

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU REFERENTE AL SUBÁMBITO “11.1 GAINZURI-CONVENTO”

1.- Antecedentes

Con fecha 10 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento de Urretxu ha solicitado a la Dirección General de Administración Ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa el inicio de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación del PGOU referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento. Junto con la solicitud, el Ayuntamiento ha remitido el borrador de la modificación de NNSS y su documento ambiental estratégico.

La modificación del PGOU referente al subámbito 11.1 Gainzuri-Convento debe ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada al darse las circunstancias establecidas en el artículo 6.2.a) *modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior* de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el apartado 2 del anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

Por tanto, en el marco de ese procedimiento, y tras la realización del trámite de consultas a las administraciones, personas e instituciones afectadas dispuesto en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, corresponde a la Dirección General de Administración Ambiental emitir el informe ambiental estratégico, en el que, de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 y en el anexo II.C de la Ley 10/2021 y a la vista del resultado de las consultas realizadas, se determina si la modificación puede producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y, por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o no los tiene en los términos que establezca el informe ambiental estratégico.

2.- Objetivos y ordenación propuesta en la modificación.

El régimen urbanístico vigente en el subámbito “11.1 Gainzuri-Convento” es el establecido en el actual PGOU de Urretxu, que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 14 de septiembre de 2021.

Sus terrenos están categorizados como “*Suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada*” y se incluyen dentro de la zona global “A.2. Residencial de Edificación Abierta”. En cuanto a la calificación pormenorizada, se distinguen las siguientes subzonas: “a.2. Parcela residencial de edificación abierta”; “c. Parcela de equipamiento comunitario”; “d. Espacio libre local” y “e.1. Red viaria”. Finalmente, la edificabilidad urbanística sobre rasante será de 7.500 m²(t), dividida, por una parte, en 6.430 m²(t) para usos residenciales -2.430 m²(t) sujetos al régimen de vivienda protegida y 4.000 m²(t) a promoción libre-, y, por otra, 1.070 m²(t) para otros usos autorizados (terciarios, incluidos portales y elementos comunes). Número total de viviendas previstas: 65.

Los parámetros edificatorios vigentes son los establecidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente mediante acuerdo del 21 de julio de 2022. Además, a efectos de ejecución, se han aprobado de septiembre de 2022 a mayo de 2023 los siguientes documentos: convenio de concertación, programa de actuación urbanizadora y proyectos de reparcelación y urbanización.

La presente modificación surge de la necesidad de asegurar la viabilidad económica del desarrollo, a la vista del importante incremento de los costes de las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones ocurrido en los últimos años. Supondrá un incremento limitado y razonable de la edificabilidad prevista, acorde con los condicionantes urbanísticos y ambientales del entorno afectado.

En este sentido, la modificación consolida las previsiones reguladoras de la calificación urbanística (global y pormenorizada), de la clasificación y categorización urbanística de los terrenos y de las condiciones de ejecución establecidas en el PGOU, con las siguientes salvedades:

- Incrementa la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante hasta los 8.100 m²(t), de los cuales 670 m²(t) estarán destinados a usos auxiliares de los residenciales y 7.430 m²(t) a usos residenciales -1.415 m²(t) en régimen de protección social, 1.415 m²(t) en régimen de vivienda tasada y 4.600 m²(t) en promoción libre-. Número total de viviendas previstas: 75.
- Elimina el desarrollo terciario previsto y se destina en parte a usos residuales (400 m²(t) y el resto -670 m²(t)-, a usos auxiliares en la planta baja de las edificaciones -tales como cuartos de bicicletas, vehículos de bebés, instalaciones, etc.
- Reajusta los parámetros edificatorios, lo que supone la ordenación de una planta de ático no prevista, además de modificaciones puntuales y limitadas en las alineaciones reguladoras de la ocupación en planta, etc.

Se deberán formular, tramitar y aprobar los documentos siguientes: programa de actuación integrada y proyectos de reparcelación y urbanización. Todos estos documentos podrán ser nuevos y/o resultantes de la modificación de los vigentes.

3.- Consulta a administraciones afectadas, personas interesadas y público en general.

De acuerdo con lo dispuesto en artículo 30 de la Ley 21/2013, y basándose en las características de la modificación puntual y del ámbito territorial afectado, esta Dirección General de Administración Ambiental ha identificado como interesadas y ha consultado a las siguientes administraciones y organizaciones, a las que remitió la documentación elaborada por el órgano promotor:

- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa (DFG).
- Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial de la DFG
- Dirección General de Montes y Medio Natural de la DFG.
- Dirección General de Ordenación del Territorio de la DFG.
- Dirección General de Obras Hidráulicas de la DFG.
- Dirección General de Movilidad y Transporte Público de la DFG.
- Dirección General de Carreteras de la DFG.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco.
- Dirección de Infraestructuras de Transporte del Gobierno Vasco.
- Dirección de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno Vasco.
- Dirección de atención de emergencias y meteorología del Gobierno Vasco.
- Dirección de Industria y Transición Energética del Gobierno Vasco.
- Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco.
- Delegación Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Salud del Gobierno Vasco.
- IHOBE.
- Ente Vasco de la Energía (EVE).
- Agencia Vasca del Agua URA.
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico.



- Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- Goieki.
- Goimen.
- EHNE.
- ENBA.
- Aranzadi Zientzia Elkartea.
- Landarlan Ingurumen Elkartea.
- Grupo ecologista Eguzki.
- Ekologistak Martxan.
- Haritzalde Naturzaleen Elkartea.
- Itsas Enara Ornitologia Elkartea.

Asimismo, la documentación ha estado accesible en el portal de Internet del Departamento de Desarrollo Sostenible, www.gipuzkoaingurumena.eus para que el público en general y cualquier interesado pudiera realizar las aportaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo y hasta la fecha de emisión de este informe, se han recibido las siguientes respuestas:

- La Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco señala que no considera necesario emitir informe al respecto.
- La Dirección de Agricultura y Equilibrio Territorial de la DFG no considera necesario realizar informe ya que el ámbito de la modificación es suelo urbano y, por tanto, no es afectado por las determinaciones del PTS Agroforestal.
- La Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco informa que, en el diseño de todas las posibles obras de drenaje que pudieran derivar de las obras a realizar, se tendrá en cuenta que, las isomáximas de precipitación en el ámbito de estudio son de entre 250 y 300 mm/día. Por otra parte, comunica que el ámbito se sitúa en la zona de intensidad V según el Plan de Emergencia ante el riesgo sísmico, con lo cual el municipio está exento de realizar un plan de emergencia al respecto. Sin embargo, se deberá tener en cuenta, en las nuevas construcciones, la norma de construcción sismorresistente aprobada por el R.D. 997/2002. En cuanto al riesgo por transporte de mercancías peligrosas, el ámbito de estudio se sitúa en la banda de 200 a 600 m tanto de la vía del ferrocarril Madrid Irún con un riesgo cartografiado medio como de la carretera GI-2632 con un riesgo cartografiado muy alto.
- La Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático informa que el ámbito de la modificación se encuentra inmerso en el casco urbano de Urretxu, de modo que su interés se relaciona con la vegetación presente en el ámbito. Considera necesario que, tanto el documento ambiental, como el documento urbanístico incorporen medidas preventivas y correctoras en relación con los impactos sobre dicha vegetación, tales como:
 - Conservar e integrar en los espacios libres de la ordenación propuesta los ejemplares arbolados de mayor interés. Su protección deberá quedar recogida en el condicionado para la ejecución de la ordenación urbanística planteada.
 - Se recomienda que, para el diseño y ejecución de los espacios libres vinculados al subámbito, se sigan las pautas del *Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles* editado por IHOBE.
- La Dirección General de Patrimonio Cultural de la DFG informa que en la ubicación en la que se pretende realizar la intervención se encuentran los siguientes elementos que, por su interés patrimonial constan



en el listado ONDAREA Gobierno Vasco de inmuebles propuestos para su protección (noviembre de 2020): Iglesia de la Caridad y Chalet Orbegozo.

- La Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco informa de la existencia de dos edificios entre los que se van a derribar que tienen una propuesta de protección local en la base de datos del Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco: Iglesia de la Caridad y Chalet Orbegozo. Recomienda mantener la iglesia de la Caridad en la nueva ordenación.
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico comunica que el término municipal de Urretxu no se encuentra incluido en su ámbito territorial de competencias, por lo que no procede que emita pronunciamiento.

Aquellos aspectos señalados por las respuestas y aportaciones recibidas que inciden en los contenidos y objetivos propios del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual se han analizado y tenido en cuenta en los distintos apartados de este informe ambiental estratégico.

Asimismo, todas las respuestas recibidas, y las que lleguen de forma posterior a la emisión de este informe, serán remitidas al Ayuntamiento de Urretxu a fin de que, en su caso, sean tenidas en cuenta en la elaboración y tramitación de la modificación.

4.- Análisis en base a los criterios recogidos en el anexo V de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y en el anexo II.C de la Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi.

1.- Características de la modificación.

La modificación se desarrollará en un ámbito urbano y responde a la necesidad de ajustar la ordenación establecida en el PGOU vigente para asegurar su viabilidad económica.

La modificación hará viable la implantación de las dos edificaciones residenciales que estaban contempladas en el PGOU, consiguiendo con ello, la incorporación de 75 nuevas viviendas a la oferta residencial del municipio -10 más de las inicialmente previstas-. De esta forma y siguiendo las directrices marcadas por las DOT, se consigue reciclar y aprovechar al máximo estos suelos situados en la trama urbana del municipio y que cuentan con todos los servicios necesarios ya implantados para dar respuesta a las necesidades sociales de vivienda.

Además, asegurar la viabilidad económica de este desarrollo, permitirá mejorar las condiciones de accesibilidad a los barrios altos del área urbana próximos a la calle Labeaga y a la zona alta de la parcela escolar pública de Gainzuri mediante la implantación de dos ascensores públicos, así como de las pasarelas que han de completarse fuera del subámbito.

La modificación se desarrollará mediante, entre otros, los correspondientes proyectos de urbanización y edificación en un entorno muy reducido, sin influencia sobre otros planes y programas y sin llevar aparejados problemas ambientales significativos dada su ubicación y pequeña entidad. Tampoco es pertinente para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2.- Características de los efectos y del área probablemente afectada:

El subámbito "11.1 Gainzuri-Convento" está situado en la trama urbana de Urretxu, en un entorno ya antropizado. Sus linderos son los siguientes: sur con la calle Labeaga; norte con la calle Sorginzulo; este, con el colegio de Gainzuri; oeste con diversas parcelas consolidadas. En el mismo se asientan el convento de la Hijas de la Caridad, aunque la orden ya abandonó este emplazamiento hace unos años, así como varias edificaciones asociadas y la iglesia de la Milagrosa construida en 1930 para la misma orden y que, en la actualidad, también está cerrada al público. Asimismo, existe una parcela residencial unifamiliar (Esther-Enea).



Teniendo en cuenta lo anterior, los principales factores ambientales existentes en el ámbito y las características de los efectos y de los riesgos a valorar respecto a la ordenación planteada para las actuaciones derivadas de la modificación serán los siguientes:

- Hidrología e Hidrogeología. No hay cauces de agua que discurran por el ámbito y los terrenos presentan una permeabilidad baja por porosidad.
- Espacios Naturales Protegidos y áreas de interés naturalístico. El subámbito no forma parte de ningún espacio protegido ni de ninguna área de interés, ya que está es una zona totalmente antropizada.
- Vegetación. Los desarrollos urbanísticos ejecutados en el ámbito eliminaron los suelos fértiles antaño existentes y las zonas ajardinadas y arboladas existentes en la actualidad son el resultado de dichas actuaciones de urbanización y/o antropogénicas que se ejecutaron. Así, alrededor de la villa Esther-Enea y descendiendo hasta la calle Labeaga, se encuentra una masa arbolada formada por coníferas (fundamentalmente cipreses) y frondosas, además de césped, frutales algún magnolio y vegetación ruderal-nitrófila. Por otra parte, en las cercanías al convento, destaca un conjunto de fresnos, cinco de ellos de buen tamaño y bien conservados. No se detecta flora amenazada ni hábitats de interés comunitario. El informe ambiental estratégico considera el impacto sobre la vegetación existente moderado, tal y como ya se calificaba también, en el análisis ambiental que se llevó a cabo con motivo de la aprobación de la ordenación del PGOU en este ámbito.
- Fauna. Dado que la modificación se desarrolla en un ámbito de carácter urbano que está ya antropizado y alterado, las especies faunísticas presentes serán aquellas típicas de áreas urbanas y periurbanas.
- Paisaje. El subámbito y su entorno pertenecen a la cuenca visual de Legazpi, que tiene un carácter muy cotidiano y no está catalogada, dado su bajo valor paisajístico. El paisaje del ámbito es un paisaje urbano en dominio antropogénico. No está incluido dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.
- Patrimonio Cultural. Aunque en el documento ambiental estratégico se informa que no hay ningún elemento catalogado y, por tanto, la modificación no produce ningún impacto en este aspecto, el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, en su respuesta a consultas, informa que, entre los edificios que se van a derribar, figuran dos que tienen una propuesta de protección local en su base de datos: la iglesia de la Caridad y el Chalet Orbegozi (villa de Esther-Enea). En consecuencia, recomienda que se mantenga al menos el edificio de la iglesia, en tanto que no compromete la ordenación propuesta. En cualquier caso, se debe resaltar que, esta afección ya se producía con la ordenación aprobada en el PGOU que también hacía desaparecer ambos edificios.
- Riesgos ambientales.
 - *Riesgo del transporte de mercancías peligrosas:* El ámbito se encuentra entre la banda de afección de 200 a 600 metros de la vía de ferrocarril Madrid-Irún con un riesgo medio y de la carretera Gi-2632 con un riesgo cartografiado muy alto.
- Calidad sonora. Dentro de la documentación de la modificación, se ha incluido un estudio de impacto acústico según lo establecido en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El subámbito forma parte del tipo de zona o área acústica denominado “A. Ámbitos con predominio de suelo residencial”. En la actualidad y en ninguno de los tres periodos de estudio, se superan los límites establecidos para las áreas residenciales en dicho Decreto, situándose los niveles de ruido en el periodo más restrictivo (noche) entre los 45 y 50 db(A). Tras la modificación, los niveles actualmente registrados se mantendrán, con lo que se cumplirán los objetivos de calidad acústica establecidos para los futuros desarrollos en el artículo 31 y la tabla A del Decreto 213/2012 en todos los supuestos (día, tarde y noche).

Debe de tenerse en cuenta, que, como se ha expuesto, los cambios que introduce la modificación respecto a lo establecido en el PGOU, son muy limitados y puntuales, por lo que, desde el punto de vista ambiental, la afección que producirá sobre los valores del ámbito será muy similar a la que ya fue valorada, en su momento, durante la tramitación del PGOU. El incremento en 10 viviendas respecto a lo propuesto en el PGOU para este ámbito, es verdad que puede aumentar puntualmente la movilidad y la producción de residuos urbanos y aguas residuales, así como el consumo de recursos en la fase de explotación, pero en una cantidad muy limitada -esas 10 viviendas adicionales, suponen el 2,95% del total de viviendas ordenadas en el PGOU-.

Por tanto, teniendo en cuenta el conjunto de las consideraciones anteriores, se concluye que, la ordenación propuesta en la modificación del PGOU referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento, no implica impactos ambientales adversos significativos, por lo que no se considera necesario efectuar un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se tengan en cuenta de acuerdo con lo dispuesto en este informe, los criterios y medidas protectoras y de integración ambiental que deben de detallarse e incorporarse en el propio plan y en los instrumentos de desarrollo del mismo (proyectos de urbanización y edificación).

En consecuencia, de acuerdo con todo lo anterior y según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y en virtud de lo previsto en el Decreto Foral 29/2024, de 1 de octubre, sobre estructura orgánica y funcional del Departamento de Sostenibilidad, esta Dirección General de Administración Ambiental emite Informe Ambiental Estratégico en los términos siguientes:

Primero.- No someter la modificación del PGOU de Urretxu referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento a evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que, de acuerdo con el análisis efectuado de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 y en el anexo II.C de la Ley 10/2021, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, se concluye que no va a producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los términos que se establecen en el apartado segundo de este informe ambiental estratégico.

Segundo.- La modificación del PGOU referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento y su documento ambiental estratégico incluirán las siguientes determinaciones:

1. Medidas Protectoras y Correctoras y programa de supervisión del Documento ambiental estratégico. Parece haber un error en la documentación presentada ya que, en el epígrafe X no se desarrollan las medidas que luego, según el epígrafe XI dedicado al programa de supervisión, se van a supervisar. Se deberán revisar ambos epígrafes para que, en el epígrafe X realmente se definan las medidas protectoras y correctoras que se considera necesario implementar a la vista de los impactos detectados y, en el XI, se establezcan con mayor nivel de detalle los controles para la supervisión de las mismas durante todo el desarrollo y ejecución de la modificación.

Respecto al tipo de medidas protectoras y correctoras a considerar en la modificación, teniendo en cuenta que sus impactos son muy similares a los de la ordenación ya evaluada en el PGOU, le será de aplicación las medidas ambientales que se establecieron en la ficha urbanística del ámbito AU.11 Gainzuri-Mundo Mejor: las especificadas en el capítulo III del Título Séptimo del documento de Normas Urbanísticas Generales y las establecidas en el apartado XI del estudio ambiental estratégico del PGOU. En consecuencia, se hará un extracto de las medidas contenidas en ambos documentos para incluir en el documento ambiental estratégico solo aquellas que sean de aplicación a los impactos que previsiblemente producirá la modificación.

Asimismo, se analizará la posibilidad de incorporar a la ordenación las siguientes dos medidas propuestas por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco y la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático respectivamente durante el periodo de consultas previas:

- *Conservación del Patrimonio Cultural.* Mantener la iglesia de la Caridad en la nueva ordenación.
- *Vegetación.* Conservar los ejemplares de arbolado de mayor interés situados en el subámbito, incorporándolos a los espacios libres previstos. Además, para el diseño y ejecución de dichos espacios libres, se tendrán en cuenta las pautas del *Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles* editado por IHOBE.

2. Integración e incorporación del documento ambiental estratégico en la modificación.

- Se establecerá en la modificación que, entre sus documentos constitutivos, se encuentra el documento ambiental estratégico.
- Se deberá mencionar en la normativa de la modificación que las medidas protectoras, correctoras y de integración ambiental, así como el programa de seguimiento ambiental recogidos en los apartados correspondientes del documento ambiental estratégico serán vinculantes y de obligado cumplimiento. Sus determinaciones, deberán, asimismo, concretar su desarrollo en los instrumentos de desarrollo de la modificación—proyectos de urbanización y edificación—. Con dicho fin, en ambos proyectos se incluirá un presupuesto para asegurar la puesta en marcha tanto de dichas medidas como del programa de seguimiento ambiental y se establecerán los responsables de su ejecución.

Tercero.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.1 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico tiene la naturaleza de un informe preceptivo y vinculante.

Cuarto.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Quinto.- Ordenar la publicación del presente informe ambiental estratégico en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en la página web de esta Dirección.

Donostia-San Sebastián, a 29 de noviembre de 2024

LA DIRECTORA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

Miriam Oca Pascual