y en su régimen y destino urbanístico en la medida en que en todos esos extremos el Plan Especial se adecua a las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, sin prever reajuste alguno.

B.- Conforme a lo indicado, las únicas salvedades a ese respecto son las relacionadas con el reajuste de las previsiones urbanísticas vigentes reguladoras de las cuestiones mencionadas en el epígrafe II.

Y la incidencia del Plan Especial en esas cuestiones justifica la expresa evaluación de las afecciones que, en su caso, pudieran tener en las cuestiones siguientes:

- * El medio socio-económico.
- * La inundabilidad.
- * Los suelos potencialmente contaminados.
- * El ruido y/o las afecciones acústicas.
- * El patrimonio urbanístico cultural o catalogado.

Y eso, en los términos y con el alcance expuestos en el apartado 2.

2.- Afecciones ambientales de las propuestas del Plan Especial.

2.1.- Afecciones en el medio socio-económico.

En atención a lo expuesto, las propuestas del Plan Especial podrán tener afecciones en las cuestiones siguientes:

A.- La consideración conjunta de las previsiones del Decreto 80/2022 y del Plan Especial da pie a indicar que algunas de las afecciones derivadas de ese Plan son o podrán ser las siguientes:

- * La consolidación de las edificaciones residenciales existentes con sus parámetros o condicionantes constructivos principales actuales.
- * La aplicación de las previsiones del Decreto 80/2022 de manera que no supongan, en modo alguno, el cuestionamiento de la existencia y el mantenimiento de dichas edificaciones residenciales con sus parámetros básicos actuales.
- * La eliminación de los problemas sociales, económicos, de salud, etc. que pudieran derivarse de una aplicación excesivamente rígida o literal del Decreto 80/2022 y/o inadaptada a los condicionantes propios de la trama urbana residencial actual de Urretxu y de las edificaciones residenciales existentes en ella.

Cabe estimar que esas afecciones en el medio socio-económico afectado serán positivas.

B.- Se estima que la aplicación de las previsiones del Decreto 80/2022 (incluidas las relacionadas con la habilitación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales, de accesibilidad, etc.) en las condiciones expuestas en el apartado A, tendrá efectos positivos.

2.2.- Afecciones en materia de inundabilidad.

El ámbito afectado está sujeto a los condicionantes de inundabilidad mencionados en el epígrafe VII (apartado 2.15).

Debido a ello, esos condicionantes afectan asimismo a las propuestas planteadas en el Plan Especial.

Serán de aplicación las medidas determinadas por URA. Agencia Vasca del Agua.

2.3.- Afecciones en materia de suelos potencialmente contaminados.

El ámbito cuenta con la presencia de los suelos potencialmente contaminados mencionados en el epígrafe VI (apartado 2.15).

Las actuaciones en las parcelas y terrenos afectados por dichos suelos deberán adecuarse a las medidas establecidas en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2.4.- Afecciones en el patrimonio cultural o catalogado de la ciudad.

La relación de las edificaciones, los elementos y edificaciones incluidos en el Catálogo del vigente PGOU es la expuesta en el epígrafe VI (apartado 2.12).

Las actuaciones en esas edificaciones y elementos deberán respetar sus valores culturales y adecuarse al régimen de protección de esas edificaciones, elementos y zonas establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes

VIII.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

1.- Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).

Las parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial y los desarrollos urbanísticos existentes o previstos en ellos ya están planteados en el vigente PGOU-Urretxu. Fue informado favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) en lo referente, entre otros extremos, a su adecuación a las DOT entonces vigentes (2019).

El Plan Especial objeto de este documento tiene un alcance y unas afecciones limitadas en el vigente PGOU y es acorde con el modelo de desarrollo urbano previsto en él.

Es más, el Plan Especial es igualmente acorde con el modelo territorial y las propuestas de las DOT en este momento vigentes (2019) en la medida en que su objetivo es el de optimizar cualitativa el medio urbano actual y promover su regeneración urbana y su rehabilitación edificatoria.

A lo anterior cabe añadir que las previsiones del Plan Especial no tienen afección directa o indirecta alguna sobre elementos de la Infraestructura Verde regulada en dichas DOT.

2.- Plan Territorial Parcial del área funcional Beasain-Zumarraga.

El Plan Especial y sus propuestas son compatibles con el modelo territorial del PTP (2009).

3.- Planes Territoriales Sectoriales vigentes y con incidencia en Urretxu.

La relación de esos Planes es la siguiente:

- * Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica) (AD: 22-12-1998); ha sido objeto de modificaciones posteriores.
- * Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria (AD: 27-2-2001).
- * Plan Territorial Sectorial de energía eólica (AD: 14-5-2002).
- * Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la CAPV (AD: 27-7-2004).
- * Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (AD: 21-12-2004); fue anulada con posterioridad en lo referente a los equipamientos comerciales.
- * Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa (AD: 21-7-2009).
- * Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa (AD: Norma Foral 2/2013, de 10 de junio).
- * Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV (AD: Decreto 177/2014, de 16 de setiembre).

Esos Planes y sus propuestas no tiene incidencia en el ámbito afectado. La única salvedad es la referente al Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Algunas de sus afecciones son las expuestas en otras partes de este documento, relacionadas con los riesgos de inundabilidad.

Consideradas en ese contexto, las propuestas del Plan Especial se adecuan a las previsiones de ese PTS, sin que hay distorsión alguna a ese respecto.

IX.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La selección de la alternativa adecuada en el contexto marco de los objetivos y criterios generales de intervención expuestos en el epígrafe III de este documento responde, entre otras, a las razones siguientes:

A.- Esas alternativas responden, entre otros, a los dos tipos de distintas premisas siguientes:

- a) El primero de ellos supone el mantenimiento del régimen urbanístico actual sin introducir cambio alguno en él. Conforme a lo expuesto, la alternativa 0 se adecua a esa premisa.
- b) El segundo supone el reajuste o la complementación del régimen urbanístico vigente con mayor o menor intensidad o extensión. En atención a lo indicado, las alternativas 1 y 2 se adecúan a esa premisa.

- B.- Las alternativas 1 y 2 suponen el reajuste o complementación de las previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente (relacionadas, en concreto, con las Ordenanzas de Edificación de las parcelas residenciales incluidas en el vigente PGOU-Urretxu) con distinta envergadura o alcance.

Así, la alternativa 1 supone la diferenciación de dos modalidades distintas de desarrollos residenciales. En la primera de ellas (desarrollos residenciales del Casco Histórico y de edificación abierta o bloque) vendría a ser de aplicación la exención del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de referido Decreto. La segunda (desarrollos residenciales de bajo desarrollo o baja densidad) no está afectadas por dicha exención y las condiciones de habitabilidad vendrían a ser de aplicación en ella en su integridad.

Así, la alternativa 2 supone extender la exención de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de referido Decreto al conjunto de las parcelas residenciales del medio urbano de Urretxu.

- C.- La valoración global de las alternativas en el contexto de los objetivos y criterios generales del Plan Especial da pie a las consideraciones siguientes:

- a) Procede descartar la alternativa 0 en la medida se aleja o impide, de manera relevante o radical, el cumplimiento de los objetivos expuestos en el apartado 1.
- b) A su vez, las alternativas 1 y 2 posibilitan la consecución de los objetivos del apartado 1 con distinta envergadura y alcance y, más en concreto, con distinto tipo de seguridad y garantía a ese respecto. En concreto:

- * La alternativa 1 supone un escenario de intervención que implica que:
 - En las parcelas residenciales afectadas por la exención, caso a caso deberá determinarse el contenido y el alcance de la misma en condiciones que impliquen la consolidación del régimen urbanístico vigente y la aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en los términos y con el alcance con el que sean compatibles entre sí.
 - En las parcelas residenciales no afectadas por la exención, las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 son de aplicación preferente, incluso frente a las previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente.

En esas circunstancias, las previsiones referentes a las primeras parcelas garantizan la consecución de un justificado y razonable equilibrio entre las condiciones de habitabilidad del Decreto y el régimen urbanístico vigente y, más en concreto, la regulación, en cada caso, de un escenario de decisión que posibilitará la determinación de las propuestas de intervención que a ese respecto se estimen adecuadas y justificadas.

La situación es y será distinta en el supuesto de la segunda modalidad de parcelas, al ser de aplicación preferente las condiciones de habitabilidad del Decreto. En ese contexto, la posible inaplicación del régimen urbanístico vigente (siempre que sea incompatible con aquellas condiciones) es o puede ser generadora de problemas que deberían evitarse.

- * La alternativa 2 supone un escenario de intervención que implica que todas las parcelas residenciales están afectadas por la exención y que, caso a caso, deberá determinarse el contenido y el alcance de la misma en condiciones que impliquen la consolidación del régimen urbanístico vigente y la aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en los términos y con el alcance con el que sean compatibles entre sí.

Eso garantiza en todas esas parcelas la consecución de un justificado y razonable equilibrio entre las condiciones de habitabilidad del Decreto y el régimen urbanístico vigente y, más en concreto, la regulación, en cada caso, de un escenario de decisión que posibilitará la determinación de las propuestas de intervención que a ese respecto se estimen adecuadas y justificadas.

A su vez, evita o impide la creación y/o existencia de los problemas que puede acarrear la alternativa 1 en las parcelas no afectadas por la reiterada exención.

- D.- En ese contexto, las razones expuestas dan pie a considerar que la alternativa 2 es la más adecuada en la medida en que es la más acorde con la totalidad de los objetivos y criterios que justifican la formulación de este Plan Especial.

X.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

1.- Medidas vinculadas a las afecciones ambientales resultantes de las propuestas del Plan Especial.

En atención a su contenido y alcance, el Plan Especial y sus propuestas tienen o pueden tener impactos ambientales desfavorables vinculados a las cuestiones que se mencionan a continuación y en las que se centran las medidas preventivas y correctoras que asimismo se mencionan:

- A.- Relacionadas con las afecciones en el medio socio-económico y, más en concreto, en la mejora de la calidad de las edificaciones residenciales del ámbito y en sus viviendas:
- * Adecuación de los proyectos de edificación que se promuevan en el ámbito a las previsiones establecidas en el Plan Especial en lo referente al conjunto de las cuestiones afectadas por ellas.
 - * Fiscalización de esa adecuación en las dos fases siguientes:
 - Por un lado, en el momento de la concesión de la licencia municipal de construcción, centrada en la adecuación del proyecto a las previsiones del Plan Especial.
 - Por otro, en el momento de la concesión de la licencia municipal de primera utilización, centrada en la adecuación de las obras ejecutadas a las previsiones del Plan Especial.

B.- Relacionadas con las afecciones en materia de inundabilidad:

- * Adecuación de los proyectos de edificación a las previsiones establecidas en las disposiciones y en los planes vigentes en materia de inundabilidad.
- * Adecuación de los proyectos de edificación a las previsiones establecidas, en su caso, por URA. Agencia Vasca del Agua.
- * Fiscalización de esa adecuación en las dos fases siguientes:
 - Por un lado, en el momento de la concesión de la licencia municipal de construcción, centrada en la adecuación del proyecto a las referidas previsiones.
 - Por otro, en el momento de la concesión de la licencia municipal de primera utilización, centrada en la adecuación de las obras ejecutadas a dichas previsiones.

C.- Relacionadas con las afecciones en materia de suelos potencialmente contaminados.

Adecuación de las actuaciones planteadas en las parcelas susceptibles de contar con suelos potencialmente contaminados a las medidas establecidas en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

D.- Relacionadas con las afecciones en el patrimonio cultural edificado y arqueológico del ámbito afectado:

- * Determinación en los proyectos de edificación de las medidas que se estimen adecuadas para la preservación de los valores culturales existentes en cada caso.
- * Solicitud de los informes de las Administraciones competentes en la materia que, en su caso y de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes, sean preceptivos.
- * Fiscalización del proceso y grado de preservación de los valores culturales afectados en cada caso en las dos fases siguientes:
 - Por un lado, en el momento de la concesión de la licencia municipal de construcción, centrada en las medidas incluidas en el proyecto para la preservación de los valores culturales.
 - Por otro, en el momento de la concesión de la licencia municipal de primera utilización, centrada en la preservación de dichos valores tras la ejecución de las obras previstas.

2.- Medidas complementarias y/o genéricas.

Además, y en todo caso, las medidas anteriores se complementan con las de carácter básico y/o genérico a considerar y/o desarrollar en el planeamiento pormenorizado y/o en los proyectos a promover en el futuro en desarrollo del planeamiento vigente:

A.- Vegetación

- * Evitar afecciones en vegetación de interés y/o protegida, en especial hábitats de interés comunitario (particularmente los de tipo prioritario), priorizando las medidas preventivas que para ello se estimen adecuadas.
- * Determinación de medidas compensatorias adecuadas en el supuesto de ser necesaria y justificada la afección a masas de vegetación de interés.

- * Determinación de las medidas de revegetación adecuadas para recuperar las áreas afectadas por las actuaciones que tengan afección sobre la vegetación.
- * Utilización de especies autóctonas u ornamentales (no invasoras) en entornos urbanos.
- * Determinación de las medidas adecuadas para evitar la propagación de especies vegetales de carácter invasor.
- * Previamente a la ejecución de las actuaciones se procederá a realizar, por parte de especialista, una evaluación o reconocimiento de la existencia o no de especies vegetales exóticas invasoras. En caso de detectarse, se redactará un procedimiento para su eliminación y manejo.

B.- Cauces fluviales

- * Adecuación de las propuestas a las previsiones establecidas en la legislación vigente en la materia y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV asimismo vigente, así como a las que determine la Administración competentes en la materia.
- * Priorización de las alternativas de intervención de eliminen o minimicen afecciones en los cauces fluviales. y se adoptarán medidas que permitan mantener el carácter conector de
- * Determinación de las medidas necesarias para, durante la ejecución de obras que puedan afectar a cauces fluviales, evitar o minimizar el arrastre de sólidos y su llegada a la red fluvial (barreras de retención de sedimentos, colocación de decantadores, filtros o estructuras similares, hidrosiembra inmediata de las superficies alteradas, etc.).
- * Determinación de las medidas necesarias para, durante la ejecución de obras, evitar la contaminación del agua, aceites, carburantes, hormigón, etc.

C. Vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación

- * Determinación en los planes y proyectos que intervengan sobre áreas de alta o muy alta vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación de las medidas adecuadas evitar la contaminación del suelo.
- * Determinación y definición de los puntos limpios y las zonas de cambio de aceite o carga de carburante de la maquinaria, complementados con las medidas de impermeabilización adecuadas los protocolos de actuación en caso de derrame accidental.
- * Extremar en esos puntos limpios y zonas las precauciones relacionadas con los materiales empleados en los trabajos constructivos que se puedan desarrollar, de forma que se garantice su inocuidad.

D.- Paisaje

- * Determinación de las medidas de protección paisajística adecuada en los planes y proyectos que tengan o puedan tener afecciones paisajísticas significativas (preservación de masas de vegetación; puesta en valor de elementos del patrimonio cultural; etc.).
- * Determinación de medidas correctoras para dar respuesta a los impactos paisajísticos que pudieran derivarse de los planes y proyectos, incluidas, en particular, las relacionadas con la revegetación del ámbito o entorno afectado.

- * Determinación en los proyectos de las medidas adecuadas para que las propuestas respondan a un buen estándar constructivo y estético para que, lejos de empeorar el paisaje urbano, contribuya a su mejora.

E.- Residuos

- * Caracterización, en los proyectos, de los potenciales residuos que puedan producirse para facilitar su adecuada gestión posterior de acuerdo al *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.
- * Determinación en los proyectos de las medidas adecuadas para garantizar la correcta gestión de otros residuos generados, en especial los de la maquinaria, en el caso de que se necesite la utilización de maquinaria de forma continua.
- * Complementación de cada proyecto con el preceptivo estudio de gestión de residuos.

F.- Molestias durante la ejecución obras

- * Determinación de las medidas adecuadas para, durante la ejecución de las obras y actuaciones, eliminar o reducir las molestias relacionadas con cuestiones como estas: desvíos provisionales (señalización, suficiente calidad del firme en el vial provisional...); ruido y vibraciones (empleo de maquinaria que cumpla con los requerimientos legalmente establecidos y correcto mantenimiento de la misma); polvo (riegos periódicos, cuidado en las operaciones de carga y descarga); barro (limpieza de ruedas de camiones y maquinaria); ubicación de acopios, del parque de maquinaria o instalaciones auxiliares; etc.
- * Adecuación de las actuaciones a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes (Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, etc.).
- * Determinación de horarios de trabajo adecuados, de 8:00 a 20:00 horas, salvo en supuestos debidamente justificados y evitando el trabajo nocturno en la cercanía de zonas habitadas.

G.- Ruido

- * Adecuación de las actuaciones a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes tanto en la fase de obra (Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, etc.) como de explotación (Código Técnico de Edificación; Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la CAPV).
- * Adecuación de esas actuaciones a la Ordenanza reguladora de la actuación municipal frente a la contaminación acústica por ruidos y vibraciones de Donostia (AD: 24-III-2022).

H.- Patrimonio cultural

- * Adecuación de las actuaciones y propuestas que afecten al patrimonio cultural al régimen de protección establecido en las disposiciones legales y planes urbanísticos vigentes en la materia: Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco; Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido (AD: 25-III-2021).

- * En el caso de que, durante la realización de las obras surja algún indicio de existencia de restos que puedan pertenecer al patrimonio cultural, se avisará de inmediato al Ayuntamiento de Donostia o a la Diputación Foral de Gipuzkoa, de conformidad con lo indicado en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco (artículo 74).

I.- Suelos potencialmente contaminados

- * Las actuaciones que afecten a suelos potencialmente contaminados han de adecuarse a lo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, realizándose los estudios, proyectos y actuaciones que sean necesarios.
- * En el supuesto de que, durante los movimientos de tierras, se detecte la presencia de suelos potencialmente contaminados, se seguirán las indicaciones previstas en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco (artículo 22).

XI.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

1.- En atención a lo expuesto en el epígrafe IX se plantea la fiscalización y el seguimiento del proceso de cumplimiento de las medidas planteadas en las tres fases siguientes:

A.- Fase 1:

- * Se corresponde con el momento de presentación al Ayuntamiento del correspondiente proyecto de edificación y de concesión por parte de dicha entidad de la licencia municipal de construcción.
- * Su objetivo es el de fiscalizar la adecuación de dicho proyecto a las medidas establecidas en el epígrafe X.

B.- Fase 2:

- * Se corresponde con el momento de la ejecución de las obras planteadas.
- * Su objetivo es el de fiscalizar que las obras que se están ejecutando son acordes con las medidas establecidas en el epígrafe X.

C.- Fase 3:

- * Se corresponde con el momento de la finalización de las obras planteadas y la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia de primera utilización.
- * Su objetivo es el de fiscalizar que las obras que ejecutadas son acordes con las medidas establecidas en el epígrafe X.

2.- Las responsabilidades de aplicación y materialización de las medidas anteriores corresponden a los servicios municipales de urbanismo y medio ambiente.

XII.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO. JUSTIFICACIÓN DE SU INNECESARIEDAD.

En el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, se establece que *las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona [...].*

A su vez, conforme a lo indicado en el artículo “3.d” del mismo Decreto, como futuro desarrollo urbanístico se ha de considerar *cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*”

Y en ese artículo 207.b de la Ley 2/2006 se prevé que están sujetas a licencia urbanística las *obras de construcción, edificación e implantación de toda clase de nueva planta.*

En el supuesto que ahora nos ocupa, el Plan Especial no prevé futuro desarrollo urbanístico alguno.

Esto hace que no sea necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico.

XIII.- REDACTORES

La relación de los redactores de ese documento es la siguiente:

- * Carmen Seguro. Geógrafa. Master en estudios ambientales y territoriales. DNI 15.955.297-J.
- * Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto. DNI 15.919.408-G
- * Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado, Profesor de cursos de EVETU – IVAP en materia de impacto ambiental de planes y programas. DNI 15.921.098-S.

En el Anexo 1 adjunto a este documento se adjuntan copias del DNI de esos tres profesionales.

XIV.- PLANOS.

La relación de los planos incluidos en este documento (Anexo 2) es la siguiente:

- 1.- Delimitación del ámbito del Plan Especial. Topográfico.
- 2.- Situación actual. Ortofoto.
- 3.- Los Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística del vigente PGOU-Urretxu:
 - 1.- Condicionantes ambientales.
 - 2.- Zonificación acústica.
 - 3.- Riesgo de inundación.
 - 4.- Suelos potencialmente contaminados.
- 4.- Edificaciones y elementos catalogados (PGOU-2021).

Donostia / San Sebastián, febrero de 2025.



Fdo.: Santiago Peñalba
Arquitecto



Mikel Iriondo
Abogado



Carmen Seguro Lázaro
Geógrafa

ANEXOS

- 1.- Copias de DNIs.**
- 2.- Planos.**

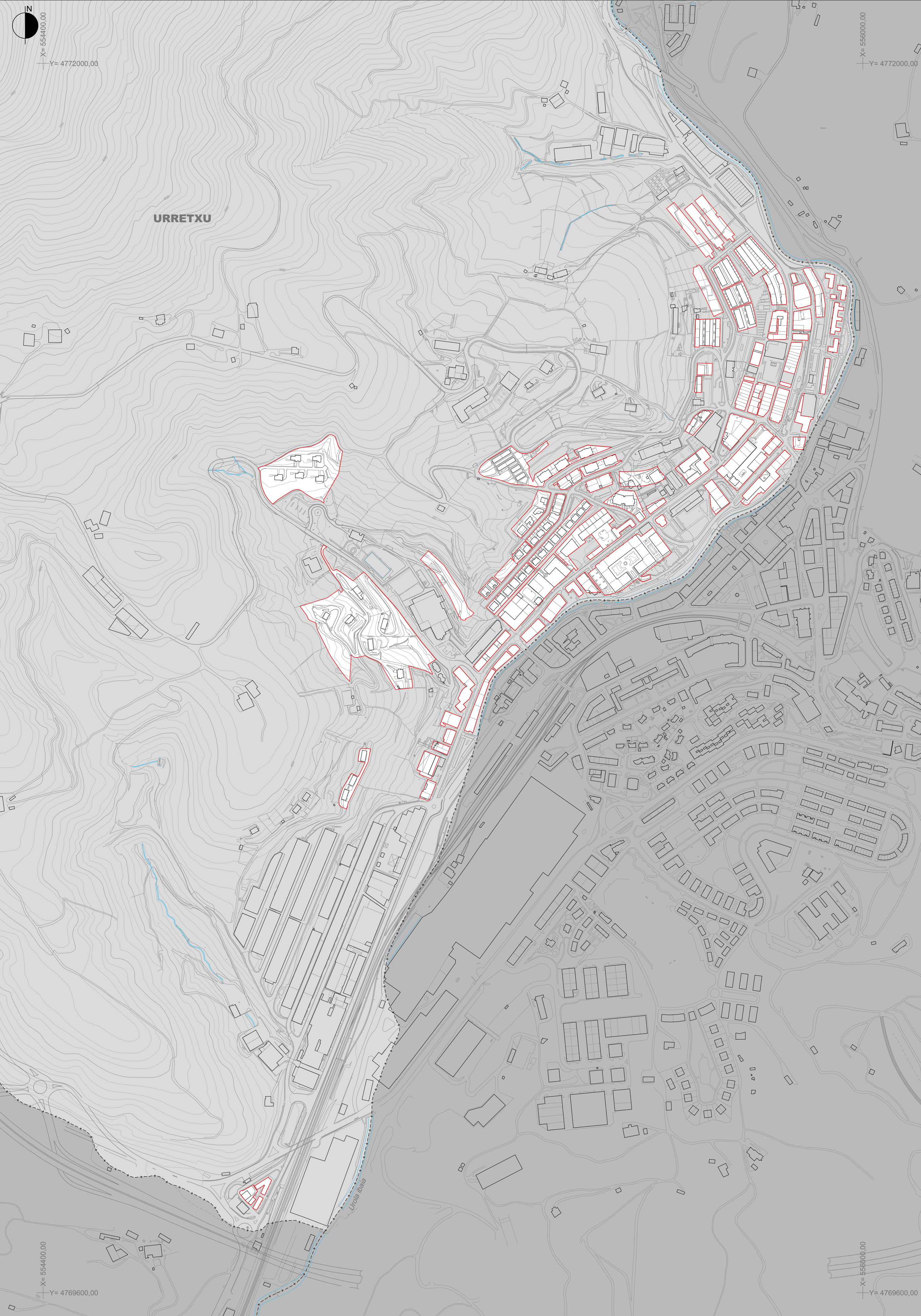
ANEXO 1.
Copias de DNIs.

ANEXO 1.
COPIA DE DNI

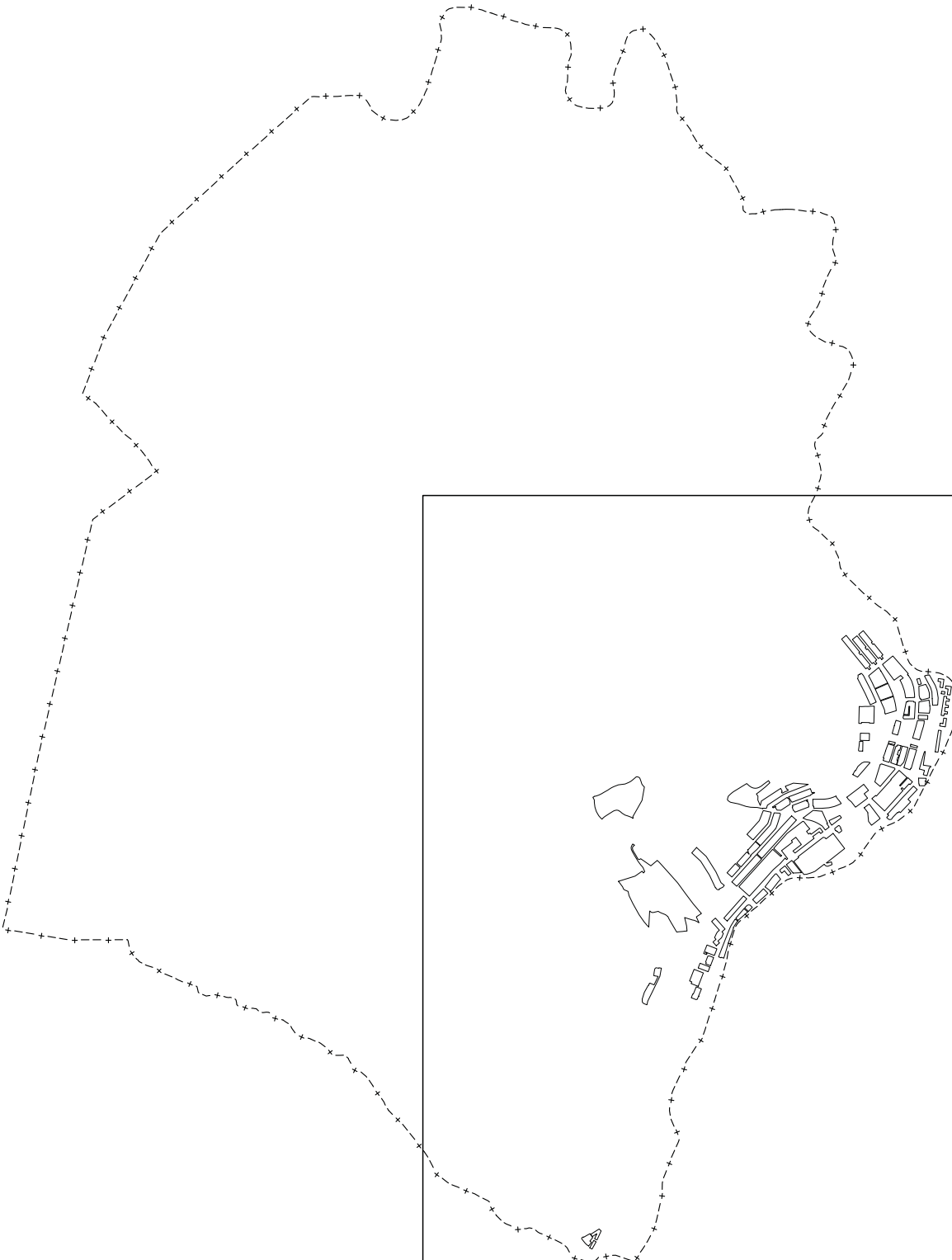


ANEXO 2.
PLANOS

- 1.- Delimitación del ámbito del Plan Especial. Topográfico.
- 2.- Situación actual. Ortofoto.
- 3.- Los Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística del vigente PGOU-Urretxu:
 - 1.- Condicionantes ambientales.
 - 2.- Zonificación acústica.
 - 3.- Riesgo de inundación.
 - 4.- Suelos potencialmente contaminados.
- 4.- Edificaciones y elementos catalogados (PGOU-2021).



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



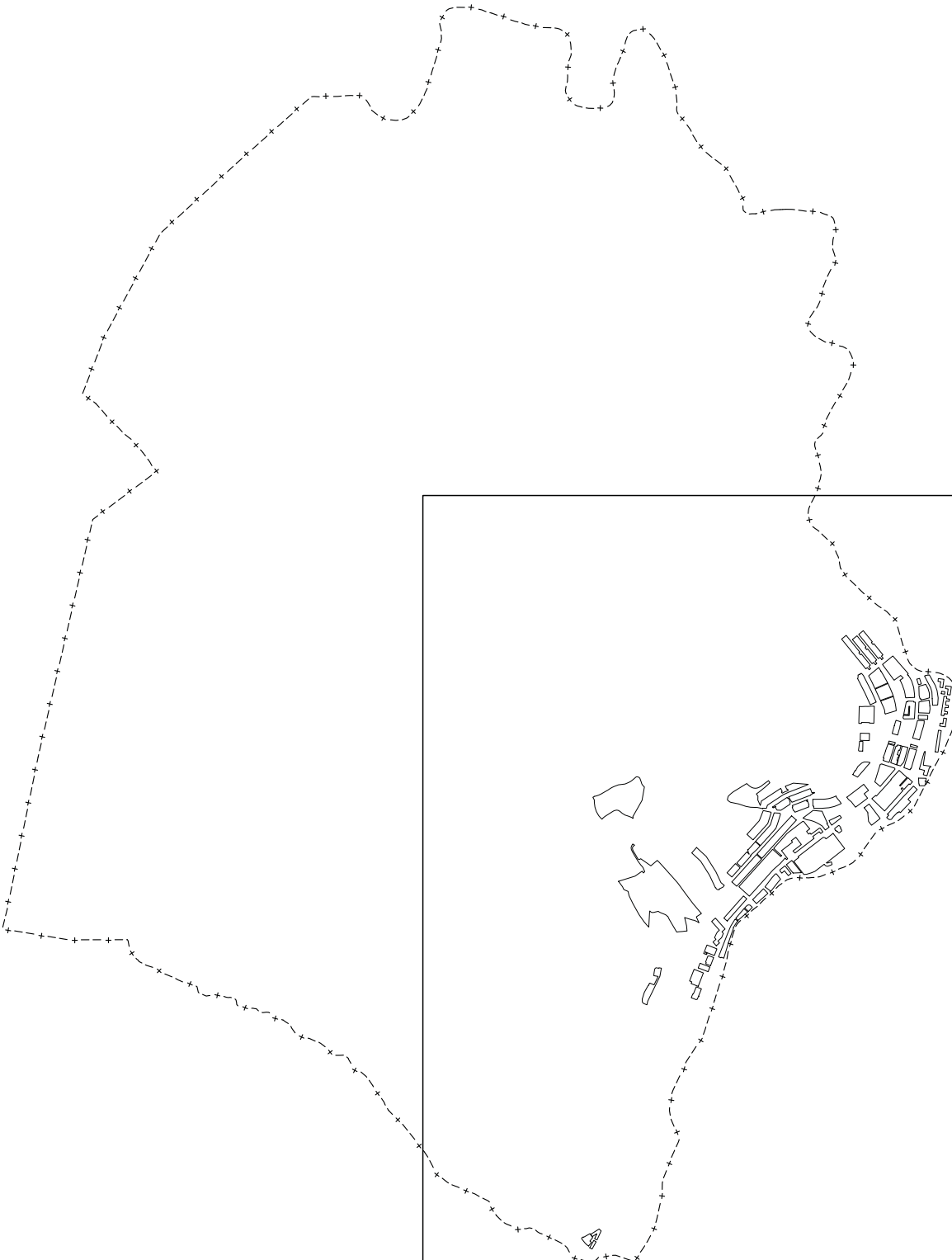
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, URRETXUKO HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA (Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera) 2025ko OTSAILA	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada) FEBRERO 2025
--	---

1 PLANOA PLAN BEREZIAREN EREMUA MUGAKETA. TOPOGRAFIKOA	PLANO 1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. TOPOGRÁFICO
---	---

ESCALA 1:5.000 ESCALA 1:5.000



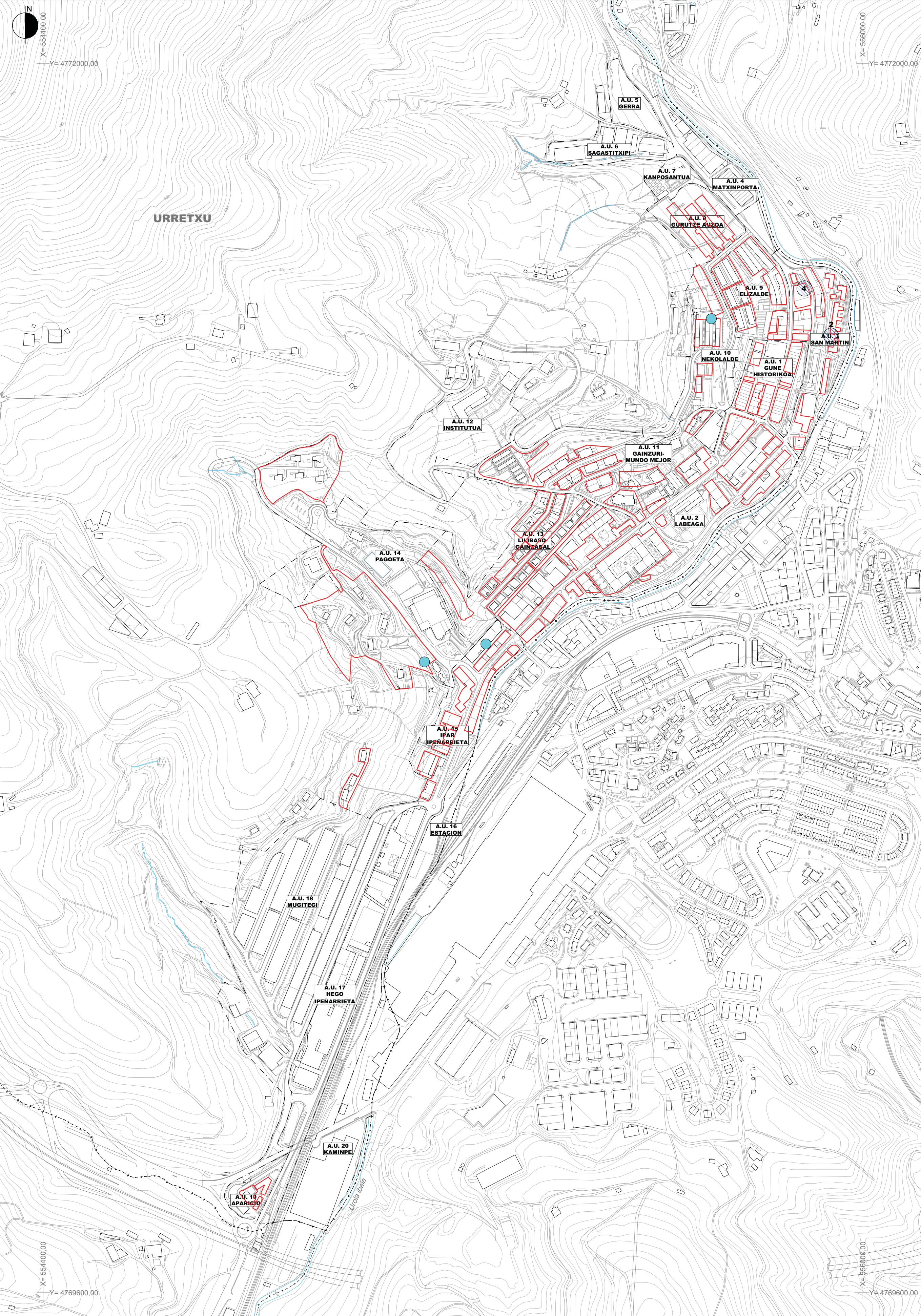
PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, URRETXUKO HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA (Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera) 2025ko OTSAILA	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada) FEBRERO 2025
--	---

2 PLANOA EGUNGO EGOERA. ORTOFOTOA	PLANO 2 SITUACIÓN ACTUAL. ORTOFOTO
--	---

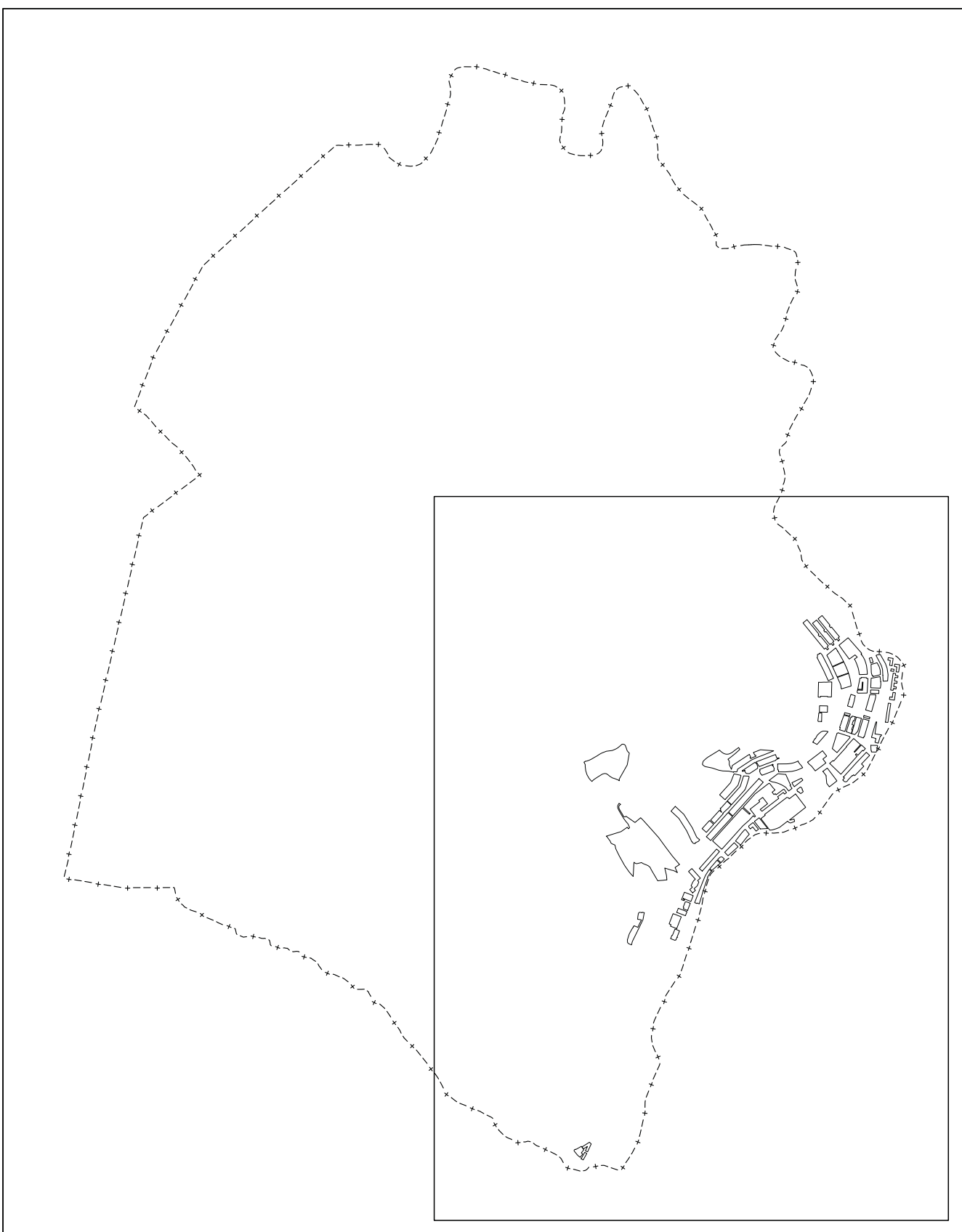
ESCALA 1:5.000	ESCALA 1:5.000
----------------	----------------



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

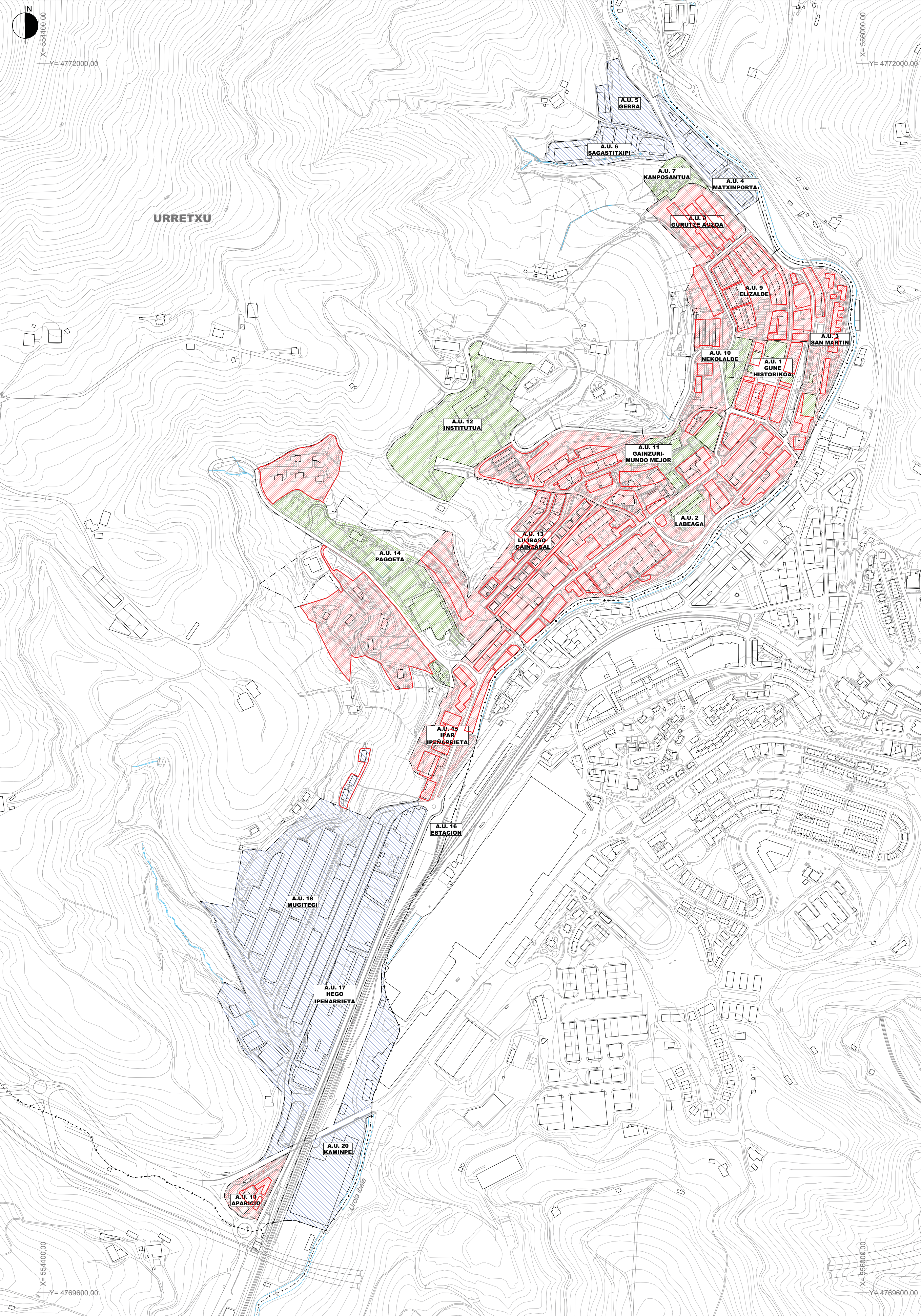
HIRIGINTZA EREMUA ÁMBITO URBANISTICO

- | | |
|--|--|
| GEOLOGIA INTERESDUN EREMUAK | ÁREAS DE INTERÉS GEOLÓGICO |
| INTERES GEOLOGIKO PUNTUA | ● PUNTO DE INTERÉS GEOLÓGICO |
| FLYSCH BELTZA (ITZIAR FORMAZIOA) | 2 FLYSCH NEGRO (FORMACION ITZIAR) |
| METAKIN KUATERNARIOAK | 4 DEPOSITOS CUATERNARIOS |
| UR-BILKETA ETA ITURBURUEN BABES EREMUAK | ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CAPTACIONES Y MANANTIALES |
| UR-BILKETA, ITURBURUA, ZUNDAKETA | ● CAPTACION, MANANTIAL, SONDEO |



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, URRETXUKO HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA (Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera) 2025ko OTSAILA	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada) FEBRERO 2025
---	--

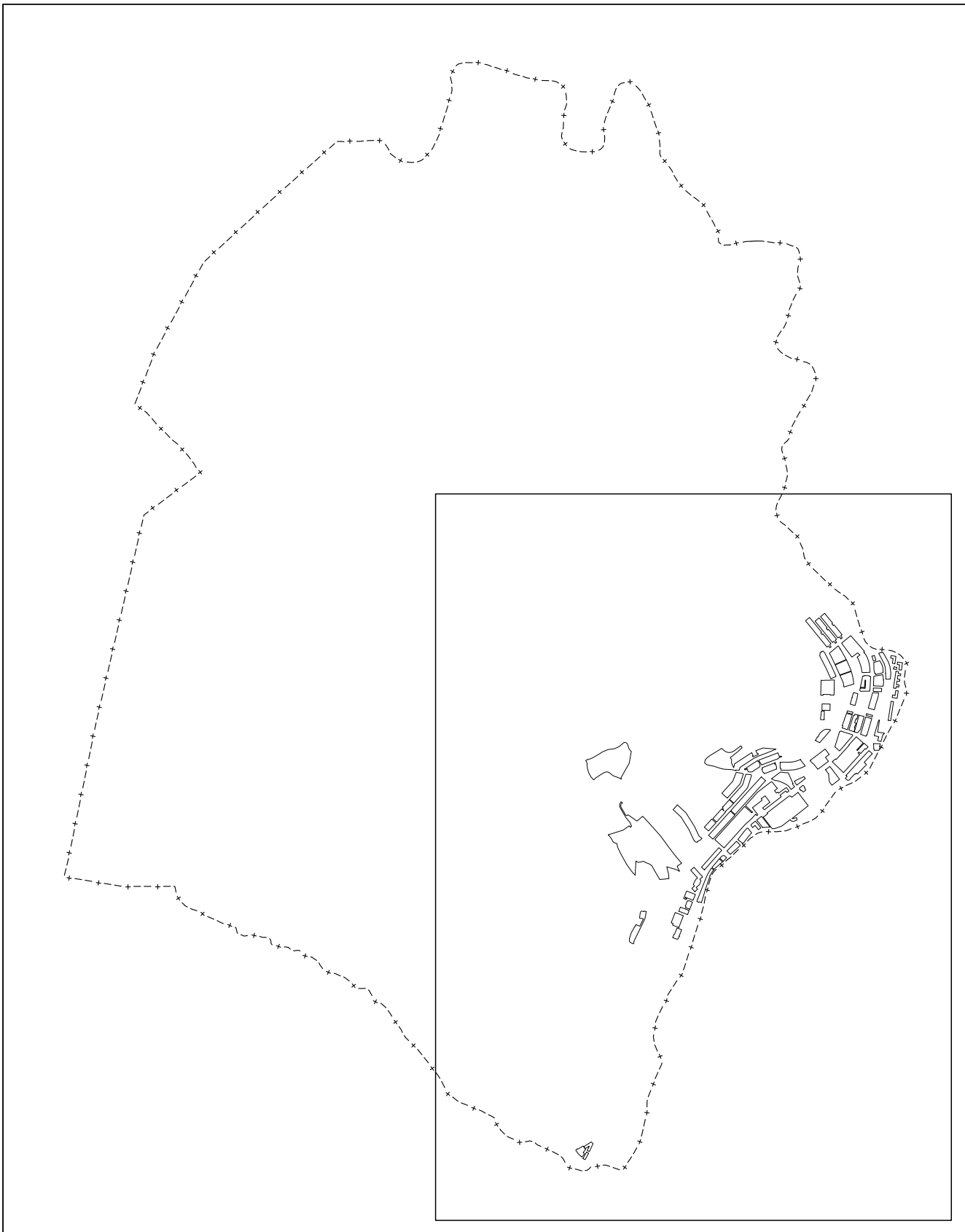
3.1 PLANOA HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK, URRETXU-HAPO INDARREAN, INGURUMEN-BALDINTZATZAILAK ESCALA 1:5.000	PLANO 3.1 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, PGOU-URRETXU VIGENTE CONDICIONANTES AMBIENTALES ESCALA 1:5.000
---	---



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

HIRIGINTZA EREMUA ÁMBITO URBANISTICO

BIZITEGI-ERABILERAKO EREMU AKUSTIKOAK AREAS ACUSTICAS DE USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERAKO EREMU AKUSTIKOAK AREAS ACUSTICAS DE USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTORE-ERABILERAKO EREMU AKUSTIKOAK AREAS ACUSTICAS DE USO TERCIARIO
IRAKASKUNTZA ETA KULTURAKO ERABILERAKO EREMUAK AREAS DE USO DOCENTE Y CULTURAL



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, URRETXUKO HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA
INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA
(Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera)
2025ko OTSAILA

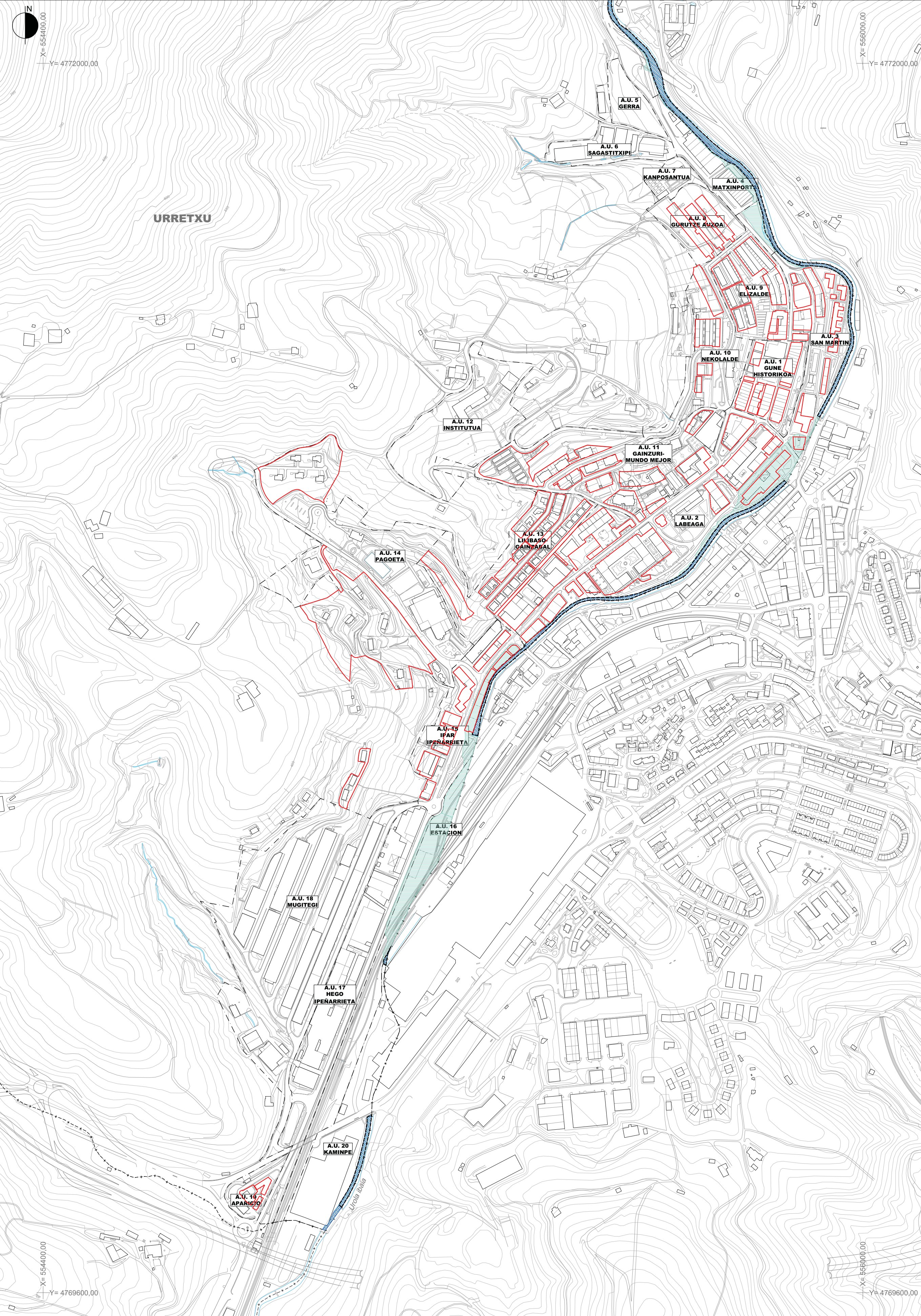
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)
FEBRERO 2025

3.2 PLANOA
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO
BALDINTZAK. URRETXU-HAPO INDARREAN.
ZONAKATZE AKUSTIKOA

ESCALA 1:5.000

PLANO 3.2
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN
URBANÍSTICA. PGOU-URRETXU VIGENTE
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

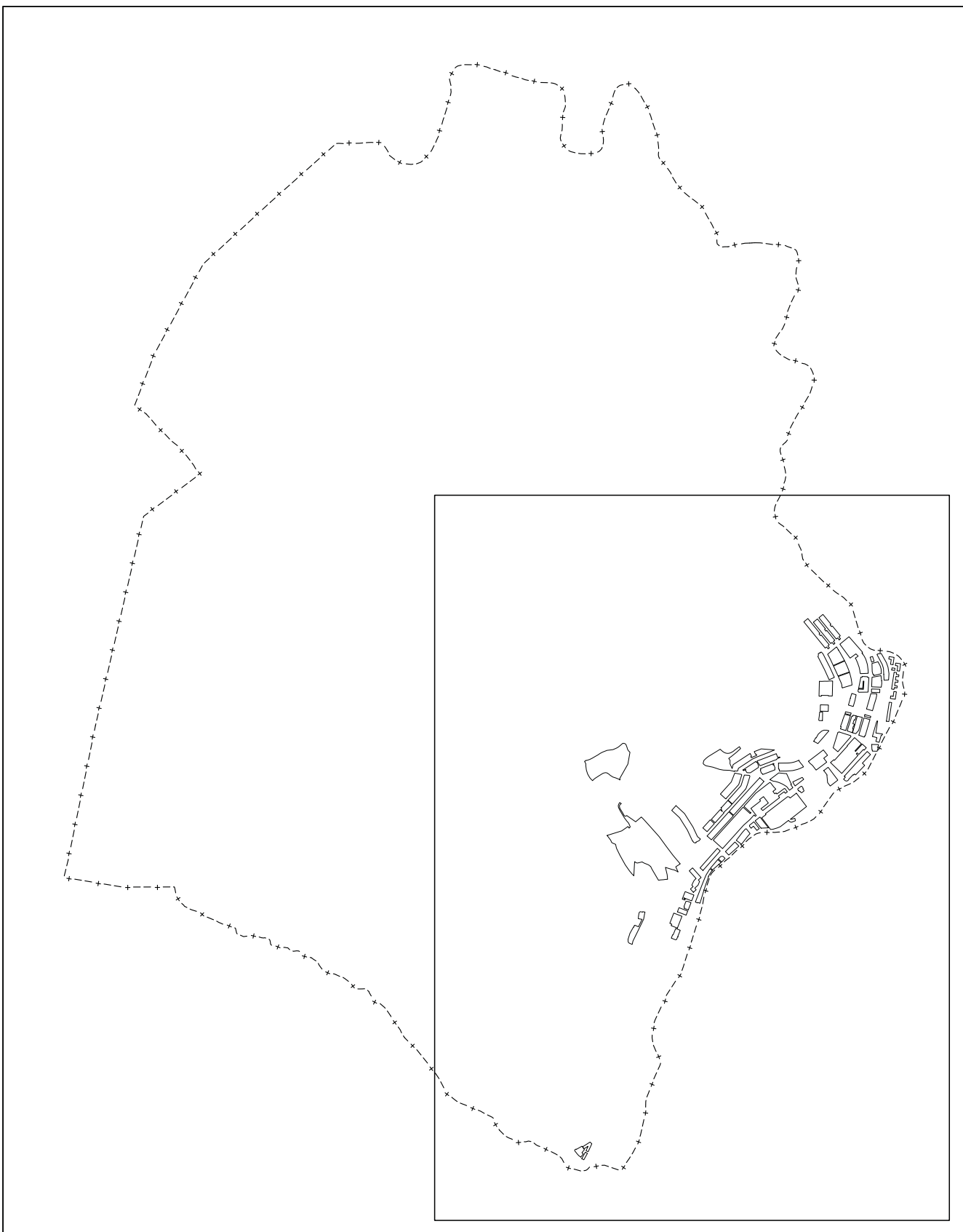
ESCALA 1:5.000



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

HIRIGINTZA EREMUA ÁMBITO URBANÍSTICO

UHOLDE ARRISKUAK LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEAK	RIESGOS DE INUNDABILIDAD ZONA DE FLUJO PREFERENTE
D=10 UHOLDE-ARRISKUA	 INUNDABILIDAD PARA T=10
D=100 UHOLDE-ARRISKUA	 INUNDABILIDAD PARA T=100
D=500 UHOLDE-ARRISKUA	 INUNDABILIDAD PARA T=500



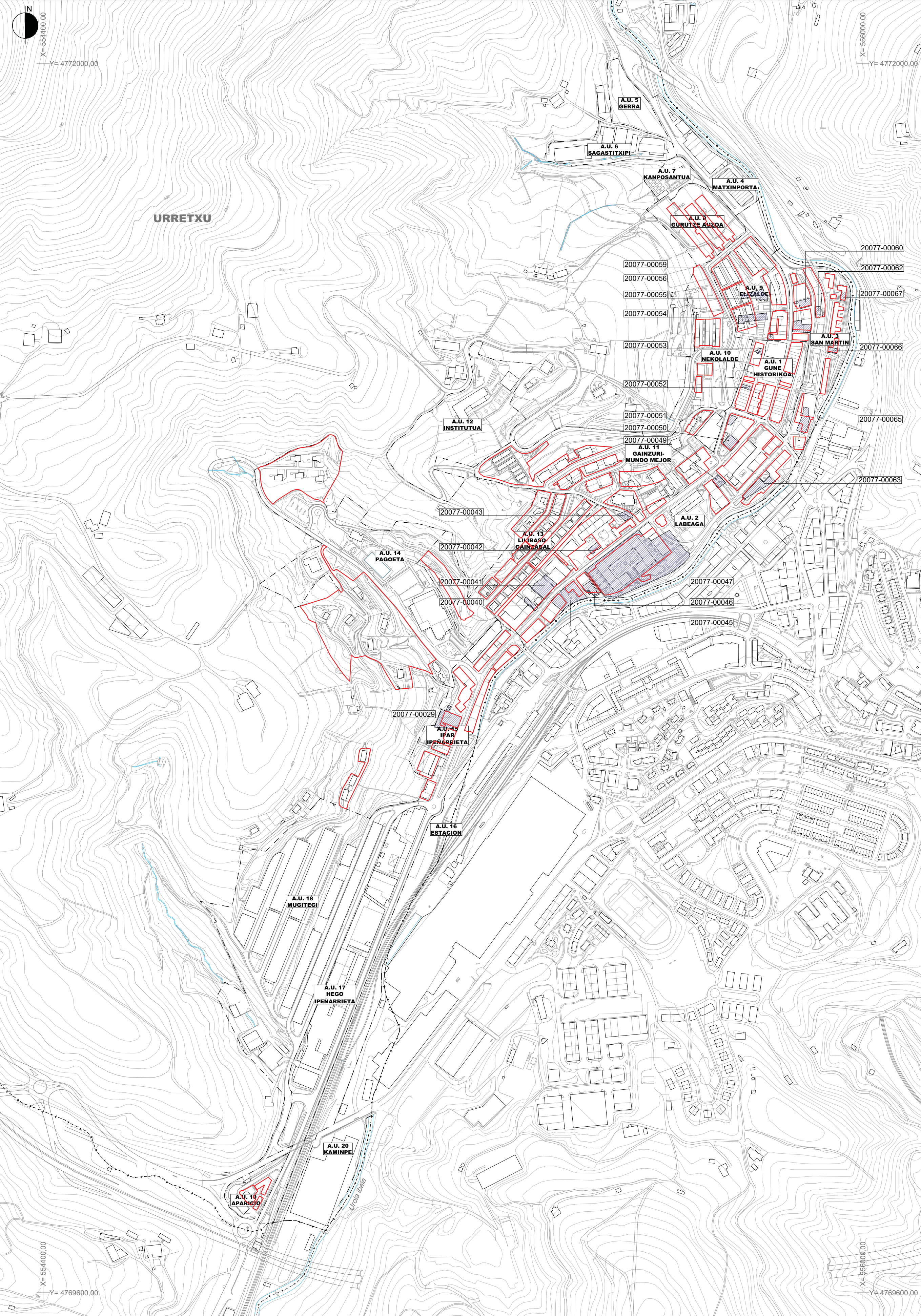
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, URRETZUKO HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA (Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera) 2025ko OTSAILA	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada) FEBRERO 2025
--	---

3.3 PLANOA
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO
BALDINTZAK. URRETXU-HAPO INDARREAN.
UHOLDE-ARRISKUA

PLANO 3.3
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN
URBANÍSTICA. PGOU-URRETXU VIGENTE
RIESGO DE INUNDACIÓN

ESCALA 1:5.000

ESCALA 1:5.000



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

HIRIGINTZA EREMUA ÁMBITO URBANÍSTICO

KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES
ERABILERA INDUSTRIALIA USO INDUSTRIAL

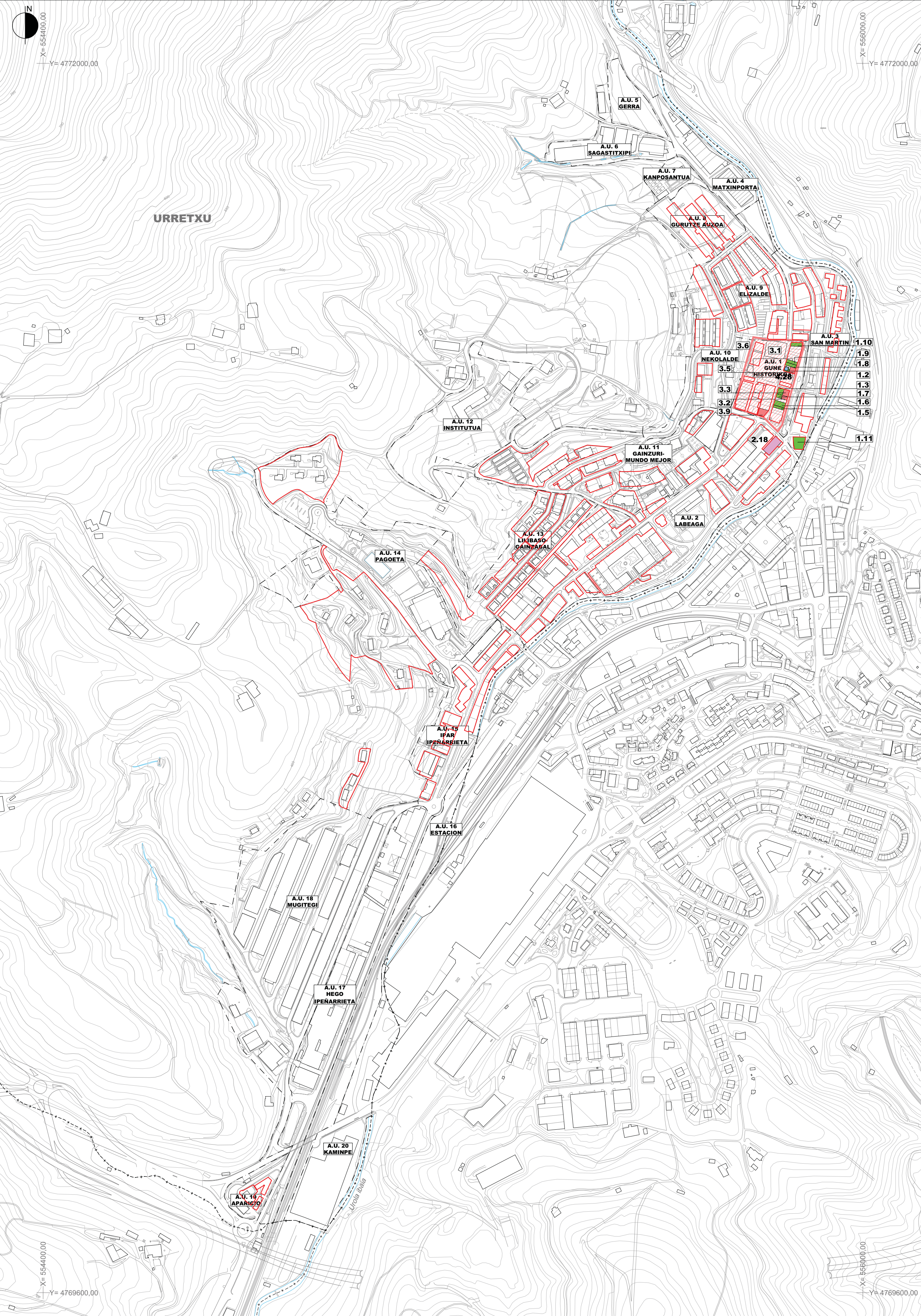


HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, URRETXUKO
HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA
INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA
(Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera)
2025ko OTSAILA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)
FEBRERO 2025

3.4 PLANOA
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO
BALDINTZAK, URRETXU-HAPO INDARREAN,
KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK
ESCALA 1:5.000

PLANO 3.4
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PGOU-URRETXU VIGENTE
SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS
ESCALA 1:5.000



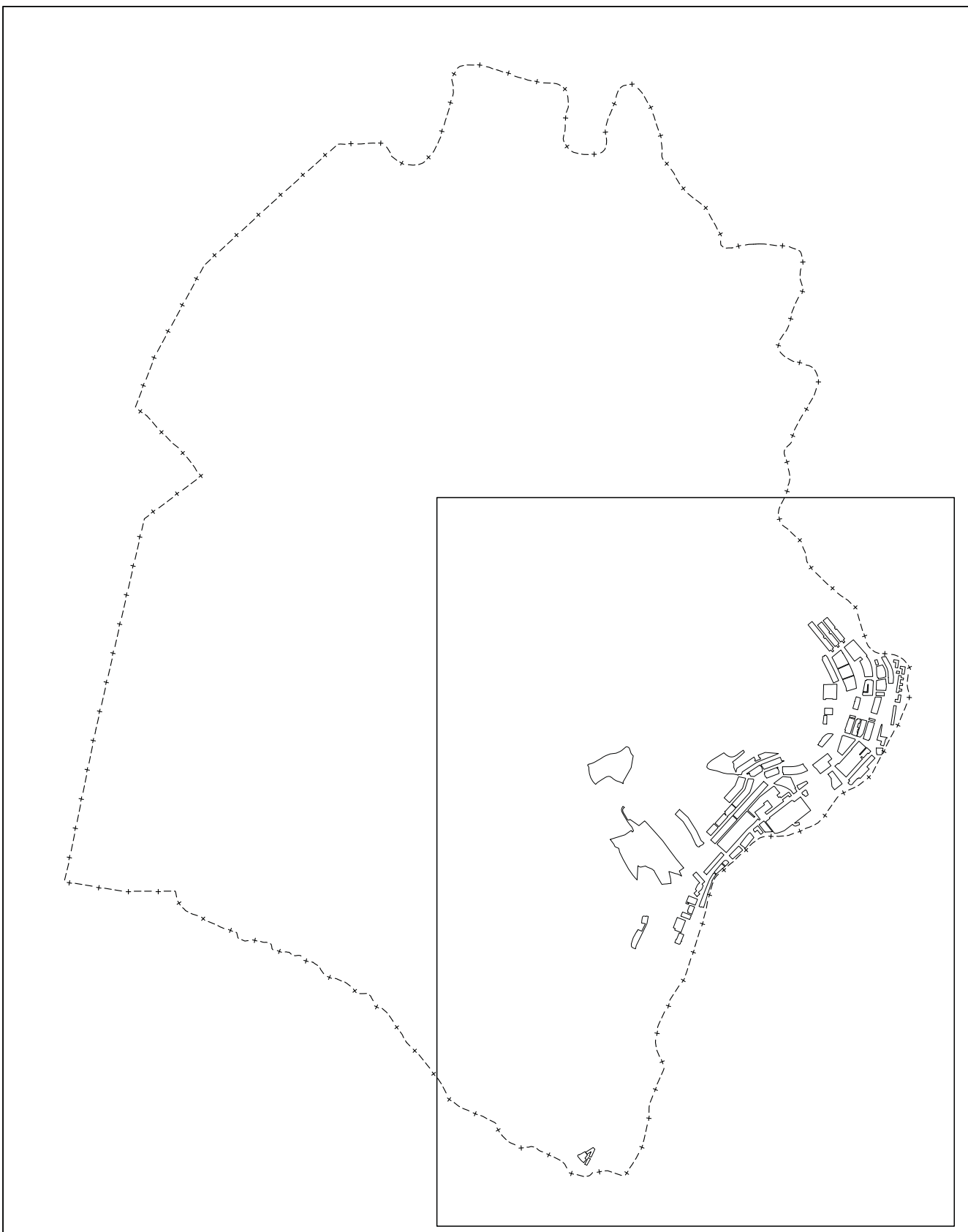
PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

HIRIGINTZA EREMUA ÁMBITO URBANÍSTICO

ARKITEKTURA	ARQUITECTURA
BABES BEREZIKO ELEMENTUAK	ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL
OINARRIZKO BABESEKO ELEMENTUAK	ELEMENTOS DE PROTECCIÓN BÁSICA
ARKEOLOGIA	ARQUEOLOGÍA
INBENTARIATUTAKO ELEMENTUAK	ELEMENTOS INVENTARIADOS
ARKEOLOGIA SUSMOA DUEN ZONA	ZONA DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

1 ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL	3 ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS INVENTARIADOS
1.2 CASA GALDOSENEA	3.1 ZONA ARQUEOLÓGICA DEL CASCO HISTÓRICO.
1.3 CASA FAKTOREKUA	3.2 VILLA DE URRETXU
1.5 CASA IPARRAGIRRE 8	3.3 CASA BIKARIOKOA
1.6 CASA IPARRAGIRRE 10	3.3 CASA FAKTOREKUA
1.7 CASA BIKARIOKOA	3.5 CASA GALDOSENEA
1.8 CASA IPARRAGIRRE 24	3.6 MURALLA DE URRETXU
1.9 CASA IPARRAGIRRE 26	3.9 PRIMITIVO AYUNTAMIENTO
1.10 CASA IPARRAGIRRE 38	
1.11 PALACIO AREIZAGA	

2 ELEMENTOS DE PROTECCIÓN BÁSICA	4 ZONA DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA
2.18 CASA GERNIKAKO ARBOLA 1-3	4.28 CASA GALDOSENEA



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, URRETXUKO
HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA
INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA
(Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera)
2025ko OTSAILA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)
FEBRERO 2025

4 PLANOA KATALOGATUTAKO ERAIKINAK ETA ELEMENTUAK (HAPO 2021)	PLANO 4 EDIFICACIONES Y ELEMENTOS CATALOGADOS (PGOU-2021)
ESCALA 1:5.000	ESCALA 1:5.000