



ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ORDINARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DE

ORDENACIÓN URBANA DE “ALTZATE”

ERRETERIA / LEZO

(GUIPUZKOA)

AUTOR DEL ENCARGO:

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UI “ÁREA 16, ALTZATE”

DICIEMBRE 2019

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	6
2. OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN Y COVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	8
3. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO GENERAL	10
4. PLANEAMIENTO VIGENTE	11
4.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.....	11
4.2. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 2007	11
5. INCIDENCIA SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	13
5.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	13
5.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	14
5.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS.....	14
5.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS.....	16
5.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL	16
5.6. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES	16
5.7. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIAS DE LA CAPV	16
5.8. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA ENERGÍA EÓLICA EN LA CAPV	17
5.9. OTROS PLANES TERRITORIALES SECTORIALES EN REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN	17
6. ANÁLISIS AMBIENTAL DEL MEDIO	18
6.1. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	18
6.1.1. Ámbito internacional, comunitario y nacional	18
6.1.2. Ámbito regional	21
6.1.3. Ámbito Municipal.....	21
6.1.4. Objetos ambientales estratégicos, principios y criterios de sostenibilidad aplicables recogidos en el Doc. de Alcance para la presente modificación.	21
6.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	23
6.3. ESPACIOS PROTEGIDOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS	24
6.4. ATMÓSFERA.....	26
6.4.1. Aspectos climáticos	26
6.4.2. Calidad del aire.....	27
6.4.3. Situación lumínica	27
6.4.4. Situación acústica	28
6.4.4.1. Normativa de aplicación	28
6.4.4.2. Zonificación acústica.....	30
6.4.4.3. Afecciones acústicas identificadas a partir de la información disponible	32
6.4.4.4. Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones	36
6.5. LITOLOGÍA.....	37
6.6. GEOMORFOLOGÍA	38
6.7. CAPACIDAD AGROLÓGICA	41
6.8. HIDROLOGÍA	41

6.8.1.	Estado de la Masa de Agua	42
6.9.	HIDROGEOLOGÍA	44
6.10.	VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO	45
6.10.1.	Vegetación Potencial	46
6.10.2.	Unidades de Vegetación	46
6.11.	FAUNA	48
6.12.	CORREDORES ECOLÓGICOS	48
6.13.	PAISAJE	49
6.14.	RIESGOS NATURALES	50
6.14.1.	Riesgo de Inundación.....	51
6.14.2.	Riesgo de Erosión.....	52
6.14.3.	Suelos Potencialmente Contaminados	52
7.	VALORACIÓN DEL INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO GLOBAL.....	54
7.1.	UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.....	56
7.2.	VALORACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES.....	61
8.	ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES REVISADO	63
8.1.	RESUMEN MOTIVADO DEL PROCESO DE SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.....	63
8.2.	ALTERNATIVAS 0	64
8.3.	ALTERNATIVA A	64
8.4.	ALTERNATIVA B	65
8.5.	ALTERNATIVA C	66
8.6.	CUADRO COMPARATIVO DE LAS TRES ALTERNATIVAS	69
8.7.	ALTERNATIVA SELECCIONADA	70
9.	DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	73
9.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL.....	73
9.2.	RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.....	76
9.3.	EDIFICABILIDAD Y USOS	78
9.4.	LA RED DE COMUNICACIONES	82
9.5.	LOS ESPACIOS LIBRES	84
9.6.	EL DOTACIONAL	85
9.7.	LAS INFRAESTRUCTURAS.....	85
9.8.	CUADRO RESUMEN	88
10.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL.....	89
11.	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES SOBRE EL M. AMBIENTE.....	92
11.1.	METODOLOGÍA.....	92
11.1.1.	Matriz de afecciones ambientales	92
11.1.2.	Caracterización y valoración de impactos significativos.....	92
11.1.2.1.	Descripción del Impacto	93
11.1.2.2.	Caracterización del impacto	93

11.2.	MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS	99
11.2.1.	Acciones del proyecto generadoras de alteración.....	99
11.2.2.	Factores Ambientales susceptibles de recibir impacto	101
11.2.2.1.	Medio Físico Natural.....	101
11.2.2.2.	Medio Socioeconómico	102
11.2.2.3.	Matriz de identificación de efectos	103
11.3.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS	105
	IMPACTOS NEGATIVOS POCO SIGNIFICATIVOS	105
11.3.1.1.	Afección a los espacios naturales protegidos y elementos de interés	105
11.3.1.2.	Incremento de la presión sobre el territorio	106
11.3.1.3.	Disminución de la calidad del aire	107
11.3.1.4.	Incremento de la contaminación lumínica.....	107
11.3.1.5.	Modificación de la topografía.....	108
11.3.1.6.	Pérdida de capacidad agrológica	108
11.3.1.7.	Afección a la red hidrológica	108
11.3.1.8.	Afección hidrogeológica	109
11.3.1.9.	Eliminación y deterioro de vegetación	110
11.3.1.10.	Alteración de hábitats faunísticos	110
11.3.1.11.	Afección sobre corredores ecológicos	111
11.3.1.12.	Generación y gestión de residuos.....	111
11.3.1.13.	Incremento en el consumo de recursos hídricos	112
11.3.1.14.	Incremento en la generación de aguas residuales.....	112
11.3.1.15.	Efectos sobre el cambio climático	112
11.3.1.16.	Riesgo de Inundaciones	113
	IMPACTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS.....	113
11.3.1.17.	Disminución de la calidad acústica	113
	IMPACTOS POSITIVOS	117
11.3.1.18.	Alteración de la calidad paisajística del paisaje urbano	117
11.3.1.19.	Dinamización de los sectores construcción e industrial.....	117
11.3.1.20.	Potenciación del sector servicios.....	117
11.3.1.21.	Incremento del valor del suelo	117
11.3.1.22.	Generación de empleo	118
11.3.1.23.	Aportación de recursos económicos y suelo a los Ayuntamientos	118
	IMPACTOS INDETERMINADOS	118
11.3.1.24.	Suelos Potencialmente contaminados.....	118
12.	RATIOS E INDICADORES AMBIENTALES.....	120
13.	DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS AMBIENTALES.....	122
13.1.	MEDIDAS PREVENTIVAS	122
13.1.1.	Integración Arquitectónica y Paisajística	122
13.1.2.	Edificación y construcción sostenible.....	123
13.1.3.	Ubicación de Zonas Verdes y Diseño	123

13.1.4.	Prevención de los Riegos Geológicos	123
13.1.5.	Protección de Hábitats Faunísticos y Corredores Ecológicos.....	124
13.1.6.	Medidas destinadas a evitar la introducción de especies alóctonas invasoras	124
13.1.7.	Otras medidas de carácter general.....	125
13.2.	MEDIDAS CORRECTORAS	125
13.2.1.	Contaminación Atmosférica y Acústica.....	125
13.2.2.	Protección del medio nocturno	126
13.2.3.	Medidas relacionadas con la pérdida de capacidad agrológica.....	127
13.2.4.	Medidas relacionadas con la afección al medio hídrico	128
13.2.5.	Control de la contaminación de suelos y acuíferos	128
13.2.6.	Control y gestión de residuos.....	129
13.2.7.	Gestión de vertidos de aguas residuales y pluviales.....	129
13.2.8.	Medidas enfocadas al ahorro del agua	130
13.2.9.	Medidas frente al cambio climático	130
13.2.10.	Restauración de zonas deterioradas anejas a la actuación	131
13.3.	MEDIDAS COMPENSATORIAS	131
13.3.1.	Medidas de carácter general.....	131
13.4.	IMPACTOS RESIDUALES Y EVALUACIÓN DEL IMPACTO GLOBAL	132
14.	PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	133
14.1.	PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO DE FASES PREVIAS	136
14.2.	PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO DURANTE LAS OBRAS	136
14.3.	Supervisión de las obras	136
14.4.	Supervisión de las áreas de estacionamiento de maquinaria	137
14.5.	Control de contaminaciones atmosféricas.....	137
14.6.	Control de aguas de escorrentía y manejo de residuos líquidos	138
14.7.	Señalización y control de tránsito	138
14.8.	PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO	139
14.9.	LIBRO DE REGISTRO.....	139
15.	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE.....	140
16.	LIMITACIONES EN EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL EAE.....	141
	ANEXO I: PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO.....	142
	ANEXO II: DOCUMENTO “4. ESTUDIO ECONÓMICO”, DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE.	143
	ANEXO III: PROCEDIMIENTO PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO.....	144
	ANEXO IV: DOCUMENTO DE SÍNTESIS (Documento Aparte).....	145
	ANEXO V: CARTOGRAFÍA.....	146

1. INTRODUCCIÓN

La denominada como “Área 16 Alzate”, engloba un conjunto de suelos urbanos situados en la margen derecha de la ría de Oiartzun, entre los municipios de Errenteria y Lezo.

Presenta una extensión de 57.494 m² de los cuales el 75,25% se encontrarían dentro del término municipal de Errenteria y el 24,76% restante dentro del término municipal de Lezo. No obstante, tras la aprobación del PGOU de Lezo, esta área pasaría a ser de aproximadamente 54.000 m² (exclusión del Subámbito “Larrañaga”).

Su origen se encuentra en diferentes ámbitos, clasificados por los antiguos instrumentos de planeamiento de ambos municipios, e incorporados a los respectivos Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes.

Para establecer la ordenación interior y coordinada entre ambos municipios, se firmó en el año 2004 un Convenio de colaboración entre los **Ayuntamientos de Errenteria y Lezo**, relativo al desarrollo del Área de Alzate, siendo aprobado por los sendos plenos. En este convenio además de acordar la modificación de sus instrumentos generales de ordenación de forma coordinada para el desarrollo de esta área, el Ayuntamiento de Lezo autoriza al de Errenteria a llevar a cabo la tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana, en lugar de tramitarlo cada uno de los dos Ayuntamientos, condicionado al visto bueno del Ayuntamiento de Lezo (previo a la aprobación inicial y a la aprobación provisional).

Con fecha de 26 de julio de 2007 el pleno de la corporación de Errenteria aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Intervención 16 “Alzate”, el cual se pretende modificar en la actualidad para adaptarlo a las nuevas circunstancias y necesidades surgidas tras el paso del tiempo. Entre estas circunstancias se encuentra la posterior en el año 2011 del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, que afectaría directamente a parte del ámbito.

La pretendida modificación de este instrumento de ordenación requiere ser sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, en cumplimiento del artículo 6 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

A su vez, se establece igualmente esta necesidad en el *Punto A*, del *Anexo I* de la *Ley 3/1998, de 27 de febrero*, al figurar los planes especiales de ordenación urbana dentro de la “*Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica*”, cuando puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En este sentido con fecha de 15 de noviembre de 2018, se hizo entrega, en los Ayuntamientos de Lezo y Errenteria, de la *Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica* por procedimiento ordinario de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Alzate.

Por medio de Resolución con fecha de 12 de junio de 2019, se formula por parte del órgano ambiental, el pertinente **Documento de Alcance**, acompañado de las respuestas a las consultas realizadas.

En consonancia con el mismo se redacta el presente **Estudio Ambiental Estratégico**, así como con el artículo 20 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* y las determinaciones establecidas en el Anexo IV de la misma, y el artículo 11 del *Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas en la CAPV* y su Anexo II.

El presente documento se redacta por encargo de **JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UI “ÁREA 16, ALTZATE”**, con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de Lugaritz, 21-Edificio Sukia 20018 Donostia.

El trabajo ha sido desarrollo por la empresa **PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES S.L.**, siendo responsable de su contenido Francisco Añover Fuentes (Ldo. en Ciencias Ambientales con DNI 06268890-X).

La Aprobación Definitiva de la Modificación Propuesta se deberá realizar tanto por el **Ayuntamiento de Errentería** como el **Ayuntamiento de Lezo**, siendo por tanto ambos **órganos sustantivos**.

2. OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN Y COVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La presente MPP del PEOU de Alzate, persigue el objetivo principal de establecer una nueva ordenación urbana adaptada a las nuevas circunstancias y necesidades surgidas tras el paso del tiempo, corrigiendo determinados aspectos. Sus propuestas conllevan exclusivamente la modificación del régimen urbanístico pormenorizado, no afectando obviamente en ningún caso a ningún parámetro de ordenación estructural.

Esta MPP del PEOU de Alzate se ha de adecuar a los criterios establecidos en la legislación vigente y, en particular, y entre otros, los artículos 78,.. de la LVSU de 2006, y en concreto a los Artículos 6 y 7 del Decreto 123/2012.

Sin embargo, no será de aplicación su artículo 10, de Estándares y Cuantías Mínimas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en virtud de la disposición transitoria, cuarta, punto 3, donde indica que “su cumplimiento no será exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994...” como es el caso del PEOU de 2007.

Los aspectos a corregir del PEOU de 2007, que por tanto son los objetivos a conseguir con la presente propuesta de modificación y justifican su tramitación, son los siguientes:

- Mejor resolución de la accesibilidad viaria a Alzate desde el entorno más próximo, en el término municipal de Lezo, similar al de la ordenación vigente pero mejor dimensionada al tráfico que se prevé.
- Resolución de la accesibilidad de Alzate desde la margen izquierda de la ría mediante la construcción de un nuevo puente rodado peatonal que lo conecte con el Área 15. Iztietta de Errenteria.
- Integración del paseo peatonal de borde de la margen derecha de la ría con Alzate posibilitando una mayor permeabilidad entre su interior y el propio paseo de borde.
- Recuperación de la parcela de uso terciario, con destino a hotel en el término municipal de Errenteria. El Ayuntamiento de Lezo mantiene la edificabilidad que le corresponde en su término municipal con las mismas características del PEOU de 2007.
- Minimización del viario local, en el entorno de la edificación residencial, sirviendo únicamente como acceso rodado a los aparcamientos necesarios y exigidos por la LVSU de 2006, y a una dotación exigida por el Ayuntamiento de Errenteria.
- Potenciación de los paseos peatonales, además del borde de la ría, los situados entre los edificios residenciales así como la comunicación transversal entre Errenteria y Lezo.
- Consecución de una playa verde, abierta al cauce de la ría, que contribuya a la función del diseño del parque fluvial con la urbanización de Alzate.

- Modificación de la disposición de los bloques edificatorios que contribuyan al logro de una permeabilidad en su lectura a nivel de ciudadano desde la margen izquierda de la ría. Los edificios evitan frentes edificatorios excesivos en la margen derecha e integran el paseo fluvial peatonal y arbolado de la margen derecha de la ría con el interior de Alzate.
- Reajuste de la edificabilidad residencial, en tanto que se transforma parte de la misma (unos 2.000 m²t) del PEOU de 2007 en un edificio de uso terciario para hotel en Errenteria.
- Reajuste del nº máximo de viviendas, posibilitando el incremento de las 262 actuales previstas en el PEOU de 2007 conforme a las futuras necesidades de diferentes tipologías residenciales a 278, que en cualquier caso serán consideradas orientativas pudiendo superarse a la baja o al alza conforme a las necesidades del momento.
- La nueva disposición de los edificios hará finalmente que se reduzcan los 2.900 m²t previstos en bajocubiertas del PEOU de 2007, dada la reducción de la crujía y tamaño de la edificación.
- Reubicación del dotacional correspondiente al término municipal de Errenteria que pasaría a disponer una localización privilegiada para uso y disfrute públicos. Se recuerda que la dotación correspondiente al término municipal de Lezo estaba ubicada en el subámbito de Larrañaga donde el PGOU de 2011/Lezo lo desplazó junto al Sistema General de Equipamiento Comunitario Euskal Herria.

3. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO GENERAL

El planteamiento metodológico propuesto para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégica, se basa en el **documento de alcance** para la evaluación de los efectos en el medio ambiente y en la legislación vigente.

En este estudio se propone una sucesión de pasos en base al contenido mínimo que deberá tener el EAE, cuyo desarrollo constituirá el proceso que llevará a identificar los impactos que la actuación tendrá sobre el medio ambiente, así como las medidas que deberán tomarse para evitar, reducir o compensar los mismos.

Así, el Estudio Ambiental Estratégico contendrá al menos los siguientes aspectos:

- Análisis Ambiental del Medio.
 - Objetivos de Protección Ambiental fijados en el ámbito internacional, nacional o regional que guarden relación con el plan en cuestión.
 - Realización, valoración y diagnóstico del inventario ambiental.
- Evaluación de alternativas y resumen motivado de su proceso de selección.
- Análisis de la modificación del Plan Especial.
- Identificación y valoración de los efectos sobre el medio ambiente.
 - Descripción y caracterización de los impactos.
 - Elaboración de matriz de impactos.
 - Impactos residuales y evaluación del impacto global.
- Descripción de medidas ambientales para prevenir, reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos.
- Programa de vigilancia ambiental, que deberá garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias contenidas en el estudio.
- Documento de Síntesis, en términos fácilmente comprensibles.
- Cartografía y documentación complementaria.
- Informe sobre la viabilidad económica.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

El régimen urbanístico de Alzate, que se corresponde con el Área 16. Alzate de Errenteria y el A.O.U.30 Alzate de Lezo, se corresponde con el resultado de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico que confluyen en él.

- Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004 (en adelante PGOU de 2004/Errenteria).
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lezo relativa a Alzate, que fue aprobada definitivamente en marzo de 2007 (en adelante MPNNSS de 2007/Lezo).
- Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16. Alzate, que fue aprobado definitivamente en julio de 2007 por el Ayuntamiento de Errenteria y en noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo (en adelante PEOU de 2007).
- En desarrollo del PEOU de 2007 se tramitaron y aprobaron los siguientes documentos de gestión urbanística:
 - Programa de Actuación Urbanizadora del Área 16. Alzate, aprobado definitivamente el 28 de abril de 2008 (BOG nº 130 de 8 de julio de 2008). En adelante PAU de 2008.
 - Proyecto de Urbanización del Área 16. Alzate, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2008 (BOG nº 4 de 8 de enero de 2009). En adelante PURB de 2009.
 - Proyecto de Reparcelación del Área 16. Alzate, aprobado definitivamente el 19 de junio de 2009 (BOG nº 163 de 31 de agosto de 2009) y una serie de informes sectoriales. En adelante PREP de 2009.
- Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, fue aprobado definitivamente en junio de 2011 por el Ayuntamiento de Lezo (en adelante PGOU de 2011/Lezo).

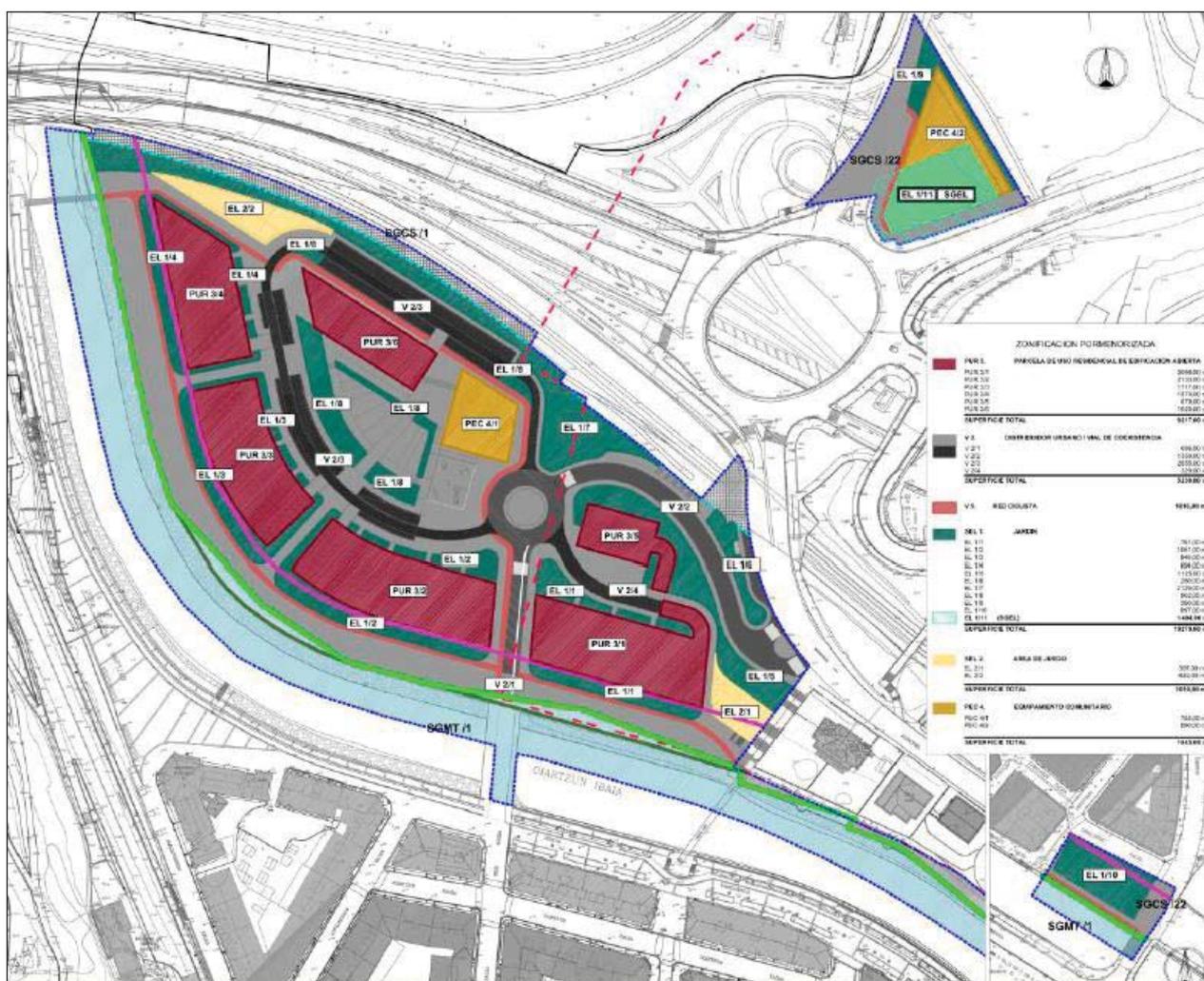
4.2. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 2007

El Plan Especial de Ordenación Urbana de 2007, estableció una ordenación conforme a las directrices del planeamiento vigente de los municipios de Errenteria y Lezo que en resumen suponía:

- La integración urbanística del ámbito en la trama urbana: mediante el correcto y proporcionado desarrollo residencial de los bloques de viviendas libres y protegidas, que se disponían, tanto a lo largo del paseo peatonal de borde de río y en parcelas paralelas a éste, como en el anillo central del ámbito.
- La ampliación del actual paseo de borde de río: mediante la realización de un amplio paseo que incluía, además de los recorridos peatonales, bidegorri y zonas verdes entre el propio paseo y las parcelas residenciales.

- La conexión viaria completa –rodada, ciclista y peatonal-, del ámbito de Alzate con los barrios de Iztietia y Ondartxo: mediante la ejecución de un nuevo puente que sería la prolongación de la calle Irun y que continuaría con un nuevo viario hasta la avenida de Jaizkibel, permitiendo acceso y salida directos para el nuevo ámbito desde este corredor interurbano, así como la conexión directa del nuevo barrio con el centro de Errenteria a través del mencionado puente.
- Obtención de superficie dotacional donde poder concretar en un futuro próximo equipamientos municipales o instalaciones de carácter público: mediante la ordenación de dos parcelas dotacionales situadas de forma que cada uno de los dos municipios implicados pudiera disponer de su parcela en su propio territorio.

En la siguiente imagen se representan a título informativo la ordenación pormenorizada del vigente PEOU de 2007 de Alzate.



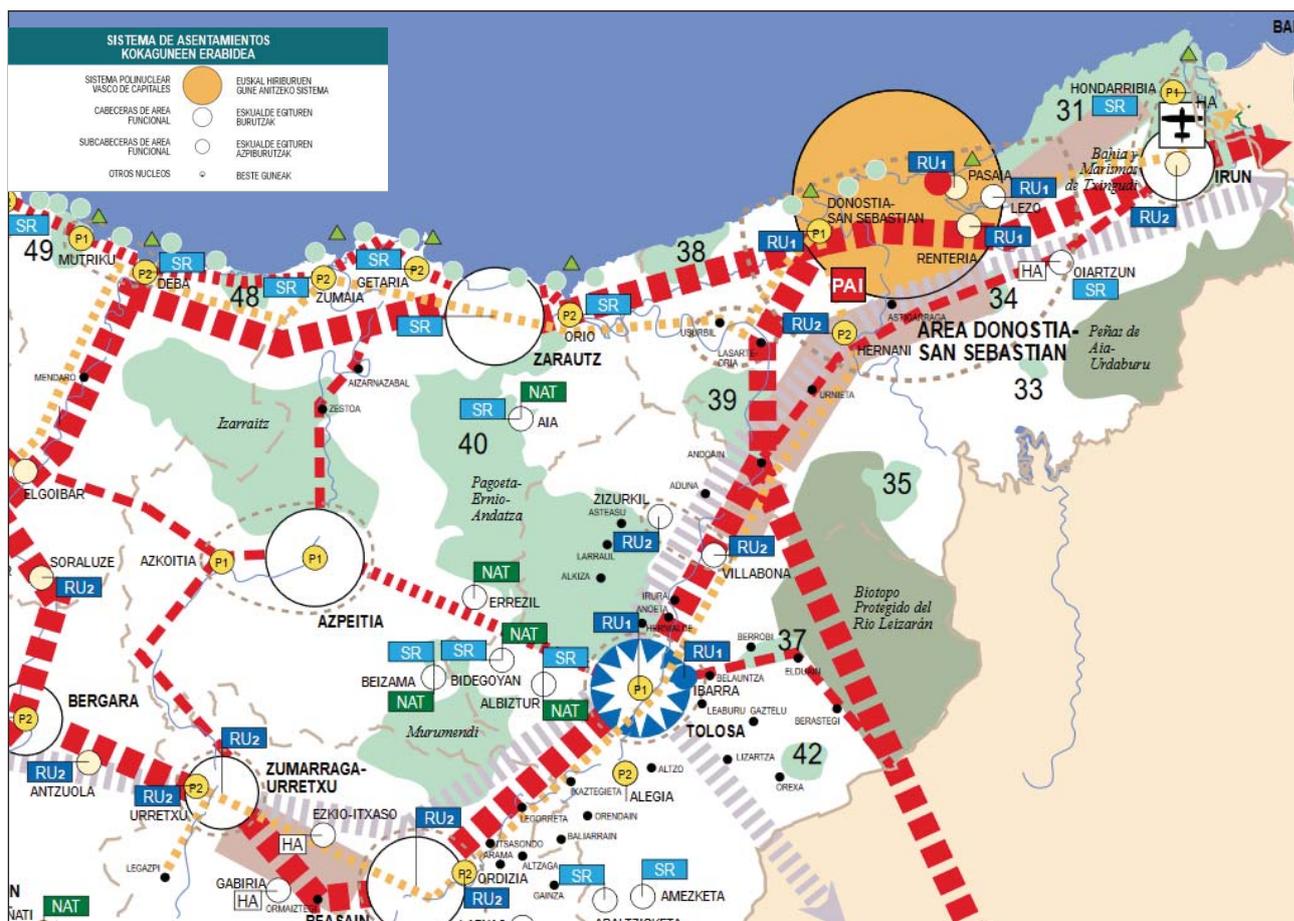
Esta zonificación pormenorizada de área seguiría vigente en todo el territorio, a excepción del A.O.U.27 Larrañaga (noroeste), que tras la posterior aprobación del PGOU de Lezo en el año 2011, quedó excluido del ámbito de actuación.

5. INCIDENCIA SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

5.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), aprobadas definitivamente mediante el Decreto 28/1997, de 11 de febrero, con base legal en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio de País Vasco, constituyen el marco de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación territorial y ordenación urbana. Estas directrices en la actualidad están siendo objeto de revisión, tras el acuerdo de inicio de procedimiento de revisión alcanzado por el Consejo de Gobierno, en la sesión celebrada con fecha de 27 de Julio de 2015.

En cuanto a los municipios de Errenteria y Lezo, se incluyen dentro del denominado Sistema Polinuclear Vasco de Capitales, en concreto dentro del Área Urbana de Donostia-San Sebastián, formado por la Capital, Errenteria, Lezo y Pasaia. En estos tres municipios se proponen como “Iniciativas del Modelo territorial” la Renovación Urbana (RU₁), en consonancia tanto el Plan Especial aprobado como con la presente modificación propuesta.



Extracto del Mapa de la D.O.T.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial. Gobierno Vasco.

5.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

El Plan Territorial Parcial (PTP) del Área Funcional de Donostia-San Sebastián fue aprobado definitivamente por Decreto del Gobierno Vasco 121/2016, siendo publicada dicha aprobación en el Boletín Oficial del País Vasco nº 153, de 12 de agosto de 2016.

Entre las disposiciones que refleja este Plan Territorial Parcial para la zona en la que se integran los municipios de Errenteria y Lezo (Oarsoaldea), no se han detectado condicionantes discordantes con la propuesta de regeneración urbana pretendida por la modificación del Plan Especial propuesto.

5.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS

El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV se aprobó definitivamente mediante Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, siendo modificado a posteriori por medio del Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, en el que entre otras cuestiones se actualizaban los mapas de inundaciones y se establecían criterios de uso del territorio en función de su grado de inundabilidad.

Dentro del PTS y en el entorno del ámbito de estudio, destaca la ría de Oiartzun como único curso principal, siendo caracterizado de la siguiente manera:

- Según la COMPONENTE AMBIENTAL: No se categoriza.



Componente Ambiental. P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial. Gobierno Vasco.

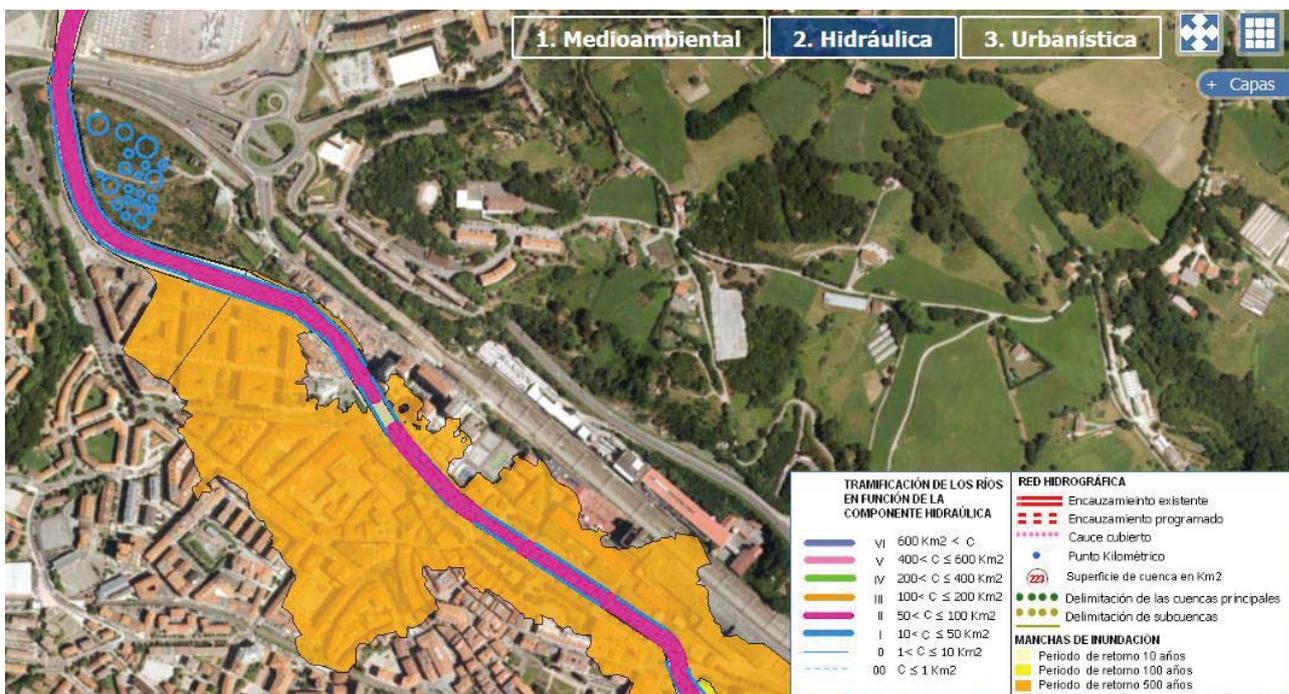
- Según la COMPONENTE URBANÍSTICA: El sector se encuentra afectado por esta componente dentro de la categoría **márgenes de ámbitos desarrollados**.



Componente Urbanística. P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial. Gobierno Vasco.

- Según la COMPONENTE HIDRÁULICA: El tramo final del Oiartzun en su punto más próximo al ámbito de actuación, ostenta un nivel II, con una superficie de la cuenca afluente entre 50 y 100 km². A su vez, una pequeña zona del ámbito, correspondiente al subsector C “Panier Fleuri”, se encontraría afectada por la avenida de periodo de retorno de 500 años.



Componente Hidráulica. P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial. Gobierno Vasco.

La normativa del PTS regula los usos en su ámbito de actuación, es decir, los márgenes de cauces fluviales. En nuestro caso, y por lo que respecta a los subámbitos Central (A) y *Panier Fleuri* (C) (con línea de deslinde o encauzamiento definida), el retiro mínimo de la edificación es de 10 m (Tramo con Nivel II).

El PTS dice que *“en el entorno espacial de las rías la aplicación de los criterios de ordenación de márgenes contenidos en el presente PTS se coordinará, en la forma que corresponda, con la regulación derivada de la Legislación de Costas... En tal sentido, además de las limitaciones que para los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre impone la legislación de Costas, serán de obligado cumplimiento las regulaciones derivadas del presente Plan”*.

5.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS

Este PTS no hace referencia a zonas de los municipios de Errenteria o Lezo.

5.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL

Aprobado definitivamente por medio del Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, este Plan se centra en la ordenación del suelo no urbanizable (SNU) de los usos agrarios y forestales, estableciendo una serie de categorías en función de los usos vocacionales de estos suelos.

En cuanto al ámbito de actuación, al encontrarse ya clasificado como suelo urbano, no presentaría afecciones derivadas de lo ordenado en este instrumento de planeamiento.

5.6. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

En este PTS se incluye a los municipios de Errenteria y Lezo dentro de las denominadas *“Áreas de Incentivación para la implantación de nuevas actividades económicas”*, así como de los *“Ámbitos estratégicos para la localización de actividad logística (Z.A.L.)”*.

En cuanto a las *“Operaciones Públicas de Suelo para Actividades Económicas”* se propone la promoción de *“Polígonos a escala Comarcal”* para el caso Errenteria y *“Plataformas Logísticas e Intermodales”* para el caso Lezo.

La actuación propuesta por el Plan Especial analizado no presentará incongruencia alguna con el presente P.T.S.

5.7. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIAS DE LA CAPV

Por medio del DECRETO 41/2001, de 27 de febrero, se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco, siendo modificado posteriormente por medio del DECRETO 34/2005, de 22 de febrero.

Para el área funcional de Donostia-San Sebastián, se proponen una serie de actuaciones que no presentaría incidencia alguna sobre la modificación propuesta para el Plan Especial evaluado.

5.8. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA ENERGÍA EÓLICA EN LA CAPV

Aprobado definitivamente mediante Decreto 104/2002 de 14 de Mayo del Departamento de Industria, Comercia y Turismo del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio ambiente del Gobierno Vasco (BOPV 05.06.2002).

El área de estudio no es coincidente con ninguno de los emplazamientos seleccionados por este PTS, ni con ninguna de las áreas potencialmente viables para la implantación de generadores eólicos, por lo que las determinaciones de la modificación del Plan Especial del “Área 16 Alzate” no interfieren con este PTS.

5.9. OTROS PLANES TERRITORIALES SECTORIALES EN REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN

Actualmente se encuentra en distintas fases de desarrollo y tramitación los siguientes Planes Territoriales Sectoriales que pudieran tener implicaciones sobre el municipio:

- PTS de Patrimonio Cultural
- PTS de Suelo para la Promoción Pública de Viviendas
- PTS de Red Intermodal y Logística del Transporte
- PTS de Puertos

6. ANÁLISIS AMBIENTAL DEL MEDIO

6.1. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

6.1.1. Ámbito internacional, comunitario y nacional

En el ámbito internacional, comunitario y nacional se han consensado y aprobado diferentes instrumentos de referencia para la consecución de objetivos comunes de protección ambiental, integración territorial y fomento de unas ciudades y pueblos más sostenibles.

Entre otros instrumentos de referencia, a continuación se recogen los objetivos y principios rectores de la *Estrategia Territorial Europea*, la *Estrategia de la Unión Europea para un Desarrollo Sostenible*, la *Estrategia Española de Desarrollo Sostenible* y la *Estrategia Española para el Medio Ambiente Urbano*, que se detallan a continuación:

Estrategia Territorial Europea, aprobada en Postdam en mayo de 1999

La Estrategia Territorial Europea (ETE) es un instrumento que fija unos modelos y objetivos territoriales comunes para el desarrollo futuro del territorio de la Unión Europea, constituyendo un marco adecuado de orientación para las políticas sectoriales con repercusiones territoriales así como para las autoridades regionales y locales.

El objetivo general de la ETE es procurar un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio europeo, especialmente mediante el refuerzo de la cohesión económica y social.

Objetivos específicos:

- Cohesión económica y social.
- Conservación de los recursos naturales y del patrimonio cultural.
- Competitividad más equilibrada del territorio europeo.
- Principios o directrices de la política de desarrollo territorial de la UE.
- El desarrollo de un sistema equilibrado y policéntrico de ciudades y una nueva relación entre campo y ciudad.
- La garantía de un acceso equivalente a las infraestructuras y al conocimiento.
- El desarrollo sostenible, la gestión inteligente y la protección de la naturaleza y del patrimonio cultural.

Revisión de la Estrategia de la Unión Europea para un Desarrollo Sostenible, aprobada por el Consejo de Europa en junio de 2006

El Consejo Europeo de Gotemburgo (2001) adoptó la primera Estrategia de la UE para un desarrollo sostenible, que el Consejo Europeo de Barcelona (2002) completó con una dimensión exterior con vistas a la Cumbre Mundial sobre Desarrollo Sostenible en Johannesburgo (2002). No obstante, siguen

registrándose tendencias no sostenibles en relación con el cambio climático y el uso de la energía, así como amenazas a la salud pública y fenómenos tales como la pobreza y la exclusión social, la presión demográfica y el envejecimiento, la gestión de los recursos naturales, la pérdida de biodiversidad, la utilización de la tierra y el transporte, y están surgiendo nuevos retos.

El objetivo general de la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la UE revisada, es determinar y elaborar medidas que permitan a la UE mejorar continuamente la calidad de vida para las actuales y futuras generaciones mediante la creación de comunidades sostenibles capaces de utilizar y gestionar los recursos de manera eficaz y aprovechar el potencial de innovación ecológica y social que ofrece la economía, garantizando la prosperidad, la protección del medio ambiente y la cohesión social.

Los objetivos clave de la Estrategia revisada son:

- Protección medioambiental.
- Cohesión e igualdad social.
- Prosperidad económica.
- Cumplir con nuestras responsabilidades internacionales.

Los principales retos que enfrenta la Estrategia son:

- Limitar el cambio climático y sus costes y efectos negativos para la sociedad y el medio ambiente.
- Garantizar sistemas de transporte que respondan a las necesidades económicas, sociales y medioambientales de la sociedad y, al mismo tiempo, reducir al mínimo las repercusiones negativas sobre la economía, la sociedad y el medio ambiente.
- Fomentar patrones de consumo y producción sostenibles.
- Mejorar la gestión y evitar la explotación excesiva de los recursos naturales, reconociendo el valor de los servicios del ecosistema.
- Fomentar la buena salud pública en igualdad de condiciones y mejorar la protección frente a amenazas sanitarias.
- Crear una sociedad socialmente inclusiva mediante la toma en consideración de la solidaridad intra e intergeneracional y asegurar y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos como condición previa para un bienestar individual duradero.
- Fomentar de forma activa el desarrollo sostenible en el mundo y garantizar que las políticas internas y externas de la UE sean coherentes con el desarrollo sostenible mundial y con sus compromisos internacionales.

Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (2007)

La Estrategia Española de Desarrollo Sostenible ha sido elaborada por el Grupo Interministerial para la Revisión de la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la Unión Europea. Entre los principales objetivos que se plantea la Estrategia, destacan, desde el punto de vista del urbanismo, los siguientes:

La estrategia parte de la idea de que las ciudades españolas han crecido a lo largo de la historia según un modelo de ciudad compacta, compleja, eficiente y cohesionada socialmente. Sin embargo, en los últimos tiempos, se ha evolucionado hacia una tendencia de carácter anglosajón en la que predominan otros criterios de crecimiento, entre ellos la segregación funcional de los usos. Este modelo ha provocado una fuerte dispersión de la población y de las actividades económicas y sociales y, en consecuencia, ha incrementado la demanda de los sistemas de transporte. Todo ello, implica un mayor consumo de recursos como el suelo, materiales, agua y energía, que le hace ser altamente insostenible.

Con el fin de revertir el modelo de ciudad difusa basada en el consumo de recursos, la Estrategia Española de Medio Ambiente Urbano se plantea el objetivo principal de establecer las directrices que han de conducir a los pueblos y ciudades hacia escenarios más sostenibles, fundamentados en la información y el conocimiento, que además logren incrementar la calidad urbana de los pueblos y ciudades y la calidad de vida de su ciudadanía.

Los objetivos y retos que se plantea la Estrategia Española de Medio Ambiente Urbano se encaminan hacia:

- Un urbanismo sostenible, ordenando la expansión urbana y reduciendo el proceso urbanizador.
- Una movilidad sostenible, basada en los valores de proximidad urbana y fomento de los medios de transporte alternativo o no contaminante.
- Una edificación sostenible, que promueva el uso eficiente del patrimonio construido y que ajuste las características de la edificación a las cualidades del medio natural en el que se inscribe.
- Una gestión urbana sostenible y participativa, que fomente la cooperación entre las administraciones, las organizaciones y la ciudadanía, incorporando los valores de transversalidad, participación y colaboración en red, y que además integre mecanismos de seguimiento y evolución de los cambios en el sistema urbano.
- Una nueva relación campo-ciudad basada en términos de complementariedad y de colaboración entre los dos ámbitos, aplicando la planificación como instrumento para contener la dispersión y proteger el paisaje, así como para promover el desarrollo de las zonas rurales.

Los retos que se plantean en estas Estrategias, tanto a nivel europeo como estatal, han sido tomados en cuenta dentro del alcance que pueden tener para la modificación propuesta del Plan Especial.

El emplazamiento afectado se correspondería con un suelo urbano que en el pasado albergó un uso industrial y que se pretende reutilizar para responder a la demanda residencial. Se considera que la regeneración de espacios urbanos degradados e infrautilizados siempre será preferible y preferente al consumo de suelo rural en respuesta a las necesidades de la población.

6.1.2. **Ámbito regional**

En el ámbito regional el Gobierno Vasco y las Diputaciones, han desarrollado diferentes instrumentos en materia de ordenación territorial en los que se establecen unos objetivos tanto generales como específicos en función del alcance y zonificaciones establecidas en dichos instrumentos.

Los principales instrumentos de ordenación han sido expuestos en el apartado 6. *INCIDENCIA SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES* del presente documento.

6.1.3. **Ámbito Municipal**

En cuanto al **ámbito municipal**, los Ayuntamientos de Errentería y Lezo, cuentan como instrumentos generales de ordenación:

- Plan General de Ordenación Urbana de Errentería, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004.
- Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, fue aprobado definitivamente en junio de 2011 por el Ayuntamiento de Lezo.

El contenido de ambos planes son los que permiten el posterior desarrollo del ámbito de actuación, al establecer su delimitación en cada municipio y establecer los parámetros urbanísticos y condicionantes para llevarlo a cabo.

Ambos planes pretenden la recuperación de estos terrenos urbanos degradados, transformando su uso de industrial a residencial, posibilitando una mejor integración de la ría en la trama urbana para favorecer su disfrute por sus usuarios.

El presente Plan Especial no es más que el desarrollo de lo establecido en los instrumentos generales mencionados y por tanto en concordancia con los objetivos ambientales perseguidos por los mismos.

6.1.4. **Objetos ambientales estratégicos, principios y criterios de sostenibilidad aplicables recogidos en el Doc. de Alcance para la presente modificación.**

Según se indica en el Documento de Alcance, al tratarse de una modificación puntual, los objetivos, principios y criterios de sostenibilidad concurrentes, que emanan de distintas estrategias y normativas ambientales vigentes en los ámbitos geográficos de la Unión Europea, Estado Español y Comunidad Autónoma del País Vasco, quedan limitados a los aspectos que se modifican. En consonancia se consideran específicamente como objetivos en el estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana "Alzate" (Errenteria / Lezo) los siguientes:

- La necesidad de promover y proteger la salud y el bienestar de nuestra ciudadanía, manteniendo la senda de mejora de la calidad de los medios y haciendo frente a los retos y vectores ambientales de preocupación creciente como, entre otros, el cambio climático, la contaminación acústica, lumínica, etc., debe hacer que la Modificación del PE vele por:

- Asegurar una calidad del aire (exterior e interior) en línea con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud, considerando las prescripciones del *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, como norma de referencia en la Comunidad.
- Mejorar la gestión del suelo contaminado, reforzando la garantía jurídica y la actuación de agentes y potenciales usuarios del suelo.
- Reducir la contaminación lumínica.

Estos objetivos son tenidos en cuenta a la hora de establecer la nueva ordenación del ámbito, que busca generar un espacio de mayor calidad, abriendo la ciudad hacia la ría como elemento principal en torno a la cual se dispongan la mayor parte de los espacios libres. Igualmente se pretende ganar mayor permeabilidad visual entre las edificaciones para evitar la generación de pantallas arquitectónicas. En cuanto a la afección sobre la calidad del aire, la contaminación lumínica, acústica y el cambio climático son tenidos en cuenta dentro de la identificación y valoración de impactos, para poner de manifiesto si de esta modificación propuesta se derivasen impactos ambientales que pudieran considerarse inasumibles, irracionales o innecesarios para el correcto desarrollo del ámbito.

- El principio de desarrollo sostenible y de ciudad compacta, que debe regir la ordenación urbanística, busca limitar los costes ambientales que supone el modelo de urbanismo disperso, el cual basa su crecimiento en un mayor consumo de recursos, como el suelo, materiales, agua y energía.

En consecuencia, es necesario que la Modificación del PE también considere como objetivos:

- Frenar la ocupación de suelo y limitar la pérdida de ecosistemas y sus servicios, potenciando los servicios ecosistémicos en restauración de zonas degradadas. Progresar hacia una economía competitiva, innovadora, baja en carbono y eficiente en el uso de los recursos:
- Potenciando el ahorro y la eficiencia energética a todos los niveles - en el residencial y edificios y en el consumo de productos- e impulsando la generación de energías renovables.
- Fomentando una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos, a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo.

Estos objetivos son tenidos en cuenta para el desarrollo de la presente modificación. Se trata de una actuación de regeneración urbana, que pretende recuperar un espacio urbano degradado e infrautilizado que albergaba un uso industrial y situado junto a una zona sensible como es la ría de Oiartzun, para transformarlo en una zona residencial, acorde con la trama urbana colindante, que permite dar respuesta a la demanda residencial sin consumir nuevo suelo rural.

La calificación además de un uso residencial, prevé los usos comercial, terciario-hoteler y dotacional, a las que se unen zona de esparcimiento. Este hecho considerando la conectividad

peatonal y ciclista con el entorno urbano colindante, permitirá que sus habitantes puedan acceder a gran parte de los servicios necesarios en su entorno inmediato, evitando desplazamientos.

6.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

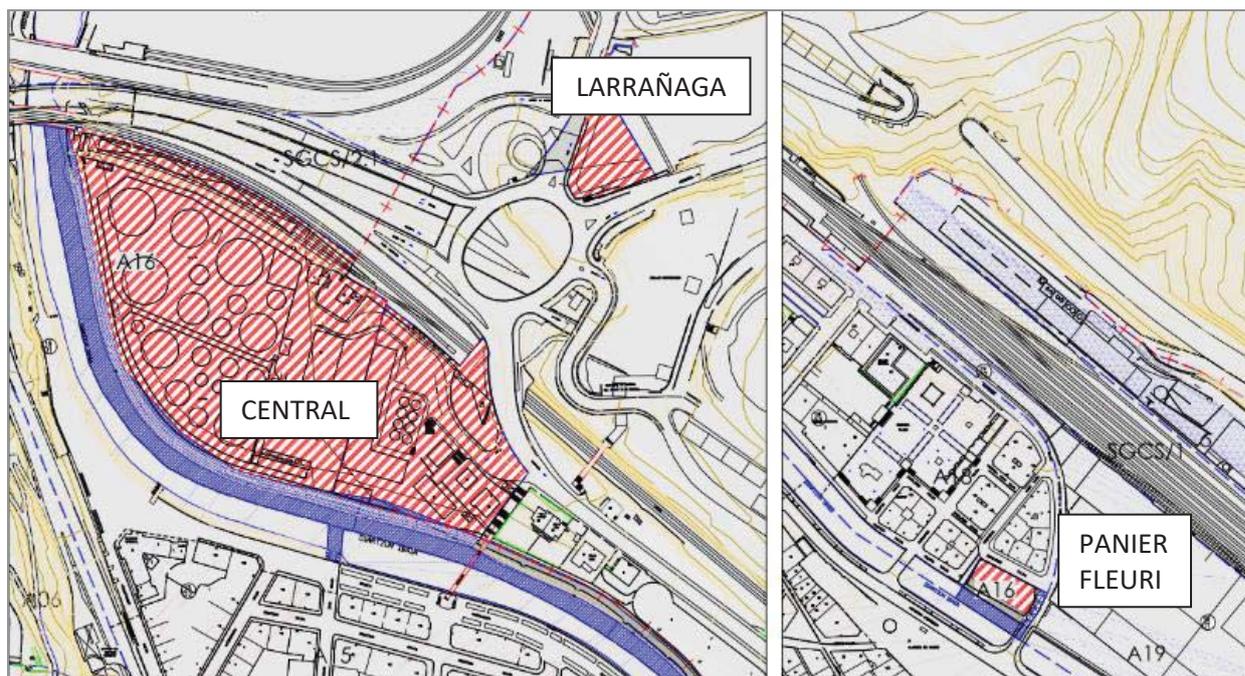
Los municipios de Errenteria y Lezo se encuentran situados en la franja costera este de la provincia de Guipuzkoa, perteneciendo ambos a la comarca de San Sebastián. Limitan:

- Término municipal de Errenteria: al norte con Lezo, al oeste con Hernani, Astigarraga y el barrio donostiarra de Alza, al sur y sureste con las localidades navarras de Arano y Goizueta respectivamente, al este con Oiartzun y al nor-noroeste con la Bahía de Pasajes.
- Término Municipal de Lezo: Al oeste, norte y noroeste con Pasajes, al noreste con Fuenterrabía, al este con Irún, al sureste y sur con Oiartzun, al sur y suroeste con Errenteria y al oeste con Pasaia.

La zona afectada por el Plan Especial que se pretende modificar, se corresponde con la denominada "Área 16 Alzate" delimitada en los Planes Generales de Ordenación Urbana de Errenteria y Lezo, ocupando, entre otros, los terrenos de las antiguas instalaciones de CLH, de los cuales ya se habrían descontaminado conforme al protocolo de retirada de suelos contaminados del Gobierno Vasco.

En total el ámbito de actuación constaba originariamente de tres subzonas o subámbitos, una principal y dos de menores dimensiones y desconectadas de la primera, situadas al Noreste y Sureste. En conjunto ocupa una extensión de 57.494 m², recibiendo las siguientes denominaciones cada una de las subzonas:

1. Zona A. Subámbito *Central CLH*: 52.750 m²
2. Zona B. Subámbito *Larrañaga*: 3.149 m²
3. Zona C. Subámbito *Panier Fleuri*: 1.595 m²



Delimitación del Área 16 Alzate, en los planos de clasificación del PGOU de Errenteria.

Tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo en el año 2011, la anteriormente denominada Zona C “Larrañaga” (ahora A.O.U.27 Larrañaga), se excluye de la denominada “Área 16 Alzate” del PGOU de Errenteria, denominándose el resto de terrenos del municipio incluidos en la misma como A.O.U.30 Alzate.

Por tanto la superficie total objeto de la presente MPP del PEOU asciende a 54.447 m² (según medición real de la documentación gráfica facilitada por ambos municipios), estando aproximadamente el 75% dentro del municipio de Errenteria y el 25% de Lezo.

En el Subámbito *Panier Fleuri*, ya se han ejecutado sus previsiones urbanísticas, por lo que no habrá cambios en sus actuales determinaciones.

6.3. ESPACIOS PROTEGIDOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

El ámbito de actuación y su entorno no se encuentran afectados por ningún espacio declarado protegido, incluido dentro de la Red Ecológica Natura 2000 o de los Espacios Naturales de Interés de la CAPV.

El lugar protegido más cercano se correspondería con la Zona de Especial Conservación Jaizkibel (ES2120017), a aproximadamente 1,5 km del ámbito de actuación y por tanto fuera del área que pudiera verse afectada por el desarrollo de la actuación.

No obstante, ejerciendo de límite de los terrenos emergidos se encontraría la ría de Oiartzum, la cual forma parte del **Dominio Público Marítimo-Terrestre**, disponiéndose a partir de la Ribera del Mar dos franjas correspondientes a la **servidumbre de tránsito** tierra adentro (6 m) y una **servidumbre de protección** que en nuestro caso concreto sería de 20 metros (Disposición transitoria 3ª Ley de Costas).

El límite exacto de estas zonas viene establecido por el deslinde realizado en la zona (representado en la imagen siguiente y en el plano de “hidrografía”).



Dominio Público Marítimo-Terrestre aprobado y servidumbre de protección

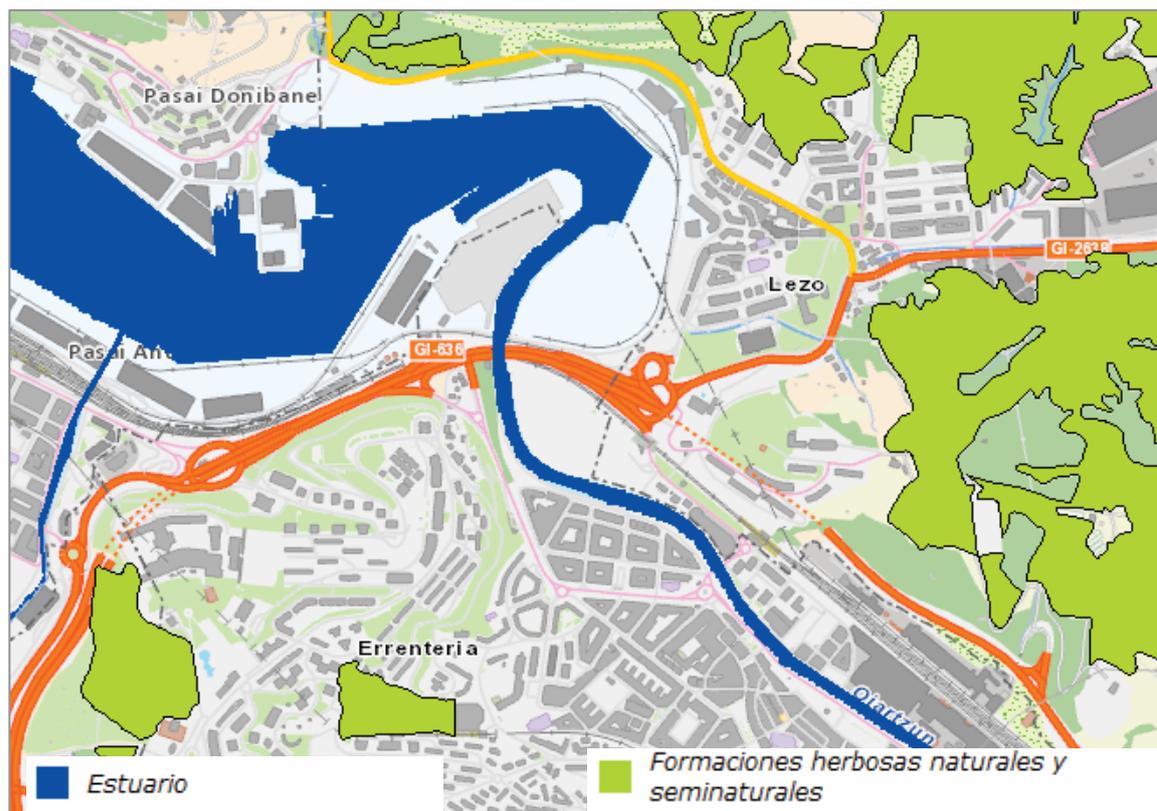
Fuente: Visor Geoeuskadi. Gobierno Vasco.

En tanto en cuanto, el **Catálogo de las Zonas Ambientalmente Sensibles** del País Vasco no se aprobado (en elaboración), el conjunto del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como su zona de protección se consideran **Zonas Ambientalmente Sensibles**, siendo estas, aquellas que por su especial valor ambiental o fragilidad son susceptibles de un mayor deterioro ambiental.

No obstante debe tenerse en cuenta, que estaríamos ante una masa de agua de la categoría aguas de transición muy modificadas, como consecuencia de las infraestructuras portuarias y la ocupación de terrenos intermareales, por lo que no es esperable encontrar en esta parte del DPMT, elementos ambientales de especial sensibilidad o relevancia.

En cuanto a los **hábitats de interés comunitario** según la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre, traspuesta al ordenamiento jurídico español, no se ha detectado ningún hábitat de interés prioritario (*), en el entorno de la zona de actuación.

Entre el resto de hábitats, destacar la colindancia con el estuario formado por la ría de Oiartzun (Anexo I, no prioritario), para el cual se realiza una evaluación y seguimiento de su estado a través de la aplicación de la Directiva Marco del Agua.



Hábitats de Interés Comunitario y Hábitats Marinos de Interés Comunitario

Fuente: Geoeuskadi

6.4. ATMÓSFERA

6.4.1. Aspectos climáticos

El clima de la zona es predominantemente Atlántico, influenciado por la orografía y la cercanía al mar. Esta cercanía del Mar Cantábrico actúa como amortiguador térmico impidiendo el excesivo aumento de temperaturas durante el día y la caída exagerada durante la noche. Del mismo modo, la Corriente del Golfo contribuye a suavizar las temperaturas respecto a las que le corresponderían realmente según la latitud a la que se encuentra la comunidad autónoma. En cuanto a las precipitaciones las condiciones climáticas oceánicas predominantes en la vertiente cantábrica se traducen en lluvias frecuentes y bien repartidas en el tiempo.

Considerando los datos de la estación pluviométrica "Rentería Villa", la zona presenta una precipitación anual media de 1.901,10 mm/año, siendo Diciembre el mes más lluvioso y Julio el más seco.

En cuanto a la termicidad, según datos de la estación meteorológica de "Pasajes, Escuela Náutica", presenta una temperatura media anual en torno a los 14,2 °C, siendo Enero y Diciembre los meses más fríos y Agosto el más cálido, no existiendo periodos de déficit hídricos o de sequía estival.

6.4.2. Calidad del aire

En lo referente a la calidad del aire, la CAPV cuenta con la Red de Control de Calidad del Aire, como instrumento para controlar y vigilar los niveles de contaminación en su territorio. Esta red dispone de analizadores y sensores que miden los contaminantes que marca la normativa en materia de calidad del aire, principalmente dióxido de azufre (SO₂), óxidos de nitrógeno (NO y NO₂), ozono troposférico, monóxido de carbono (CO), benceno y partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2.5}) y otros parámetros atmosféricos.

En el caso concreto del ámbito de actuación y su entorno, se encuentra en su inmediaciones la estación de calidad del aire de Lezo, situada en la Plaza Polantzarene, s/n, no habiéndose detectado problemas significativos en la zona derivados de episodios de contaminación y encontrando una clara tendencia al alza de los días al año que la calidad del aire puede considerarse como “buena” o “admisible”, siendo estos la gran mayoría.

Calidad del aire. Porcentaje de días con Calidad del Aire "buena" o "admisible" por municipio.									
Resumen Anual. C.A. del País Vasco. 2005-2013.									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Comarca: Donostialdea									
Municipios									
Errenteria	96,2	98,4	98,1	98,6	99,7	100,00	99,7	100,00	100,00
Lezo	96,2	98,4	98,1	98,6	99,7	100,00	99,7	100,00	100,00

Fuente: Estadística de la Calidad del Aire de la C.A. del País Vasco

6.4.3. Situación lumínica

La sucesión de las estaciones y la alternancia día-noche, son los ciclos astronómicos que han constituido la referencia para la adaptación de los procesos biológicos durante años. Dado que la percepción de ambos fenómenos es desigual según la latitud, las distintas especies se han acomodado a la singularidad de ambos ciclos en su hábitat. Cualquier perturbación de alguno de los dos ciclos astronómicos implicaría la generación de factores que podrían ser la base para una afección sobre algunas especies.

Se entiende por contaminación lumínica la emisión directa o indirecta hacia la atmósfera de luz procedente de fuentes artificiales, en distintos rangos espectrales. Sus principales manifestaciones son:

- Dispersión hacia el cielo (skyglow).
- Intrusión lumínica.
- Deslumbramiento.
- Sobreconsumo de electricidad.

La dispersión hacia el cielo se genera como consecuencia de la interacción entre la luz y las partículas en suspensión del aire, desviándose en todas las direcciones. Este proceso se acentúa en el caso de que existan partículas contaminantes o humedad ambiental.

El alumbrado de carreteras representa un punto crítico en esta cuestión. La tendencia habitual es la iluminación con un exceso de potencia, en vez de hacer un diseño de la iluminación de acuerdo con las características de la visión nocturna.

Además, la proyección de luz en el medio natural origina fenómenos de deslumbramiento y desorientación en las aves nocturnas y otras especies cuyo ciclo vital está en actividad en las horas de oscuridad. A su vez, incide sobre los ciclos reproductivos de los insectos, algunos de los cuales se ven imposibilitados para atravesar las "barreras del luz" que forman los núcleos urbanos iluminados, viéndose obligados a atravesar notables distancias para encontrarse. También se rompe el equilibrio poblacional de especies, generando condiciones propicias para las depredadoras sobre las depredadas, por la inadaptación de las segundas a ciertas longitudes de onda de luz.

Los terrenos afectados por la modificación forman parte del suelo urbano y se encuentran enclavados en medio antrópico, por tanto influenciados por la iluminación artificial de su entorno. En consecuencia no puede considerarse una zona en la que concurren valores ambientales con una especial sensibilidad lumínica.

6.4.4. Situación acústica

Las principales fuente de emisiones de ruido en la zona en cuestión son la línea de ferrocarril de ADIF y el inicio de la carretera GI-636 que discurre hasta enlazar con la GI-20, conectando Errenteria con Irún.

6.4.4.1. Normativa de aplicación

En cuanto a la legislación autonómica específica en la materia, la comunidad cuenta con el **DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco**.

Esta normativa se establece en consonancia con la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido*, y el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*.

En el Decreto, se establecen los siguientes objetivos de calidad acústica:

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

Así en el Apartado 2 del **Artículo 31.- Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos**, del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, establece que “Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes”.

Se deberá tener en cuenta que el precitado Decreto en su **Artículo 36.- Futuro desarrollo urbanístico**, establece que “No podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45.”

Siendo estos artículos:

Artículo 43. Exigencias aplicables a nuevas edificaciones.

1. No se podrá conceder ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si, en el momento de concesión de la licencia, se incumplan los objetivos de calidad acústica en el exterior, salvo en dos supuestos:
 - a) existencia de razones excepcionales de interés público debidamente motivadas,
 - b) en zonas de protección acústica especial en los supuestos definidos en el artículo 45 del presente Decreto.
2. En todo caso, deberán cumplirse los objetivos de calidad para el espacio interior para lo cual los Ayuntamientos deberán realizar informe justificativo de dicha cuestión, previa a la concesión de la correspondiente licencia, estableciendo medidas correctoras para proteger el ambiente exterior.

Artículo 45. Declaración de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE).

Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme a las siguientes prescripciones:

- a) *Los futuros desarrollos urbanísticos sólo se podrán declarar Zona de Protección Acústica Especial, y siempre que en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se establezcan las medidas correctoras siguiendo las determinaciones del Capítulo II del presente Título, si se produce alguno de los siguientes casos:*
- *que esté aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada a la entrada en vigor del presente Decreto*
 - *que se trate de supuestos de renovación de suelo urbano.*
- b) *La declaración de ZPAE tendrá el contenido mínimo siguiente:*
- *delimitación del área,*
 - *identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica, y*
 - *plan zonal en los términos previstos en el artículo 46.*
- c) *Una vez alcanzados los objetivos de calidad acústica, se declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.*

6.4.4.2. Zonificación acústica

En consonancia con lo expuesto en el apartado anterior, de acuerdo con la zonificación acústica de Errentería y Lezo, el área donde se ubica el ámbito presenta una tipología residencial:



Figura 2: Zonificación acústica de Errenteria en el área de estudio (obtenido en la web del Ayuntamiento de Errenteria).

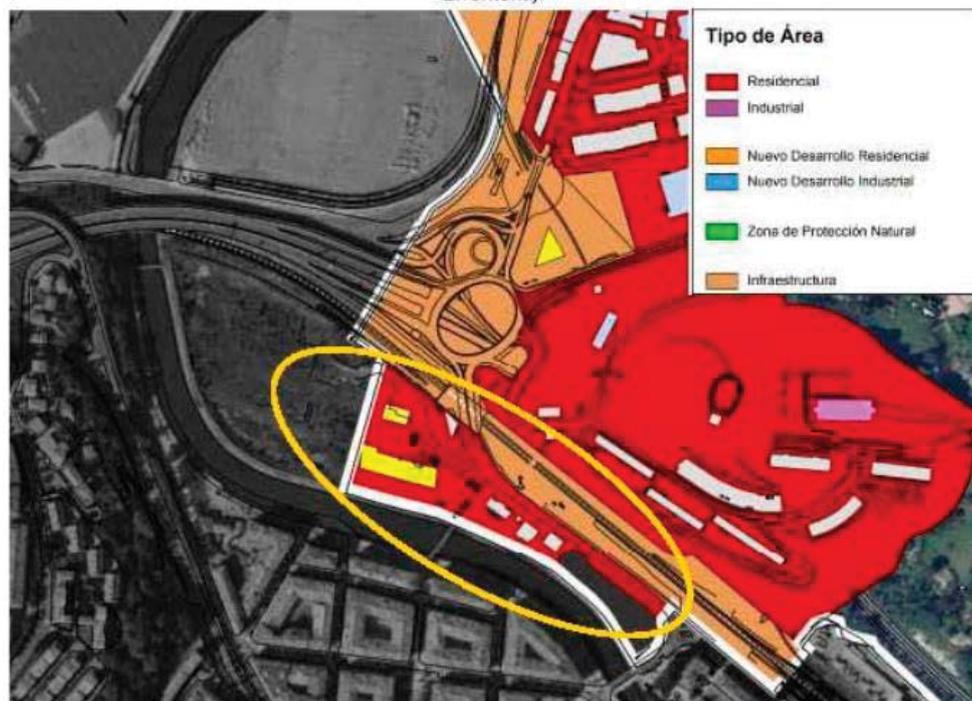


Figura 3: Zonificación acústica de Lezo en el área de estudio (obtenido en la web del Ayuntamiento de Lezo).

Imagen del Estudio de Imp. Acústico, que acompaña al documento urbanístico. PROINAC

Por tanto los valores objetivos de calidad acústica a alcanzar serán de: Ld 60, Le 60 y Ln 50 (5dB más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes).

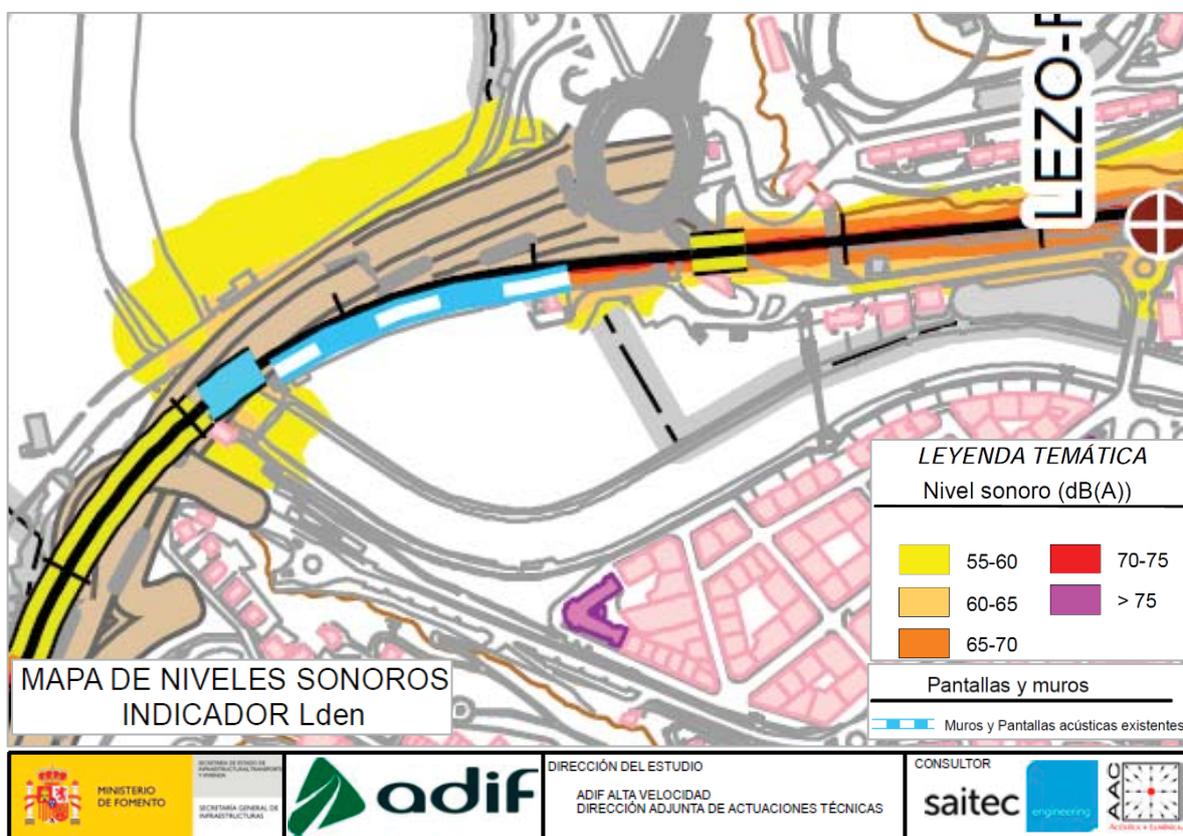
6.4.4.3. Afecciones acústicas identificadas a partir de la información disponible

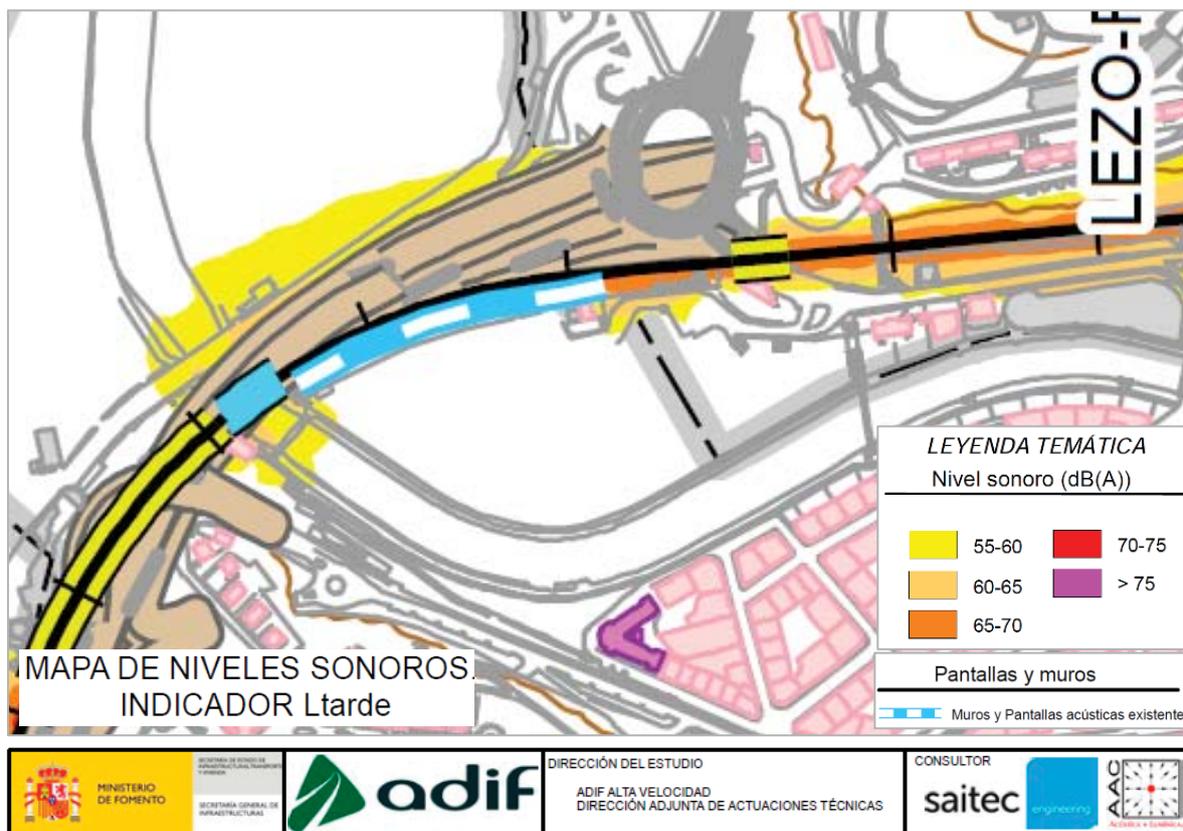
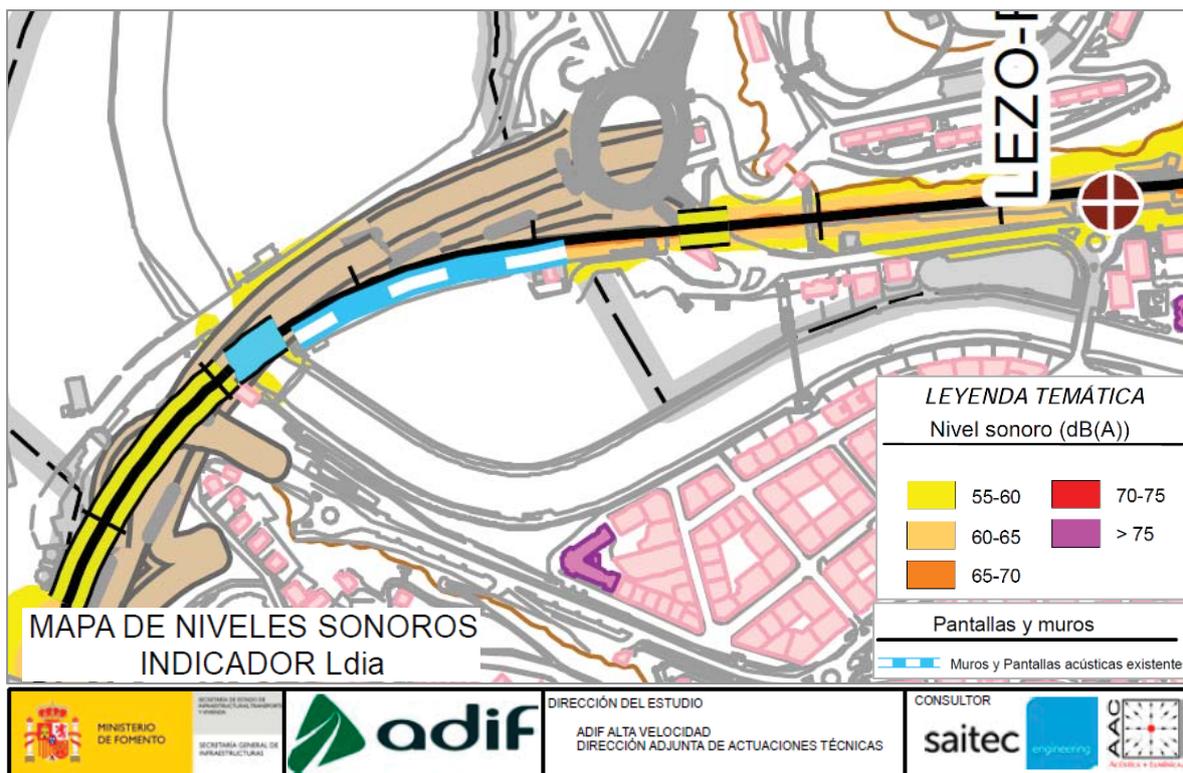
La afección acústica existente sobre el ámbito en su estado actual, derivadas de la línea de ferrocarril Tolosa-Irún y viaria carretera foral GI-636, puede definirse a partir de la información disponible al respecto (sin perjuicio de estudios específicos que puedan realizarse):

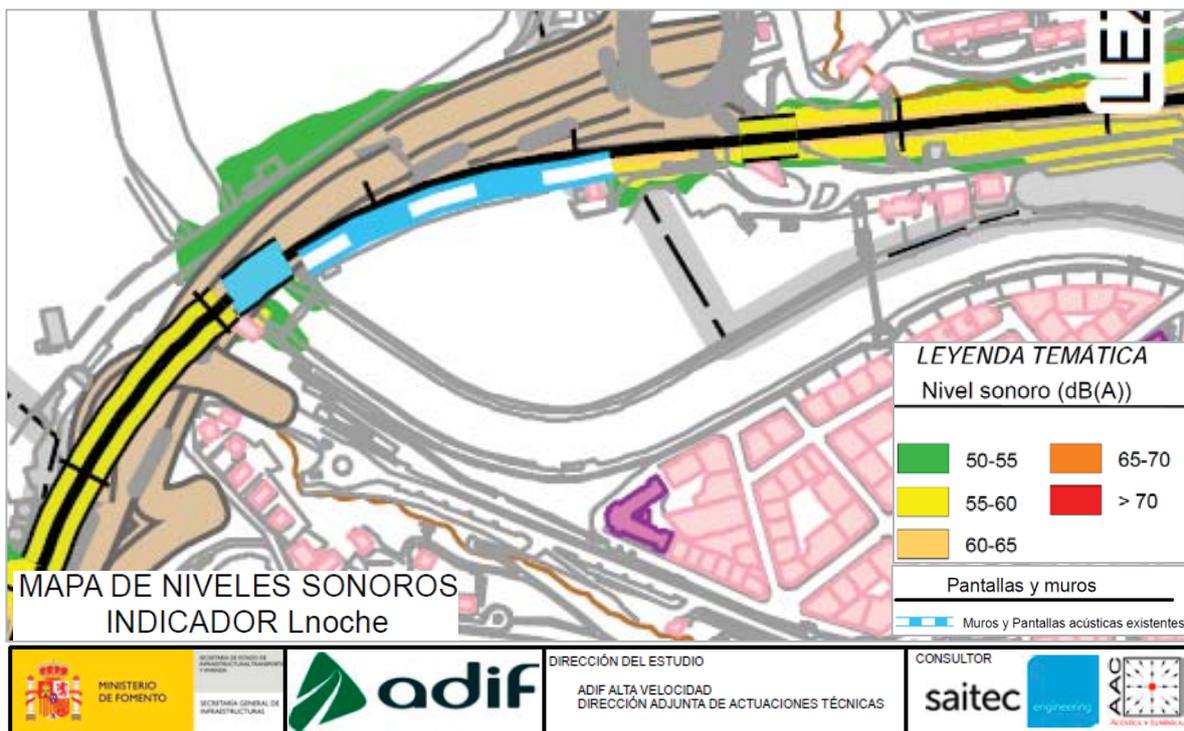
LÍNEA DE FERROCARRIL TOLOSA-IRÚN

Los mapas acústicos existentes para esta infraestructura (2ª Fase, Sistema de Información sobre contaminación acústica, SICA), toman en consideración la pantalla acústica existente, observándose como la afección acústica apenas se adentra en el ámbito de actuación.

A continuación se presentan como imágenes extractos de los planos en el entorno del ámbito de actuación que definen esta afección según los periodos de estudio:





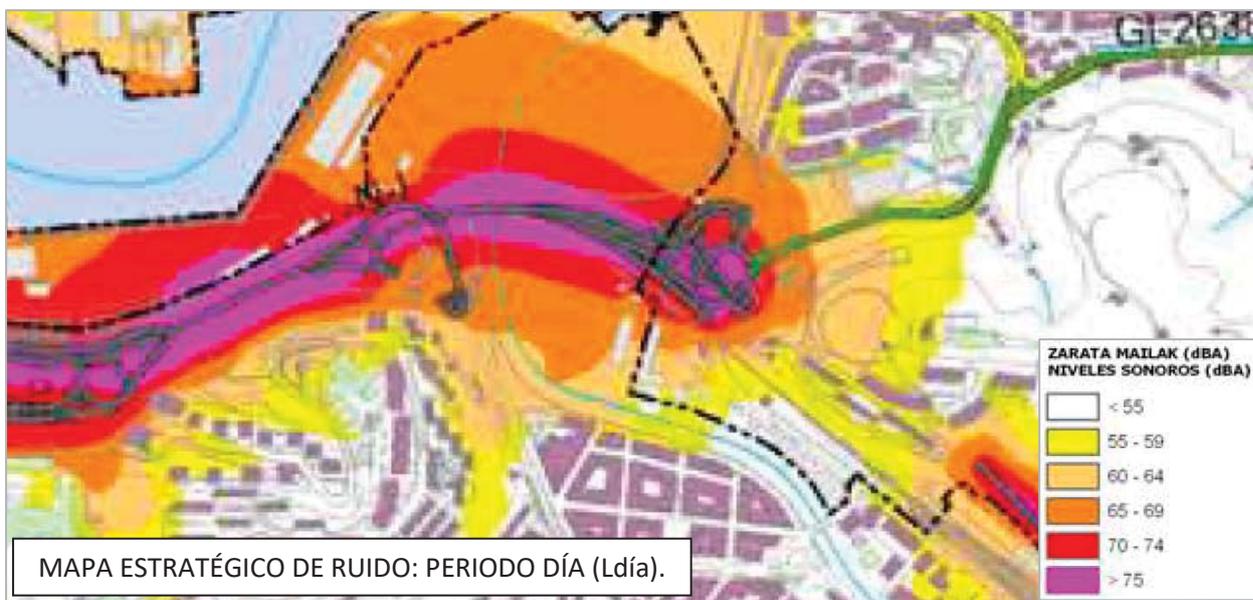


CARRETERA FORAL GI-636

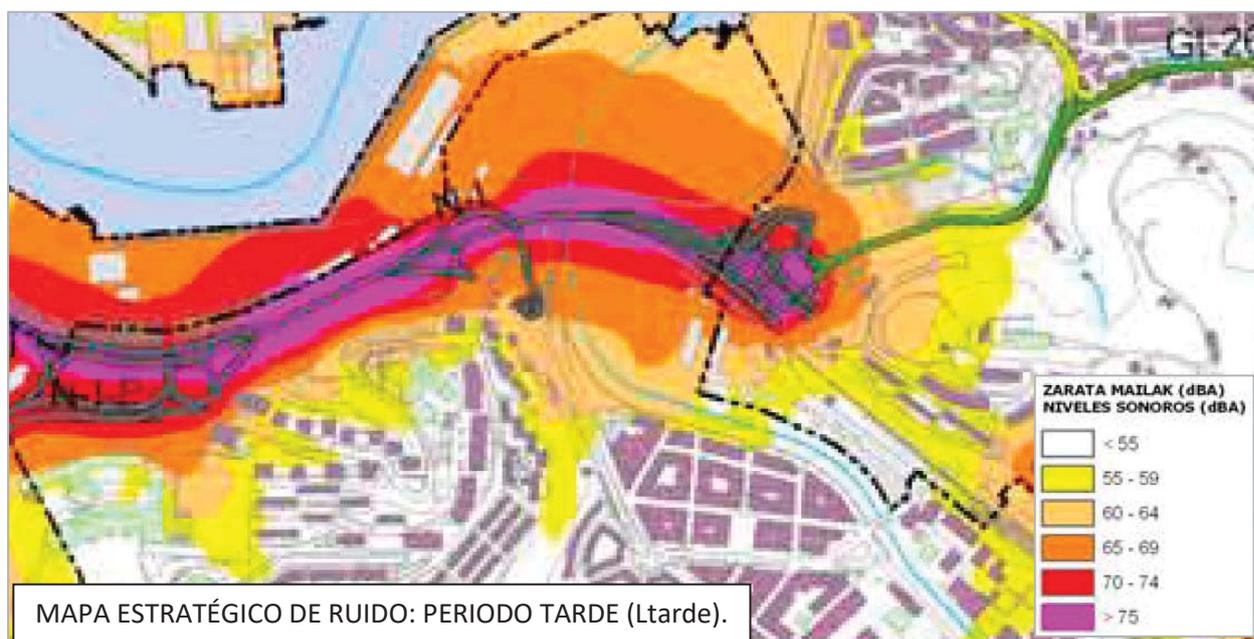
En los mapas acústicos existentes para esta infraestructura (1ª Fase, Sistema de Información sobre contaminación acústica, SICA), no consta la existencia de pantalla acústica (tampoco considera la influencia que pudiera tener la pantalla del ferrocarril situada entre la GI-636 y el ámbito).

En este caso esta infraestructura produce una importante incidencia acústica sobre este ámbito para los distintos periodos de estudio, lo que deberá ser tenido en cuenta para proponer las medidas que garanticen la compatibilidad con este uso.





 <p>Gipuzkoako Foru Aldundia Diputación Foral de Gipuzkoa Bide Azpégituratuko Departamentua Departamento de Infraestructuras Viarias</p>	<p><small>AZTERLANAREN ZENBETIKANTZULU DEL ESTUDIO</small></p> <p>GIPUZKOAKO ALDUNDIAREN ERREPIDE SAREKO ZARATAREN MAPA ESTRATEGIKOAK MAPAS ESTRATEGICOS DE RUIDO DE LA RED FORAL DE CARRETERAS DE GIPUZKOA</p>	<p><small>INICIACION</small></p> <p>24-ES-539/2007</p>	<p><small>AKOLU-LABORAZIOKALDOR</small></p> 
---	--	--	---



 <p>Gipuzkoako Foru Aldundia Diputación Foral de Gipuzkoa Bide Azpégituratuko Departamentua Departamento de Infraestructuras Viarias</p>	<p><small>AZTERLANAREN ZENBETIKANTZULU DEL ESTUDIO</small></p> <p>GIPUZKOAKO ALDUNDIAREN ERREPIDE SAREKO ZARATAREN MAPA ESTRATEGIKOAK MAPAS ESTRATEGICOS DE RUIDO DE LA RED FORAL DE CARRETERAS DE GIPUZKOA</p>	<p><small>INICIACION</small></p> <p>24-ES-539/2007</p>	<p><small>AKOLU-LABORAZIOKALDOR</small></p> 
---	--	--	---



En consonancia con esta situación actual descrita para el ámbito, se hace necesaria la elaboración de un Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones que proponga las medidas necesarias para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica requeridos por la normativa de aplicación en función del uso previsto.

6.4.4.4. Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones

De conformidad con lo establecido en el *Artículo 37* del Decreto de contaminación acústica de la CAPV (*Decreto 213/2012*), las áreas acústicas para las que se prevean futuros desarrollos urbanísticos, incluidos cambios en la calificación urbanística, deberán de incorporar para la tramitación urbanística y ambiental, un Estudio de Impacto Acústico y en este caso también de Vibraciones (Art 42, por estar a menos de 75 metros de un eje ferroviario) , que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona...

Dentro de la documentación que acompañan a la Memoria de la *Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Alzate*, objeto de esta evaluación ambiental, se incorpora como Anexo IX el correspondiente *Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones*, en el que se evalúa la incidencia de estos factores físicos sobre diferentes alternativas de ordenación.

El estudio realizado establece tres escenarios de simulación, incorporando sus resultados y conclusiones en los apartados correspondientes de este Estudio Ambiental Estratégico (“impactos” y “medidas”).

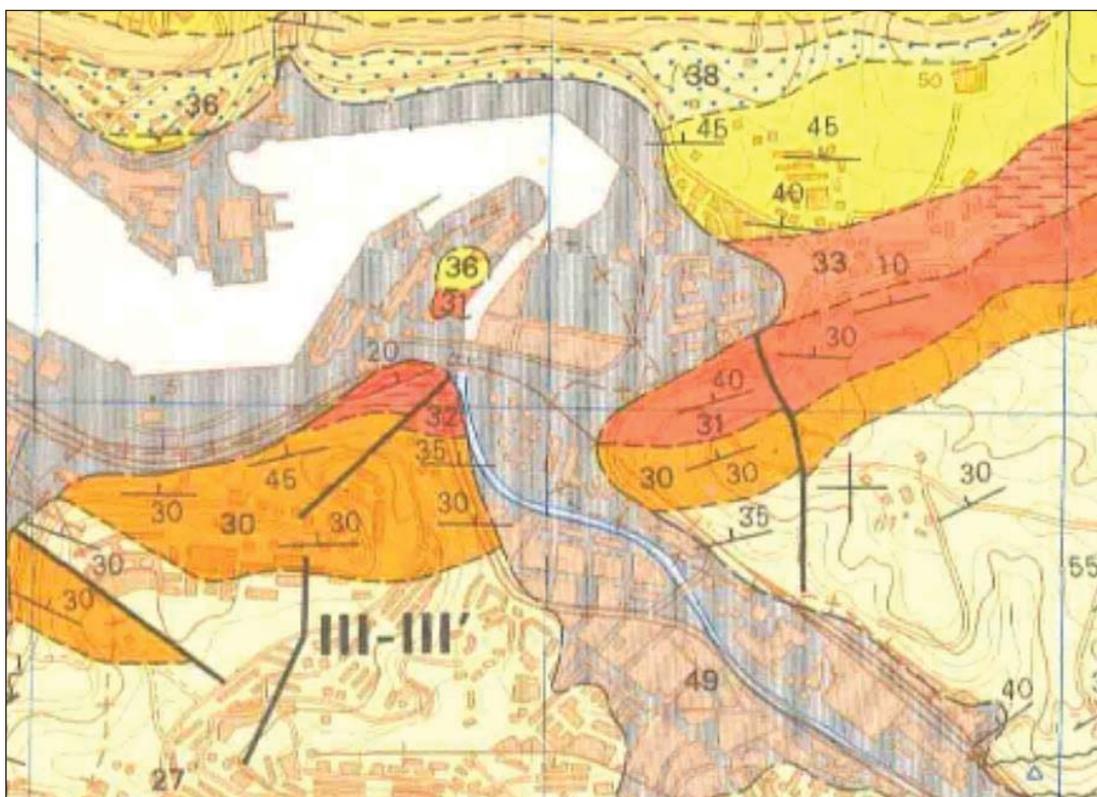
- Situación actual (año 2018).
- Situación futura (año 2038).
- Situación futura con medidas correctoras (año 2038).

6.5. LITOLOGÍA

El ámbito de actuación y su entorno se encuentra dentro de un gran dominio geológico conocido como Cuenca Vasco-Cantábrica, concretamente dentro de uno de los cuatro dominios que conforman la citada cuenca, denominado “Arco Vasco”, en el que predominan materiales areniscosos, margosos y calcáreos.

En cuanto a la litología destacan en la zona los depósitos del cuaternario, sobre los que se asienta la mayor parte del ámbito, producto de las dinámicas fluvial y mareal vinculadas a la ría de Oiartzun.

Estos depósitos se acumulan principalmente sobre rocas de composición caliza y margosa que afloran en aquellas zonas no influenciadas por la ría. En el entorno pueden encontrarse a su vez limolitas y lutitas.



Geología en el entorno de Ámbito de actuación

Fuente: Mapas Geológicos del País Vasco 1:25.000. EVE.

Los materiales existentes en los terrenos afectados por el ámbito de actuación (subrayado a continuación) y su entorno son los siguientes:

- **10.** Limolitas calcáreas y margas grises.
- **27.** Alternancia de margas y calizas arenosas.
- **30.** Alternancia de margozalizas gris claro y margas grises
- **31.** Margas rojas masivas, pasadas de margozalizas
- **32.** Alternancia de margas rojas y margocalizas grises
- **33.** Calizas micríticas y margocalizas rojas

- **35.** Alternancia de lutitas y calizas arenosas
- **36.** Margas grises, pasadas de margozalizas y calizas arenosas
- **38.** Calcarenitas y calizas bioclásticas
- **40.** Alternancia de calizas arenosas y areniscas. Lutitas minoritarias.
- **45.** Lutitas color vino y versicolores
- **49.** Depósitos fluviales

En el Anexo cartográfico se incluye plano diferenciado las diferentes unidades litológicas en el ámbito de actuación y su entorno, elaborado a partir de la información litológica suministrada por el visor Geouskadi (Gobierno Vasco).

6.6. GEOMORFOLOGÍA

Los terrenos afectados se encuentran situados en la margen derecha de la ría de Oiartzun, por lo que la confluencia de la dinámica fluvial del río que la forma y mareal, habrían sido los principales agentes modelizadores de la geomorfología de la zona.

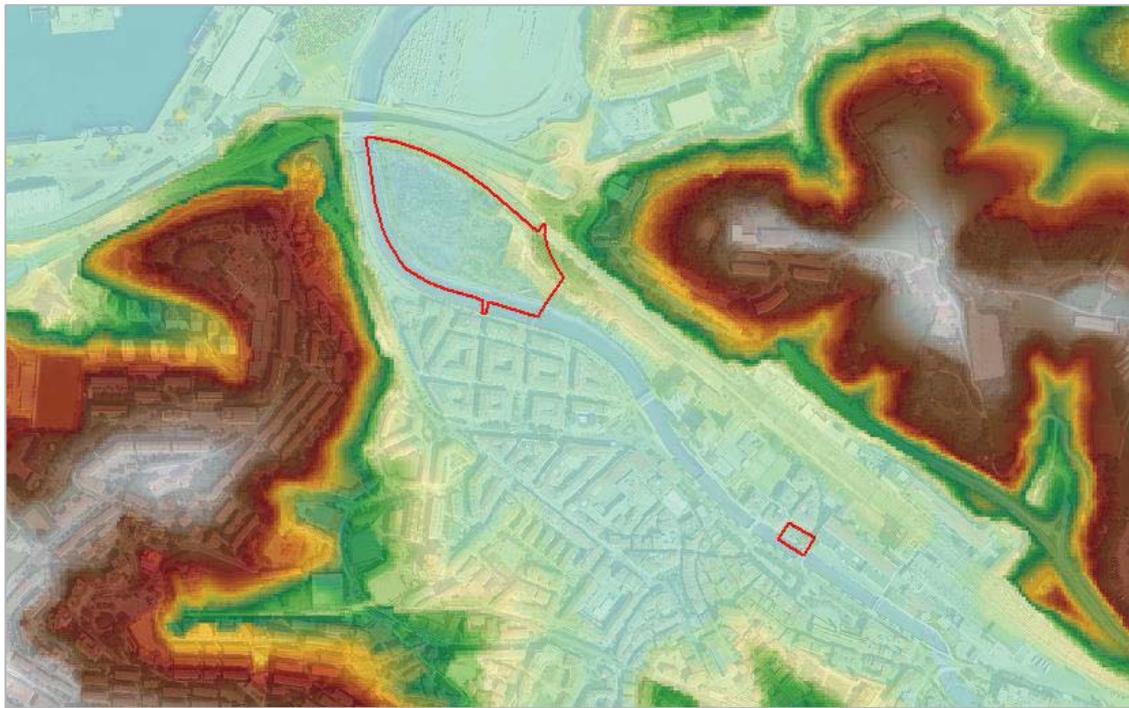
No obstante esta geomorfología original se encuentra fuertemente alterada por la actividad antrópica y condicionada por las características de los usos que albergó en el pasado y por las infraestructuras situadas junto a sus límites.

En consecuencia dentro del mapa geomorfológico de la CAPV, la geomorfología de esta zona se la reconoce como de origen antropogénico.



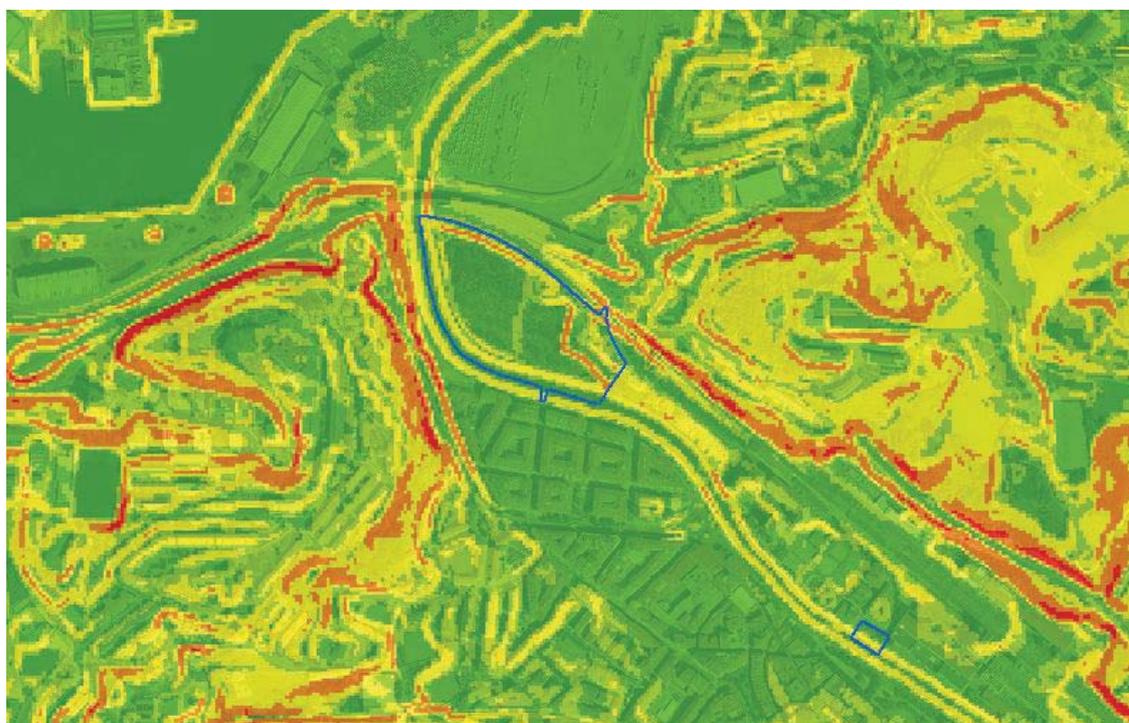
Mapa Geomorfológico de la CAPV
Fuente: Geoeuskadi. Gobierno Vasco

En cuanto a la topografía, las mayores elevaciones se localizan al sureste de la parcela “Central”, mientras que la zona más deprimidas se localiza en el interior de la zona norte de esta misma parcela (desnivel aproximado 15 m). Respecto a la subzona más pequeña, presentan una topografía llana.



Modelo digital de elevaciones en el ámbito de estudio y su entorno

Fuente: Elaboración propia a partir de MDE (5x5), PNOA.

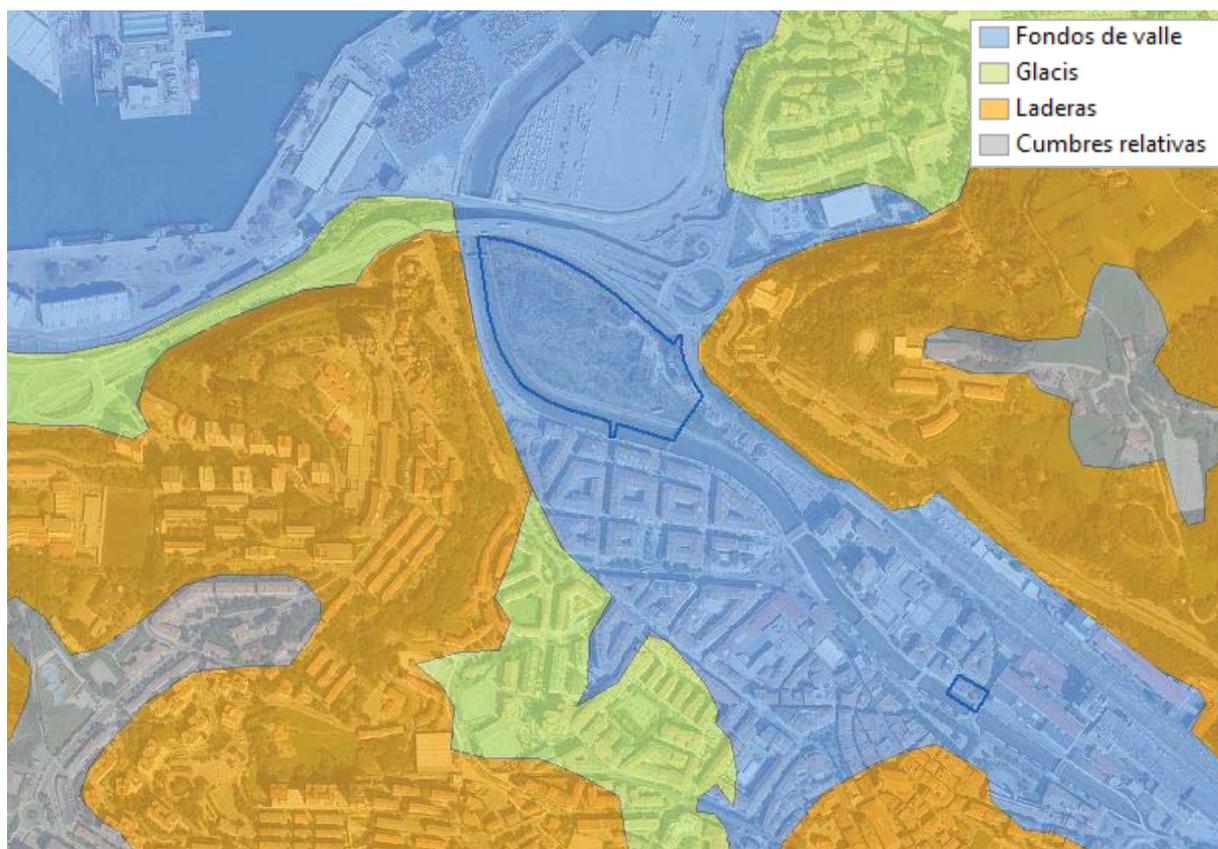


Mapa de pendientes en el ámbito de estudio y su entorno

Fuente: Elaboración propia a partir de MDE (5x5), PNOA.

A partir de la reclasificación del mapa de pendientes, el modelo digital de elevaciones y su posición topográfica, pueden diferenciarse unidades geomorfológicas que a continuación se enumeran. No obstante, se debe tener en cuenta que la acción humana ha remodelado el terreno generando principalmente explanaciones, taludes y rellenos, que no pueden interpretarse como una unidad geomorfológica de origen natural:

- **Fondos de Valle:** en la que se localiza íntegramente el ámbito de actuación. Engloba aquellos terrenos deprimidos, excavados por la acción erosiva del río Oiartzun.
- **Glacis:** engloba a aquellos terrenos transicionales con pendientes comprendidas aproximadamente entre los 4-10º de inclinación, situados principalmente en las primeras terrazas y a continuación del fondo de valle.
- **Laderas:** agrupa los terrenos con pendientes superiores a los 10º de inclinación, habiendo sido, aquellos más favorables y accesibles ocupados por la expansión urbana, adaptando su trama en parte a la topografía preexistente.
- **Cumbres relativas:** engloba aquellos terrenos ubicados en una posición de mayor cota relativa respecto a sus colindantes.



Unidades geomorfológicas en la zona de actuación y su entorno

Fuente: Elaboración a partir de información del Sistema de Cartografía Ambiental del CAPV. Gobierno Vasco.

6.7. CAPACIDAD AGROLÓGICA

La zona de estudio ha presentado históricamente una gran intensidad de uso y presión urbana, circunstancia por la cual los suelos primigenios habría desaparecido en aquellas zonas más accesibles.

En cuanto al área afectada por el Plan Especial, la capacidad agrológica que en el pasado pudo tener habría desaparecido por completo tras la incorporación de estos terrenos al suelo urbano, la implantación del uso industrial y el posterior desmantelamiento y ejecución del Proyecto de Saneamiento Medioambiental aprobado por la CAPV.

6.8. HIDROLOGÍA

La zona de estudio se encuentra dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, dentro de las Cuencas Internas del País Vasco, cuyo ámbito competencial en materia de aguas recae en la CAPV a través de la Agencia Vasca del Agua (URA).



Fuente: URA. Gobierno Vasco

Concretamente se localiza dentro de la cuenca hidrográfica del río Oiartzun, el cual forma la ría de Oiartzun y la bahía de Pasajes. Presenta un recorrido de aproximadamente 16 km y una cuenca de aportación de unos 82 km², atravesando zonas con una importante actividad industrial y densamente pobladas que en el pasado generaron problemas de contaminación por falta de una depuración adecuada y que en la actualidad habrían mejorado considerablemente.

El tramo del río Oiartzun que discurre junto a los terrenos afectados emergidos, ya transformado en ría, formaría parte del Dominio Público Marítimo-Terrestre, a los efectos previstos en la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y el reglamento que la desarrolla (considerando sus modificaciones). No obstante su delimitación exacta viene establecida por el deslinde realizado en la zona, quedando el DPMT.

A partir de la Ribera del Mar, igualmente delimitada por el deslinde y que difiere levemente en algún punto del DPMT, se establece una zona de servidumbre de tránsito tierra adentro de 6 metros y una

zona de servidumbre de protección de 20 m, por formar parte del suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas (29 de Julio de 1988), en consonancia con la Disposición Transitoria Tercera de la misma.



Dominió Público Marítimo-Terrestre.

Fuente: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

6.8.1. Estado de la Masa de Agua

Por medio de la *Directiva 2000/60/CE* del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, se estableció un marco comunitario de actuación en materia del agua en la Unión Europea.

La Directiva Marco Europea del Agua (DMA) nace como respuesta a la necesidad de unificar las actuaciones en materia de gestión de agua en la Unión Europea, habiendo sido transpuesta al derecho español a través de la modificación de la normativa vigente y la aprobación de otras nuevas.

Entre otras cuestiones, se establece las diferentes categorías de masas de aguas para facilitar su gestión y el objetivo de alcanzar el “buen estado” de las mismas para el año 2015. Así, se considera el estado de una masa de agua como el grado de alteración que presenta respecto a sus condiciones naturales y viene determinado por el peor valor de su estado químico y ecológico en el caso de las aguas superficiales:

- ESTADO ECOLÓGICO: se establecen cinco clases, según el grado de alteración de la masa de agua respecto a sus condiciones de referencia: Muy bueno, bueno, moderado, deficiente y malo, obtenido a partir de indicadores de los elementos de calidad biológicos; químicos y fisicoquímicos de soporte a elementos de calidad biológicos; e hidromorfológicos de soporte a los

elementos de calidad biológicos, más apropiados para cada categoría establecida (ríos, lagos, aguas de transición o aguas costeras).

- ESTADO QUÍMICO: si se alcanza o no el buen estado, siendo equivalente a que se cumplen los límites establecidos por las Normas de Calidad Ambiental europeas en cuanto a la presencia de sustancias indeseables en las mismas.

En consonancia con esta normativa la Agencia Vasca del Agua (URA), siendo la Administración Hidráulica responsable de la gestión de la Demarcación Hidrográfica donde se encuentra el ámbito de actuación, estaría realizando la evaluación y seguimiento en este caso de la masa de transición costera del Oiartzun. Así, según el Informe de resultados publicado por URA (*Informe de resultados. Campaña 2016. Red de seguimiento del estado ecológico de las aguas de transición costeras de la CAPV*) se obtuvo como resultado para esta masa de agua un Potencial Ecológico (estado) “moderado” y un estado químico que “no alcanza” el buen estado, lo que supone un Estado Global “peor que bueno”, indicativo de la valoración de la misma a efectos del presente Estudio Ambiental Estratégico.

La razón por la que se habla de “potencial ecológico” en lugar de “estado ecológico”, es porque la ría es considerada como una masa de agua de la categoría aguas de transición muy modificadas, motivada por las infraestructuras portuarias y la ocupación de terrenos intermareales.



Fuente: Informe de resultados. Campaña 2016. Red de seguimiento del estado ecológico de las aguas de transición costeras de la CAPV

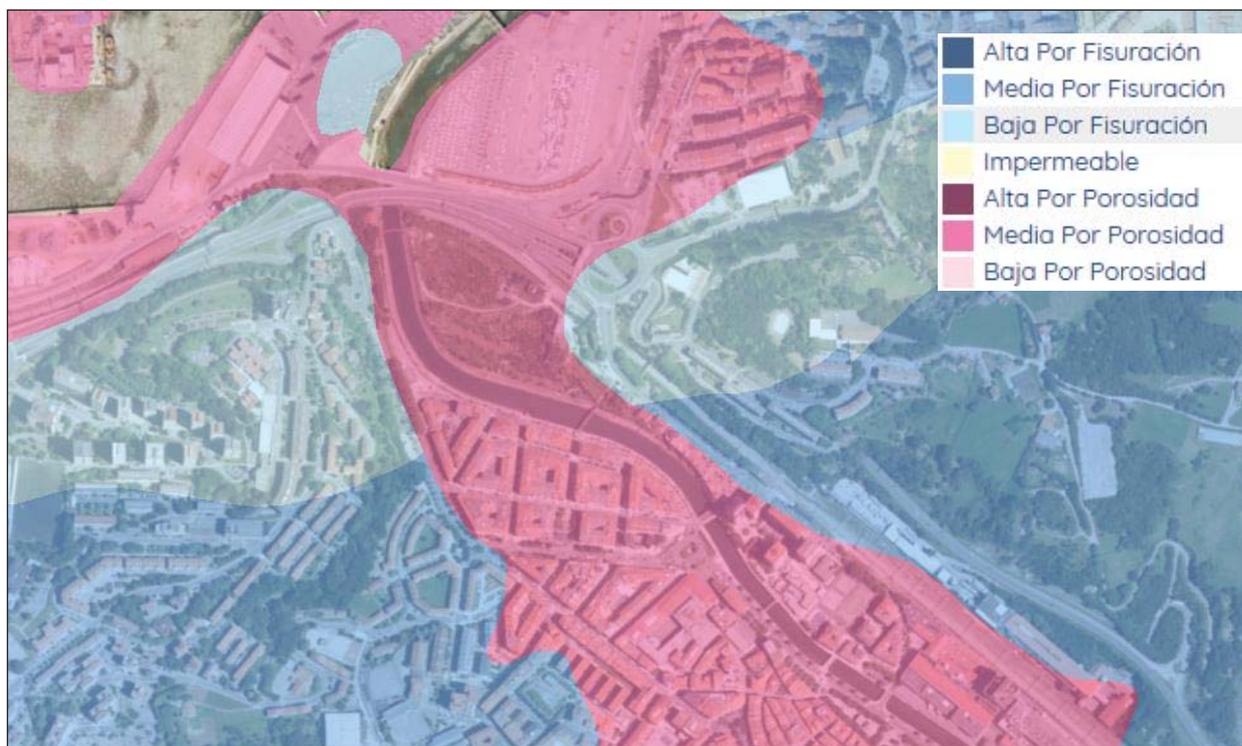
6.9. HIDROGEOLOGÍA

El área de estudio se encuentra sobre la masa de agua subterránea denominada Zumaia-Irún, perteneciente al dominio de las “Cadenas Costeras” perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental en la zona competencial de la Agencia Vasca del Agua.

Debido a su ubicación adyacente al mar y a las condiciones de impermeabilización de los terrenos en el entorno la zona en cuestión presenta un escaso potencial e interés hidrogeológico.

En cuanto a la permeabilidad en función de su litología, de la mayor parte del ámbito de actuación y de los terrenos colindantes a la ría se considera “media por porosidad”, como consecuencia de la acumulación en la zona de materiales del cuaternario de origen sedimentario, poco compactados y por lo tanto porosos.

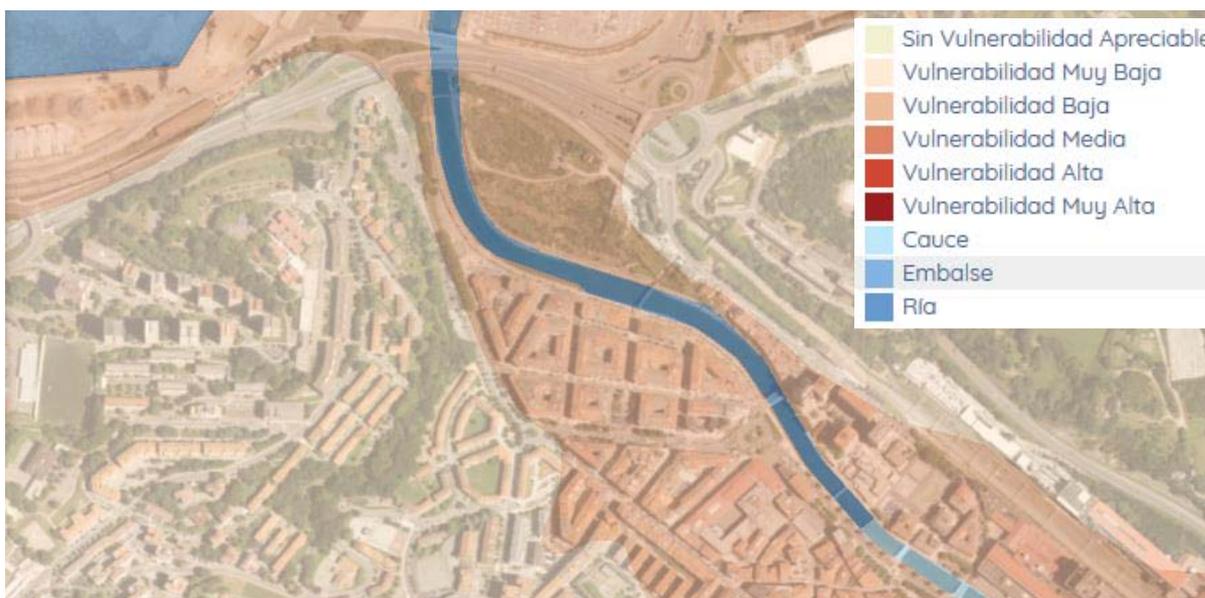
No obstante sobre estos materiales naturales se dispone una capa de material de origen antrópico que limita en gran parte la infiltración del terreno (edificaciones, asfalto, aceras...), dirigiendo las escorrentías generadas por la lluvia hacia la red de alcantarillado.



Permeabilidad del territorio.

Fuente: Visor Geoeuskadi. Gobierno Vasco.

En cuanto a la vulnerabilidad de los acuíferos, en general esta se considera baja o muy baja.

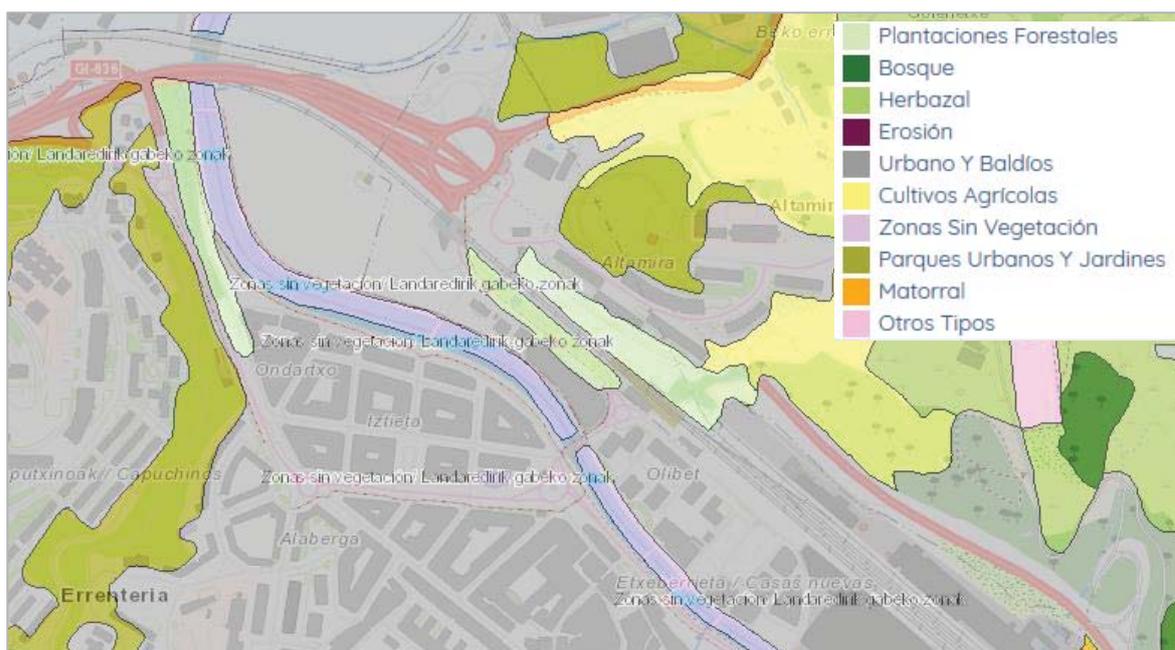


Vulnerabilidad de acuíferos.

Fuente: Visor Geoeuskadi. Gobierno Vasco.

6.10. VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO

La vegetación existente en la zona de estudio y alrededores se encuentra condicionada por la actividad antrópica desarrollada a lo largo del tiempo. Los terrenos afectados se encuentran en un área urbana recalificada que ya albergaron en el pasado usos incompatibles con el mantenimiento de la vegetación natural original. Por tanto nos encontraríamos ante terrenos alterados que albergan principalmente elementos urbanos artificiales o vegetación ruderal-nitrófila de carácter colonizador en aquellos lugares en los que el suelo ha quedado expuesto.



Mapa de Vegetación 2007

Fuente: Geoeuskadi. Gobierno Vasco

En cuanto al arbolado se pueden encontrar en el subsector “*Panier Fleuri*” (Zona C) algunos ejemplares de arbolado urbano principalmente de castaño de indias (*Aesculus hippocastanum*) y platanero (*Platanus x hispánica*).

En cuanto a la superficie principal el paso del tiempo ha permitido la germinación entre la vegetación ruderal-nitrófila, así como de semillas procedentes de especies del entorno en muchos casos ornamentales.

6.10.1. Vegetación Potencial

El patrón general de distribución de la vegetación está condicionado por las características climáticas y edáficas de la zona. Desde el punto de vista climático el ámbito cuenta con un clima oceánico templado, caracterizado por temperaturas suaves durante todo el año y con pocas oscilaciones térmicas; mientras que desde el punto de vista de la pluviometría se caracteriza por tener una precipitación anual significativa y bien distribuida a lo largo de todo el año, de manera que no se producen episodios de déficit hídrico, ni siquiera en los meses de verano.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la vegetación potencial de la zona de estudio se encuadra en su totalidad dentro de la serie climatófila de vegetación siguiente (Rivas-Martínez y col. 1987):

- Serie colino-montana orocantabrica, cantabro-euskalduna y galaicoasturiana mesofítica del fresno o *Fraxinus excelsior* (*Polysticho setiferi-Fraxineto excelsioris sigmetum*). VP, fresnedas con robles.

No obstante, los terrenos se encuentran fuertemente influenciados por la presencia de la ría y por tanto potencialmente pudieran albergar especies propias de ambientes riparios destacando la formación característica “Aliseda Cantábrica”.

6.10.2. Unidades de Vegetación

Para la posterior delimitación de las unidades ambientales homogéneas en el ámbito de estudio y su entorno, se ha procedido a la identificación de las unidades de vegetación a partir de la ortofoto, la información disponible y visitas a campo.

Así, se han identificado las siguientes unidades de vegetación:

UND 1: Masas forestales y matorral

Incluye aquellas áreas de suelo rústico que albergan formaciones de vegetación natural con mayor o menor grado de alteración, ya sean de porte arbóreo o matorral, con un tamaño significativo en relación al área estudiada.

Estas áreas representan zonas relícticas de la vegetación potencial que en el pasado ocupó esta zona, encontrando las especies propias del bosque mixto atlántico y de los robledales acidófilos característicos de esta zona. Destacan especies como el propio roble (*Quercus robur*), rebollo (*Quercus pirenaica*), abedul (*Betula celtibénica*), brezo (*Erica vagans*), avellanos (*Corillus avellana*), helechos (*Pteridium aquilinum*)...

UND 2: Prados y cultivos con bosquetes de arbolado y matorral

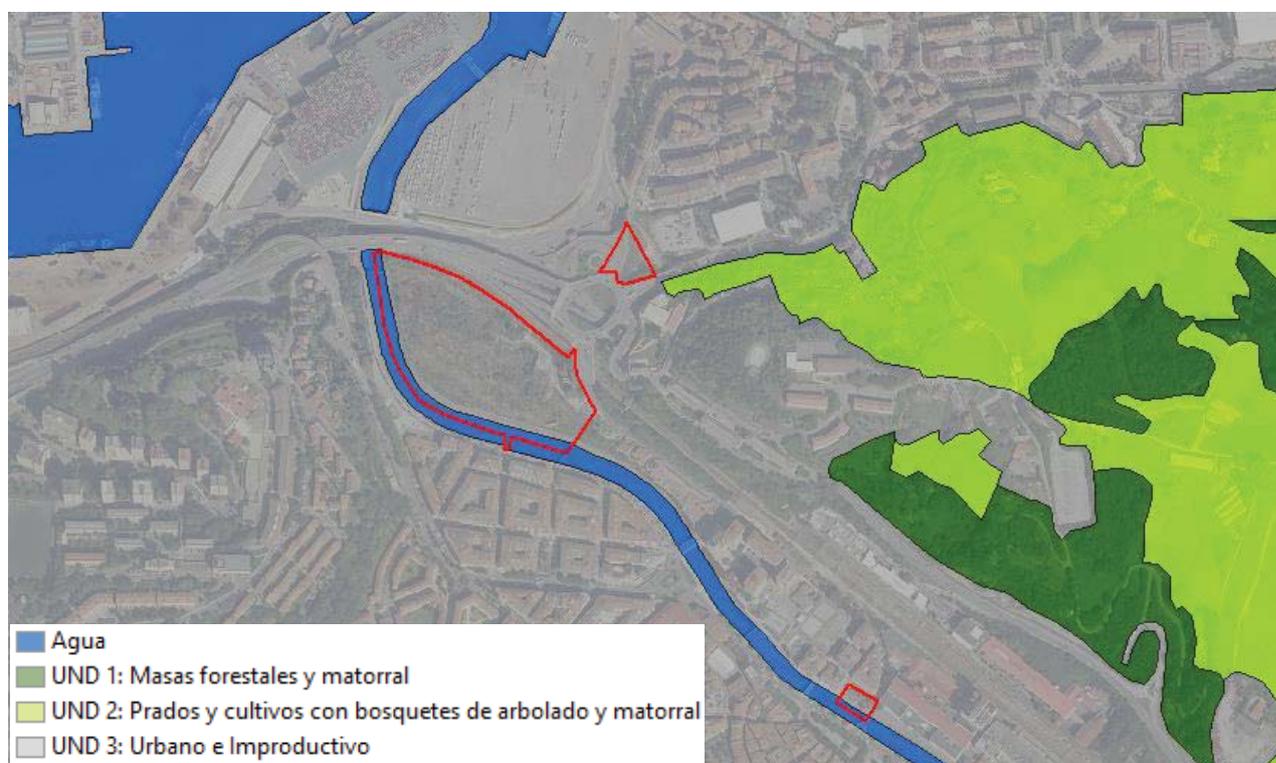
Formada por espacios roturados destinados principalmente a prados, aunque también se observan algunas parcelas destinadas a cultivos tradicionales de huerta. Entre las lindes y en aquellos espacios donde aflora la roca o con elevadas pendientes puntuales, aparecen especies de la vegetación potencial autóctona, tanto de porte arbóreo como de matorral, que contribuyen a diversificar el hábitat y a enriquecer el paisaje de esta unidad.

UND 3: Terrenos urbanos e improductivos

Engloba aquellos terrenos que forman parte de los núcleos de población de Errenteria y Lezo principalmente, así como polígonos industriales e infraestructuras. La vegetación que puede encontrarse en esta unidad es la típica de las zonas urbanas, apareciendo principalmente en las zonas verdes, alineaciones de viarios y en los espacios libres y de amortiguación entre las zonas residenciales y las infraestructuras, como ocurre en parte del trazado de la línea de ferrocarril.

En estas zonas pueden encontrarse especies tanto autóctonas como alóctonas, sirviendo de refugio para especies de fauna urbana y aportando calidad al espacio urbano para sus usuarios.

El Área 16 "Alzate", se encontraría incluida dentro de esta unidad, si bien la situación actual de la mayor parte de los terrenos, en cuanto a la vegetación se refiere y como se ha comentado con anterioridad, es la de un terreno expuesto tras la conclusión de las labores de descontaminación, en el que habría proliferado vegetación ruderal-nitrófila.



Unidades de Vegetación
Fuente: Elaboración propia

6.11. FAUNA

La zona de actuación y su entorno está caracterizada por una importante intervención antrópica, que condiciona la tipología de especies faunísticas que se pueden encontrar. Al estar integrada dentro de la trama urbana, considerando la falta de naturalidad de los suelos, únicamente se espera encontrar aquellas especies que mayor adaptabilidad presentan a la presencia humana y por lo tanto las propias del espacio urbano.

Por otra parte es reseñable la presencia de la ría de Oiartzun cuya riqueza faunística en las últimas décadas ha ido en aumento como consecuencia de las mejoras en las infraestructuras de saneamiento de las zonas urbanas que verterían al río que la forma.

Entre las especies que pueden observarse se encuentran aves como la Gaviota patiamarilla (*Larus michahellis*), gorrión común (*Passer domesticus*), lavandera blanca (*Motacilla alba*), mirlo común (*Turdus Merula*); piscícolas propias de las aguas de transición como son el cabuxino (*Pomatoschistus sp*), chaparrudo (*Gobius niger*), lenguado (*Solea solea*), soldado (*Arnoglossus laterna*), tambor (*Buglossidium luteum*) o salmonete (*Mullus surmuletus*); reptiles como la lagartija roquera (*Podarcis muralis*) y mamíferos como la rata parda (*Rattus norvegicus*).

El ámbito de actuación no se encuentra incluido en ningún área de distribución de las diferentes especies amenazadas de fauna del País Vasco (Geoeskadi/Medio Ambiente/Distribución de Especies...).

6.12. CORREDORES ECOLÓGICOS

Las actividades humanas con el paso del tiempo han reconfigurado los patrones de paisaje y han alterado la distribución natural de las especies, como consecuencia de la fragmentación de los hábitats a los que se vinculan, tras la pérdida de la vegetación primigenia. El resultado de esta actuación, es un paisaje en mosaico donde se insertan distintas manchas de los hábitats originales y cuya conexión ha ido en detrimento.

La reducción en la heterogeneidad del mosaico del paisaje y la fragmentación de los hábitats son las mayores amenazas para la conservación de las especies. Los umbrales críticos de fragmentación y pérdida de superficie dependen de los requerimientos de movilidad y hábitat de cada especie. No obstante, se ha comprobado que si los fragmentos de hábitat están conectados entre sí, a través de pequeñas manchas de hábitat adecuado o corredores ecológicos, los efectos del aislamiento de poblaciones pueden ser minimizados.

Según el artículo 3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad se define corredor ecológico como el territorio, de extensión y configuración variables, que, debido a su disposición y a su estado de conservación, conecta funcionalmente espacios naturales de singular relevancia para la flora o la fauna silvestres, separados entre sí, permitiendo, entre otros procesos ecológicos, el intercambio genético entre poblaciones de especies silvestres o la migración de especímenes de esas especies.

En consonancia con el mantenimiento de estos espacios, la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, presenta como objetivo principal gestionar el conjunto de los elementos del paisaje para permitir mejorar la migración, distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres, en consonancia con el Artículo 10 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992.

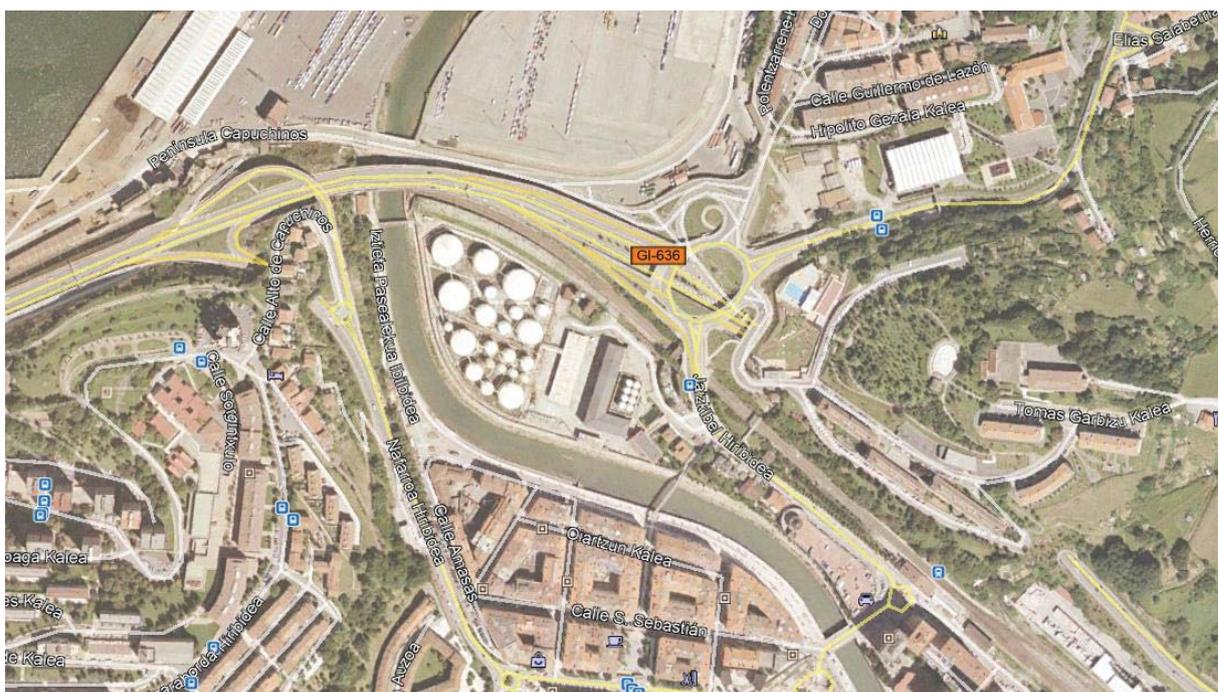
El ámbito objeto de actuación, no se encontraría incluido dentro de esta red, si bien se considera que la ría de Oiartzun puede ejercer de corredor, así como cualquier estuario o corriente, propiciando la movilidad de las especies piscícolas, a pesar de las alteraciones sufridas en su trazado y a la aun mejorable calidad de sus aguas.

6.13. PAISAJE

Los municipios de Errenteria y Lezo, se encuentra ubicados en la parte oriental de la provincia de Guipuzkoa, dentro de la comarca de San Sebastián. Se localizan en el fondo de valle del río Oiartzun que una vez transformado en ría forma la bahía de Pasaia.

En cuanto al ámbito y su entorno se localizan en la margen derecha de la precitada ría en una zona con un marcado carácter antrópico, como consecuencia de la importante actividad económica que se concentra en esta zona y que en el pasado tuvo un marcado carácter industrial estructurado en torno al puerto de Pasaia y en torno al cual aparecieron barrios residenciales obreros.

El proceso de terciarización de la economía ha supuesto el retroceso del paisaje urbano industrial a favor del residencial en el que se integran los servicios, siendo el “Área 16” un claro ejemplo de este cambio, que albergó en el pasado, grandes tanques destinados al almacenamiento de combustible con las consiguientes implicaciones sobre el paisaje urbano.

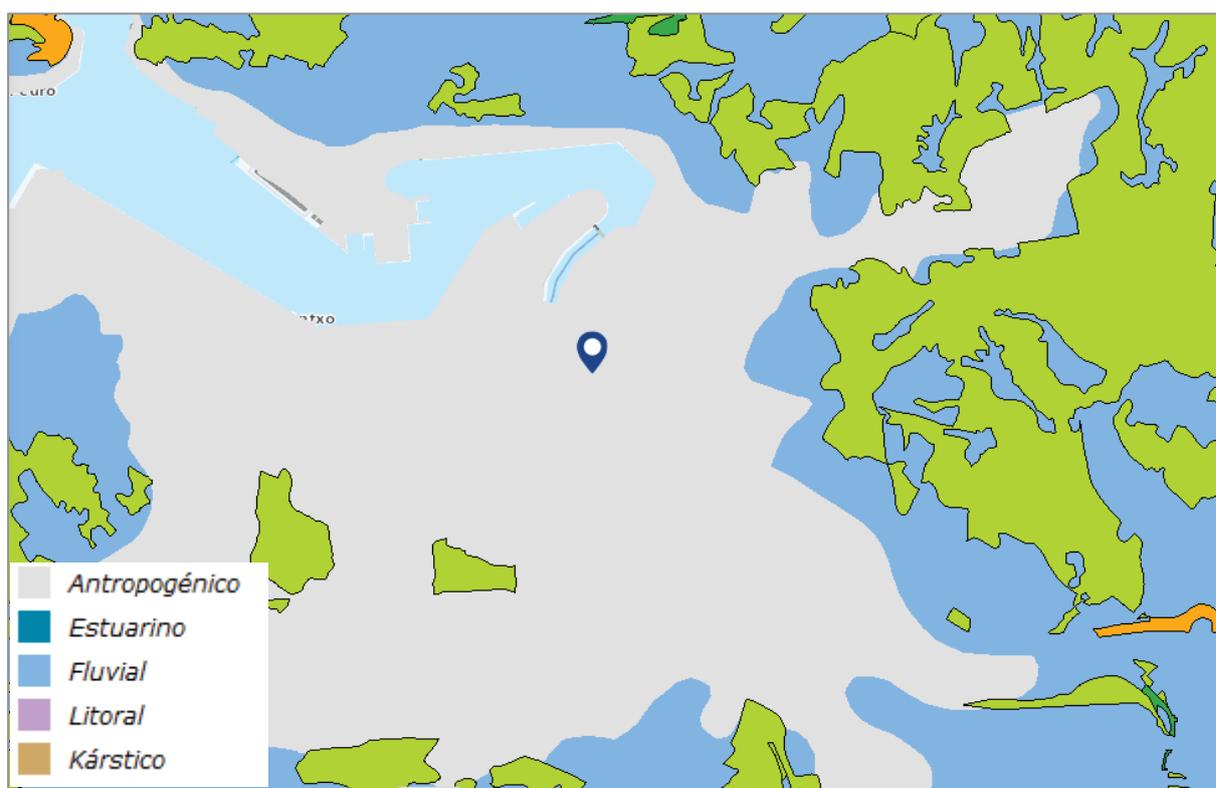


Orotofoto de parte del Área 16. Diciembre de 2004 (Google Maps)

En cuanto a la calidad visual del paisaje, si atendemos a un criterio de naturalidad del mismo, se considera muy bajo, siendo las infraestructuras y elementos artificiales los factores predominantes de la percepción del mismo. Atendiendo a un criterio urbano, la mayor parte de la zona en cuestión aparece como un espacio degradado que evoca sensaciones de abandono, suciedad o inseguridad para el viandante.

En cuanto a su Fragilidad se considera igualmente muy baja por presentar una alta capacidad de acogida para usos antrópicos siempre y cuando estos guarden armonía con su entorno inmediato.

Considerando las “Unidades de Paisaje” diferenciadas en la información aportada en Geoeuskadi, en coherencia con lo expuesto, se considera que el ámbito de actuación se encontraría dentro de una unidad de paisaje antropogénica.



Unidades de Paisaje

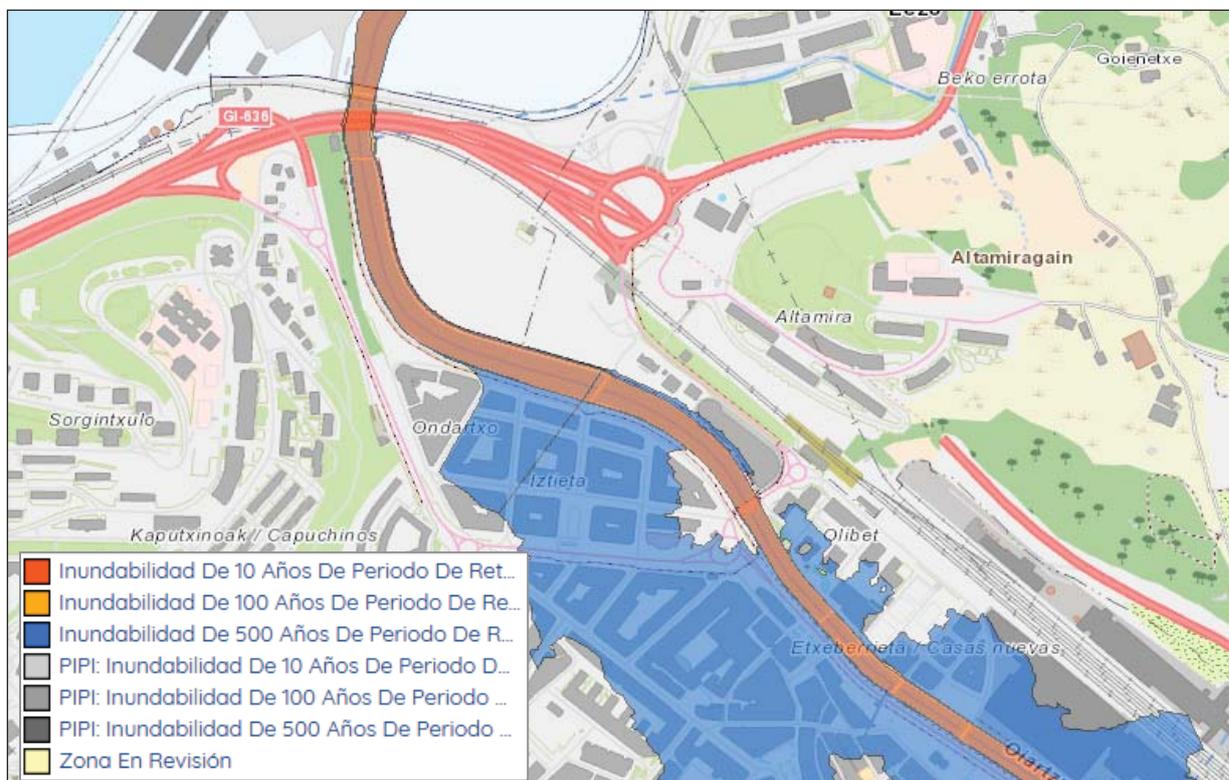
Fuente: Geoeuskadi. Gobierno Vasco

6.14. RIESGOS NATURALES

La zona donde se encuentra ubicada el “Área 16” se encontraría expuesta a los efectos de una serie de riesgos de diferente origen los cuales deberán ser convenientemente gestionados para permitir el desarrollo del ámbito.

6.14.1. Riesgo de Inundación

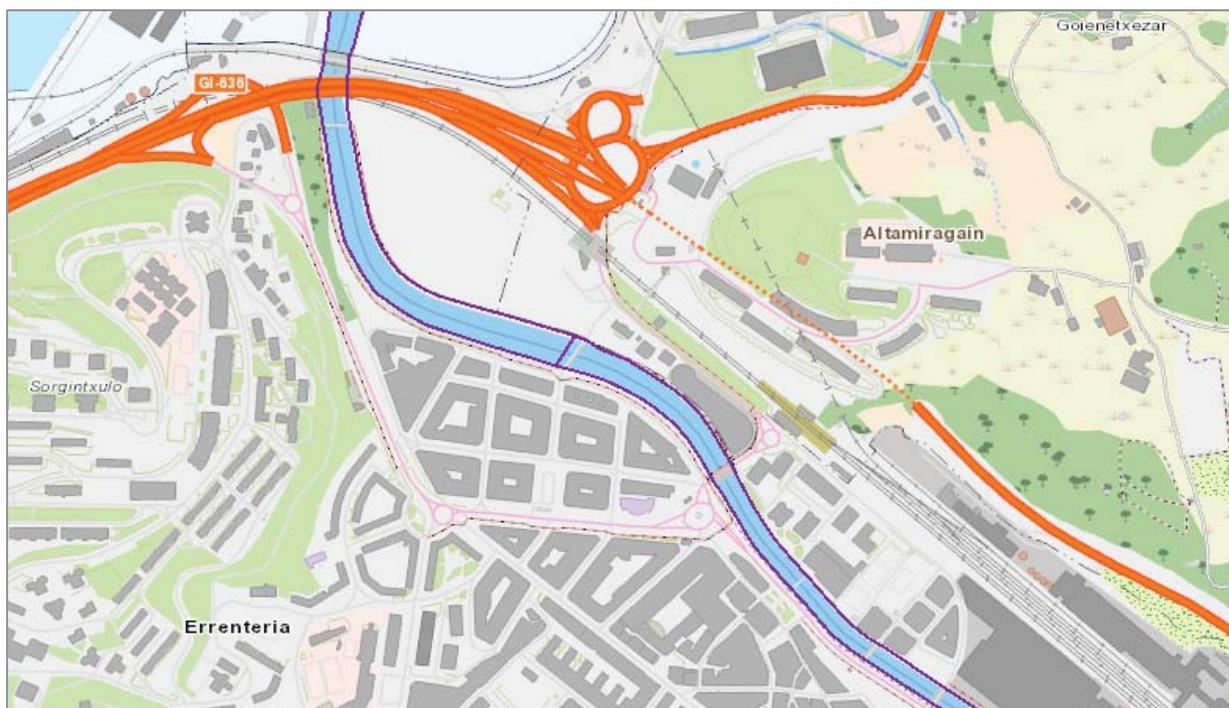
Según información de URA, publicada en Geoeuskadi, la mayor parte del ámbito de actuación se encontraría sobre terrenos no inundables, con la única excepción del subsector situado en el Sureste (aparcamiento), que se encontraría afectado por la crecida para el periodo de retorno de 500 años.



Inundabilidad de la CAPV

Fuente: URA. Geoeuskadi

En cuanto a la Zona de Flujo Preferente se observa que quedaría contenida dentro de los límites del encauzamiento de la ría, a los efectos previstos por la normativa de aguas vigente.



Zona de Flujo Preferente

Fuente: URA. Goeuskadi

6.14.2. Riesgo de Erosión

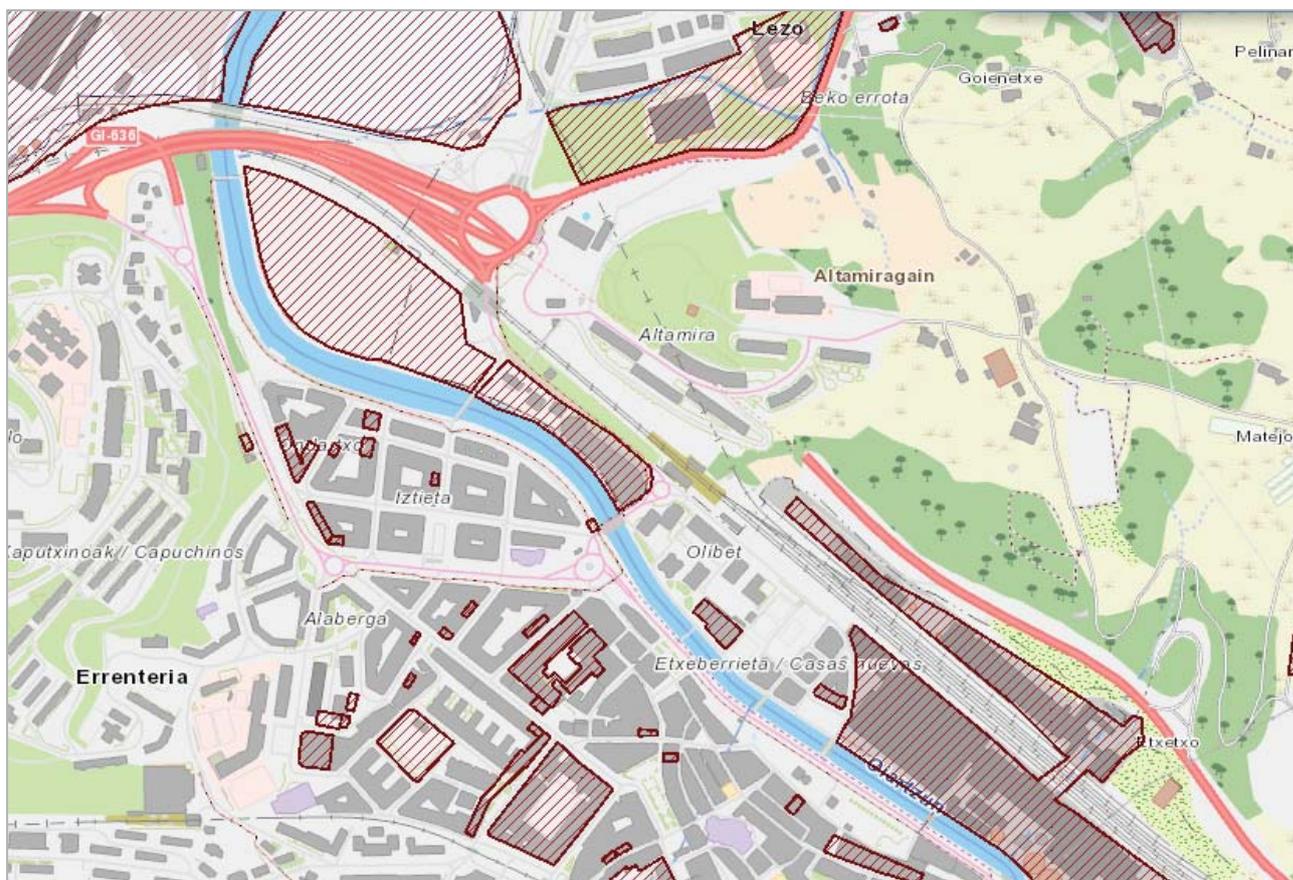
Según el Mapa de Erosión de Suelos de Euskadi (Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco. 2005), y en función del método RUSLE REAL, que refleja las pérdidas de suelo reales (Tn/Ha y año) por el agente erosivo del agua de lluvia, se observa que el ámbito de estudio se encuentra dentro de las zonas con “niveles de erosión bajos” en los que “probablemente no hay erosión neta”.

Igualmente se recuerda que al haber estado los terrenos ya ocupados en el pasado, los suelos primigenios ya habrían desaparecido.

En consecuencia, si bien se menciona, no se considera relevante tener en consideración este riesgo.

6.14.3. Suelos Potencialmente Contaminados

Dentro del "Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes de suelo en la CAPV" (Aprobado por Decreto 165/2008, de 30 de septiembre), elaborado por la Sociedad Pública de Gestión Ambiental IHOBE en el año 2008, se incluyen los terrenos que engloban el “Área 16, Alzate”.



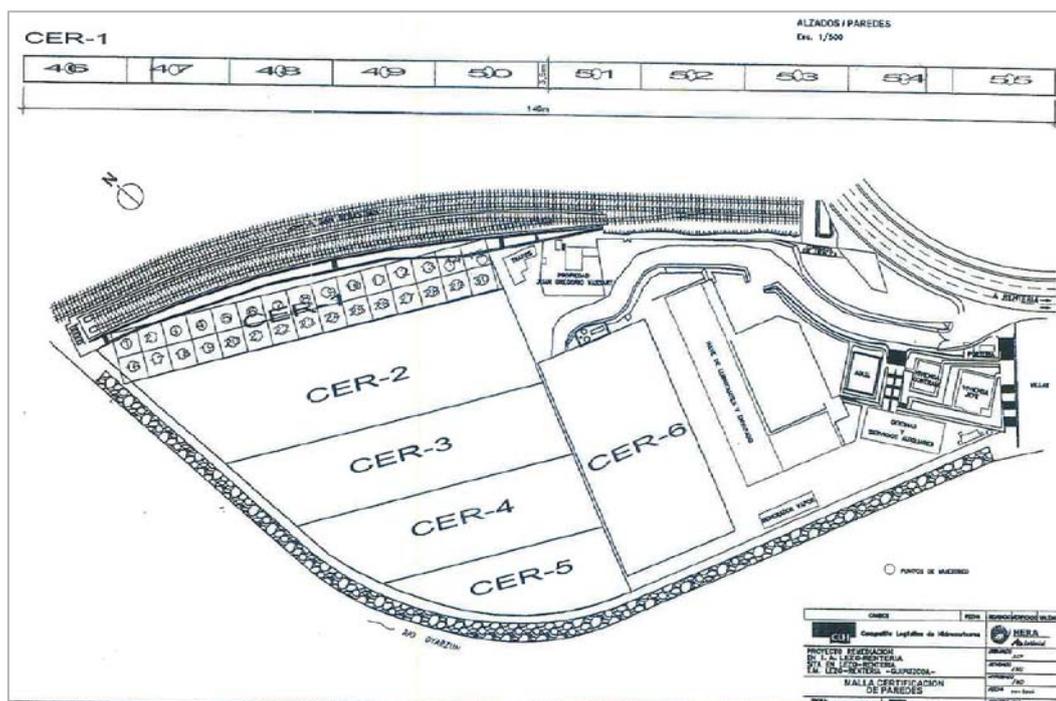
Mapa de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes

Fuente: Geoeuskadi

No obstante si bien se encuentran incluidos en el inventario, en la actualidad ya se habría procedido a la descontaminación de los suelos de la finca central (terrenos de CLH) por parte de la empresa especializada y homologada HERA-AG ambiental. Para este fin:

- Se habría elaborado el correspondiente **Proyecto de Saneamiento Medioambiental**, aprobado por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- Se **habrían desarrollado los trabajos de saneamiento según el proyecto aprobado, por parte de la empresa HERA AG-Ambiental**, bajo supervisión y control de la Sociedad Pública de Gestión Ambiental (IHOBE) del Gobierno Vasco, emitiendo la correspondiente certificación de su finalización.
- Se habrían obtenido **certificaciones de las seis áreas establecidas en el Proyecto, más una séptima**, correspondiente al resto del emplazamiento no incluido en las anteriores, del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

En estas certificaciones se considera que los resultados obtenidos de los trabajos de saneamiento permiten afirmar que se han conseguido los objetivos previstos, por lo que **se considera adecuado el saneamiento efectuado**.



Plano con puntos de muestro en CER-1 en el que se aprecian las diferentes áreas de certificación

Fuente: Proyecto Remediación en I.A Lezo-Rentería. HERA AG-Ambiental

A pesar de este proceso de descontaminación, según se indica en el Documento de Alcance, será necesario refrendar la vigencia de los certificados de calidad del suelo mediante solicitud de exención del procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo, de acuerdo con el artículo 25.3 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, quedando supeditado el desarrollo al resultado de estas gestiones.

7. VALORACIÓN DEL INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO GLOBAL

Los municipios de Errenteria y Lezo se encuentran situados en la franja costera este de la provincia de Guipuzkoa, perteneciendo ambos a la comarca de San Sebastián. Limitan:

- Término municipal de Errenteria: al norte con Lezo, al oeste con Hernani, Astigarraga y el barrio donostiarra de Alza, al sur y sureste con las localidades navarras de Arano y Goizueta respectivamente, al este con Oyarzun y al nor-noroeste con la Bahía de Pasajes.
- Término Municipal de Lezo: Al oeste, norte y noroeste con Pasajes, al noreste con Fuenterrabía, al este con Irún, al sureste y sur con Oyarzun, al sur y suroeste con Rentería y al oeste con la Bahía de Pasajes.

La zona afectada por el Plan Especial que se pretende modificar, se corresponde con la denominada "Área 16 Alzate", la cual estaría formada por tres subsectores situados en el suelo urbano de ambos municipios.

En total ocupa una extensión de 57.494 m², según el Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria, no obstante, tras la aprobación del PGOU de Lezo en el año 2011, se excluyó del ámbito el subsector “Larrañaga” pasando la extensión a ser de algo más de 54.000 m².

La totalidad del ámbito presenta un uso urbano, estando incorporado a la trama urbana de ambos municipios desde el pasado, vinculado a un industrial (almacenes de hidrocarburos de la empresa CLH).

La calidad del aire en el ámbito de actuación y su entorno se considera buena, si bien, **desde el punto de vista acústico se encuentra afectado por las emisiones procedentes de la línea de ferrocarril Tolosa-Irún y sobre todo de la carretera Foral GI-636 lo que deberá ser tenido en cuenta al objeto de cumplir los Objetivos de Calidad Acústica del futuro desarrollo** (se realizar e incorpora Estudios acústico y de vibraciones en el que se proponen medidas, en respuesta a esta situación).

Desde el punto de vista geomorfológico se encuentran situado en el fondo de valle formado por el río Oiartzun, una vez transformado en ría. El subsector principal del ámbito (Central, Zona A), presenta una topografía bastante alterada, estando situado entre la ría, la vía de ferrocarril San Sebastián-Irún, la carretera GI-636 y la rotonda de enlace de dicha infraestructura con las áreas urbanas colindantes de Lezo y Errenteria.

En cuanto a la vegetación aparece principalmente vegetación ruderal-nitrófila que habría ocupado los suelos expuestos de la parcela principal tras las labores realizadas de descontaminación de la parcela. En cuanto al arbolado aparecen especies procedentes de la germinación de las semillas que hasta la zona han llegado desde el entorno, frecuentemente de especies del arbolado urbano del entorno. Igualmente aparecen en la zona C “*Panier Fleuri*”, con un uso de aparcamiento, arbolado urbano de las especies castaño de indias y platanero.

En cuanto a la fauna, la carencia de hábitats naturales se traduce en la presencia de especies propias de las zonas urbanas, acostumbradas a la presencia humana y de carácter ubiquista. La cercanía al mar hace posible el avistamiento de aves costeras, al igual que en el conjunto de los núcleos urbanos del entorno.

En cuanto a la ría, considerada como una masa de agua del tipo “aguas de transición muy modificadas” en aplicación de la DMA, representa el principal nicho de especies faunísticas, estando condicionadas por una calidad del aguas que tiende a mejorar, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo en el saneamiento de los núcleos y polígonos industriales situados en la ribera del Oiartzun y su encauzamiento.

Respecto al paisaje se localiza dentro de una unidad antrópica carente de naturalidad que presenta un marcado carácter urbano en una zona en la que en el pasado colindaban los usos industrial y residencial. En la actualidad tras el desmantelamiento de la instalación industrial que albergaban mayoritariamente, los terrenos aparecen como un espacio abandonado y en desuso que perturba la percepción general de la unidad urbana.

Por último comentar que desde el punto de vista de los riesgos, **destacar la afección del subsector *Panier Fleuri*, por la crecida del periodo de retorno de 500 años vinculada a la ría de Oiartzun, lo que deberá tenerse en cuenta para destinar esta zona a un uso compatible con esta situación.** A su vez, se

debe considerar la **inclusión del ámbito principal dentro del "Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes de suelo en la CAPV" (2006), habiéndose implementado con posterioridad en el pasado, un proceso de descontaminación tras el cual se obtuvieron los correspondientes certificados de calidad del suelo, cuya validez deberá ser refrendada por el órgano autonómico competente en la materia.**

Para establecer una valoración global del conjunto de valores ambientales que presenta la zona de actuación, se ha procedido a la definición, localización y valoración de unidades ambientales homogéneas en el apartado siguiente.

7.1. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

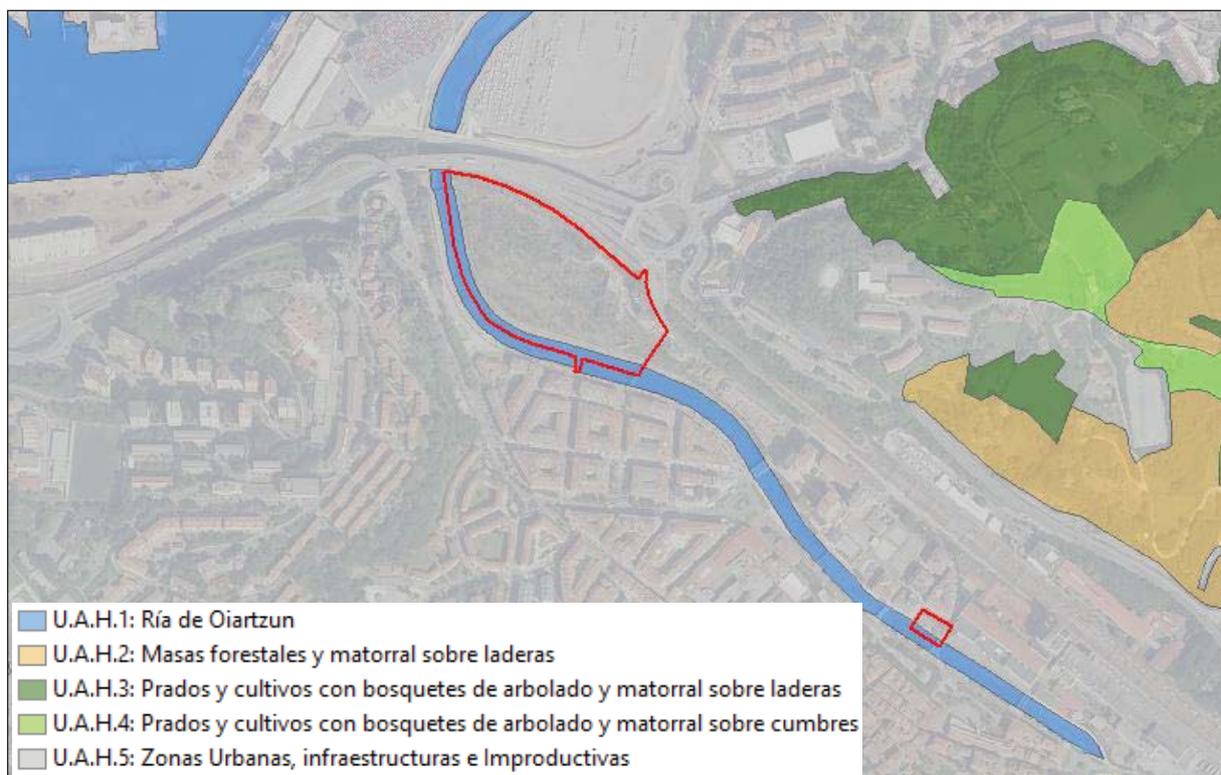
Las unidades ambientales tienen como principal objetivo incorporar la información analizada en el estudio del medio físico para facilitar la futura gestión del territorio. Esta idea adopta un enfoque similar al que viene recogido en la literatura como planificación física, gestión ambiental, etc. (McHarg, 1969; González Bernáldez, 1973; Ramos, 1979 y Gómez Orea, 1978).

Para llegar a la definición y análisis de las unidades ambientales se ha adoptado una aproximación de tipo analítico y sintético, sus principales características son las siguientes:

- Método Analítico: se estudian y cartografían las diferentes variables del territorio como aspectos sectoriales o mapas temáticos (Aguiló et al., 1992).
- Método Sintético: metodología desarrollada por González Bernáldez en 1973 y Gómez Orea en 1976, en la que se consideran la geomorfología y la vegetación como elementos de síntesis de la información biótica y abiótica del medio físico natural.

La integración de ambos elementos conducirá a la definición de las "Unidades Ambientales", que en el caso del ámbito de actuación y su entorno, se habrían identificado las siguientes, dándose la circunstancia de que el conjunto del ámbito se encuentra desde el punto de vista geomorfológico dentro de la unidad "fondos de valle" y desde el punto de vista de la vegetación "zonas urbanas e improproductivas" (U.A.H.5), sin olvidar el cruce previsto de la ría por el puente previsto:

- U.A.H.1: Ría de Oiartzun
- U.A.H.2: Masas forestales y matorral sobre laderas
- U.A.H.3: Prados y cultivos con bosquetes de arbolado y matorral sobre laderas
- U.A.H.4: Prados y cultivos con bosquetes de arbolado y matorral sobre cumbres
- U.A.H.5: Zonas urbanas, infraestructuras e Improproductivas.



Unidades Ambientales Homogéneas

Fuente: Elaboración propia.

Fichas de unidades ambientales

A cada unidad ambiental definida le corresponde una base de datos de tipo cualitativo en la que se incluyen todos aquellos parámetros que se consideran imprescindibles para el correcto conocimiento del medio físico. También se incluyen los usos actuales del territorio. Se ha realizado una ficha para cada unidad ambiental en la que se recogen los siguientes apartados:

- Unidad: se realiza una breve descripción de los aspectos bióticos y abióticos de dicha unidad. También se analiza la incidencia antrópica.
- Litología: se describen los materiales geológicos que aparecen en la unidad y se analizan los principales parámetros geotécnicos.
- Formaciones superficiales: se describen las pendientes y los procesos actuales en la unidad.
- Hidrología superficial: descripción breve de las formas fluviales.
- Hidrogeología: clasificación hidrogeológica de las formaciones litológicas en función de su permeabilidad y de su vulnerabilidad a la contaminación.
- Edafología: valoración de la capacidad agrícola del perfil edafológico e interés científico.
- Vegetación: se analiza la biocenosis vegetal y el estado de conservación.
- Fauna: se determina la presencia/ausencia de especies catalogadas y la fragilidad de hábitat.

- Paisaje: se valora desde el punto de vista de su calidad intrínseca y de su capacidad para generar vistas de calidad.
- Riesgos: se refiere a la peligrosidad de los procesos actuales sobre el medio antrópico. Su valoración es cualitativa puesto que su cuantificación exige análisis estadísticos que se consideran innecesarios en esta fase del proyecto.
- Espacios protegidos: se refiere a la existencia de espacios protegidos por la legislación vigente o espacios catalogados para futuras protecciones, también se indica el estado de conservación de forma cualitativa.
- Usos actuales: que se están produciendo en el territorio.

UNIDAD: 1 Ría de Oiartzun			
Esta unidad incluye la propia ría de Oiartzun, si bien, la vegetación de sus márgenes habría desaparecido tras su incorporación a la trama urbana.			
LITOLOGÍA: Gravas, arenas, limos y arcillas	Grado de fracturación: --	Coherencia: Baja	Dureza: Baja-Media
FORMACIONES SUPERFICIALES: Depósitos fluviales	Pendientes: 0-4°	Procesos actuales: Procesos sedimentarios	
HIDROLOGÍA:	Formas fluviales: Flujo de agua permanente	Densidad de drenaje: Alta	
HIDROGEOLOGÍA:	Tipo de reserva: Acuífero superficial vinculado al nivel de la ría	Permeabilidad: Muy alta	Vulnerabilidad: Muy alta
EDAFOLOGÍA:	Tipo de suelo: (medio acuático)		Capacidad Agrológica: --
VEGETACIÓN:	Biocenosis vegetal: vegetación subacuática, habiendo desaparecido la de sus márgenes por la intervención antrópica y alteración de su trazado.	Estado de conservación: Medio (calidad e las aguas mejorable)	
FAUNA:	Especies: Biocenosis tolerante a la calidad de sus aguas: en recuperación Especies específicas del medio acuático y vinculadas al medio hídrico		Fragilidad del hábitat: Alta
PAISAJE:	Valoración intrínseca: Alta		Visibilidad: Interna- Alta Externa- Baja (deprimida topográficamente)
RIESGOS:	Tipo de peligrosidad: Encharcamientos e inundabilidad (T500)	Periodicidad: Excepcional	Valoración: Baja
ESPACIOS PROTEGIDOS:	Tipo de protección: -- Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT)		Estado de conservación: Medio (antropizado estado mejorable respecto calidad de sus aguas)
USOS ACTUALES	Natural, incorporado a la trama urbana (trazado alterado)		

UNIDAD: 2 Masas forestales y matorral sobre laderas			
Áreas de suelo rústico con formaciones de vegetación natural, tanto de porte arbóreo como de matorral, situadas sobre laderas.			
LITOLOGÍA: Calizas, margas y margocalizas.	Grado de fracturación: Bajo-Medio	Coherencia: Alta	Dureza: Media
FORMACIONES SUPERFICIALES: Laderas	Pendientes: 10-45°	Procesos actuales: Procesos erosivos	
HIDROLOGÍA:	Formas fluviales: regueros y cárcavas	Densidad de drenaje: Media	
HIDROGEOLOGÍA:	Tipo de reserva: Acuífero (Zumaia-Irún)	Permeabilidad: Baja- Media por fisuración	Vulnerabilidad: Muy Baja
EDAFOLOGÍA:	Tipo de suelo: No identificado	Capacidad Agrológica: No identificada	
VEGETACIÓN:	Biocenosis vegetal: bosque mixto de roble y frondosas acompañados de estrato arbustivo	Estado de conservación: Medio-Alto	
FAUNA:	Especies: Propias del medio forestal, condicionadas por la escasa dimensión de la masa arbórea y la cercanía de las actividades antrópicas		Fragilidad del hábitat: Alta
PAISAJE:	Valoración intrínseca: Muy Alta	Visibilidad: Interna- Baja Externa- Alta	
RIESGOS:	Tipo de peligrosidad: no se han detectado riesgos reseñables	Periodicidad:--	Valoración:--
ESPACIOS PROTEGIDOS:	Tipo de protección: No se han detectado		Estado de conservación: --
USOS ACTUALES	Natural, forestal...		

UNIDAD: 3 Prados y cultivos con bosquetes de arbolado y matorral sobre laderas			
Mosaico de prados con cultivos de huerta tradicional (en menor medida), acompañados de vegetación dispersa con porte de matorral o arbóreo (principalmente en lindes y zonas de mayor pendiente puntual o pedregosidad) sobre laderas (y alguna zona de escasa extensión sobre glaciares)			
LITOLOGÍA: Calizas, margas y margocalizas.	Grado de fracturación: Bajo-Medio	Coherencia: Alta	Dureza: Media
FORMACIONES SUPERFICIALES: Laderas	Pendientes: 10-45°	Procesos actuales: Procesos erosivos y edafológicos	
HIDROLOGÍA:	Formas fluviales: regueros y cárcavas	Densidad de drenaje: Media	
HIDROGEOLOGÍA:	Tipo de reserva: Acuífero (Zumaia-Irún)	Permeabilidad: Baja-Media, por fisuración	Vulnerabilidad: Baja
EDAFOLOGÍA:	Tipo de suelo: No identificado	Capacidad Agrológica: No identificada	
VEGETACIÓN:	Biocenosis vegetal: formaciones herbáceas con restos de veg. potencial y rudelar en lindes.	Estado de conservación: Medio	
FAUNA:	Especies: tolerantes a presencia humana, vinculadas a la actividad agropecuaria. pequeños mamíferos, rapaces de unidades cercanas....		Fragilidad del hábitat: Baja
PAISAJE:	Valoración intrínseca: Alta	Visibilidad: Externa e interna altas	
RIESGOS:	Tipo de peligrosidad: no se han detectado riesgos reseñables	Periodicidad: --	Valoración:--
ESPACIOS PROTEGIDOS:	Tipo de protección: No se han detectado		Estado de conservación: --
USOS ACTUALES	Agropecuaria		

UNIDAD: 4 Prados y cultivos con bosquetes de arbolado y matorral sobre cumbres			
Mosaico de prados con cultivos de huerta tradicional (en menor medida), acompañados de vegetación dispersa con porte de matorral o arbóreo (principalmente en lindes y zonas de mayor pendiente puntual o pedregosidad) situadas en la parte relativamente más elevada del terreno (cumbres).			
LITOLOGÍA: Calizas y margas mayoritariamente	Grado de fracturación: Media	Coherencia: Alta	Dureza: Media
FORMACIONES SUPERFICIALES: Cumbres (zonas de mayor cota relativa)	Pendientes: 0-10° (mayoritariamente)	Procesos actuales: Procesos erosivos y edafológicos	
HIDROLOGÍA:	Formas fluviales: regueros y cárcavas		Densidad de drenaje: Media
HIDROGEOLOGÍA:	Tipo de reserva: Acuífero (Zumaia-Irún)	Permeabilidad: Baja- Media por fisuración	Vulnerabilidad: Muy Baja
EDAFOLOGÍA:	Tipo de suelo: No identificado		Capacidad Agrológica: No identificada
VEGETACIÓN:	Biocenosis vegetal: formaciones herbáceas con restos de veg. potencial y ruderal en lindes.		Estado de conservación: Medio
FAUNA:	Especies: tolerantes a presencia humana, vinculadas a la actividad agropecuaria. pequeños mamíferos, rapaces de unidades cercanas....		Fragilidad del hábitat: Baja
PAISAJE:	Valoración intrínseca: Alta		Visibilidad: Externa Alta; Interna muy alta
RIESGOS:	Tipo de peligrosidad: no se han detectado riesgos reseñables	Periodicidad: --	Valoración: --
ESPACIOS PROTEGIDOS:	Tipo de protección: no se han detectado		Estado de conservación: --
USOS ACTUALES	Agropecuario		

UNIDAD: 5 Zonas Urbanas, infraestructuras e Improductivas			
Unidad definida por las construcciones y edificaciones antrópicas entre las que destacan los núcleos urbanos, dentro de la cual se encuentra el Área 16 "Alzate", así como las infraestructuras viarias, ferroviarias y portuaria			
LITOLOGÍA: Variable: depósitos aluviales, margas, calizas, margocalizas	Grado de fracturación: Variable: entre Bajo y Medio	Coherencia: Variable: Entre Baja y Alta	Dureza: Variable: Entre Baja y Media
FORMACIONES SUPERFICIALES: Depósitos aluviales junto a la ría y bajo la urbanización	Pendientes: Variables	Procesos actuales: --	
HIDROLOGÍA:	Formas fluviales: Junto a ría de OIartzun		Densidad de drenaje: Baja (artificial)
HIDROGEOLOGÍA:	Tipo de reserva: Acuífero (Zumaia-Irún)	Permeabilidad: Baja (terreno altamente impemeabilizado)	Vulnerabilidad: Baja
EDAFOLOGÍA:	Tipo de suelo: Inexistente		Capacidad Agrológica: Nula
VEGETACIÓN:	Biocenosis vegetal: Ruderal-nitrófila. Veg. Urbana. Colonizadora		Estado de conservación: --
FAUNA:	Especies: Especies propias del medio urbano		Fragilidad del hábitat: Muy Baja
PAISAJE:	Valoración intrínseca: Baja		Visibilidad: Alta
RIESGOS:	Tipo de peligrosidad: Encharcamientos e inundabilidad (T500) Presencia de emplazamientos con suelos contaminados dispersos que requieren remediación	Periodicidad: Excepcional -	Valoración: Baja -
ESPACIOS PROTEGIDOS	Tipo de protección: no existen Afectado por la Servidumbre de Protección del DPMT		Estado de conservación: --
USOS ACTUALES	Todos los derivados de la ocupación antrópica (residencial, industrial, terciario, infraestructuras etc.)		

7.2. VALORACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES

A través de la valoración de las unidades ambientales definidas es posible obtener una cartografía en la que se muestren las zonas de mayor valor del área de estudio desde una perspectiva integrada del medio físico y natural. Asimismo, es posible conocer la aptitud de un territorio a acoger un determinado uso desde el punto de vista ambiental.

La valoración de las unidades ambientales se ha realizado teniendo en cuenta los factores analizados en el estudio del medio físico. Los factores del 3 al 11 tienen una escala de valoración constituida por cinco rangos, desde Muy Bajo a Muy Alto. Cuando los factores “unidades geomorfológicas” y “vegetación” sean valorados como altos o muy altos, tendrán un valor añadido del 50% en la unidad que se trate. La razón de incrementar el valor en ambos parámetros se debe a que las Unidades Ambientales se basan en la vegetación y la geomorfología como principales elementos de síntesis de la información biótica y abiótica del medio físico natural (González Bernáldez, 1973 y Gómez Orea, 1976). Finalmente, los “espacios protegidos” (por alguna figura legal) y la “capacidad de dispersión de los contaminantes”, se han considerado como elementos que pueden incrementar o disminuir el valor de las unidades definidas; aunque ambos no son parámetros intrínsecos del territorio.

El cuadro resumen con las diferentes valoraciones se expone a continuación:

1	Espacios Protegidos:	Ausencia: 0			Presencia: 1	
2	Dispersión Contaminantes:	Mala: 0			Buena: 1	
3	Interés Litológico (Patrimonio):	Muy Bajo:1	Bajo:2	Medio:3	Alto:4	Muy Alto: 5
4	Interés Geomorfológico(Patrimonio):	Muy Bajo:1	Bajo:2	Medio:3	Alto:4	Muy Alto: 5
5	Capacidad Agrícola (Cultivos):	Muy Bajo:1	Bajo:2	Medio:3	Alto:4	Muy Alto: 5
6	Interés Hidrológico (Calidad Ríos):	Muy Bajo:1	Bajo:2	Medio:3	Alto:4	Muy Alto: 5
7	Interés Hidrogeológico (acuíferos):	Muy Bajo:1	Bajo:2	Medio:3	Alto:4	Muy Alto: 5
8	Interés Vegetación (Unidades):	Muy Bajo:1	Bajo:2	Medio:3	Alto:4	Muy Alto: 5
9	Interés Faunístico (Hábitats):	Muy Bajo:1	Bajo:2	Medio:3	Alto:4	Muy Alto: 5
10	Interés Paisajístico (Calidad):	Muy Bajo:1	Bajo:2	Medio:3	Alto:4	Muy Alto: 5

- U.A.H.1: Ría de Oiartzun
- U.A.H.2: Masas forestales y matorral sobre laderas
- U.A.H.3: Prados y cultivos con bosquetes de arbolado y matorral sobre laderas
- U.A.H.4: Prados y cultivos con bosquetes de arbolado y matorral sobre cumbres
- U.A.H.5: Zonas urbanas, infraestructuras e Improductivas.

Para la valoración final de cada una de las unidades ambientales se ha empleado el siguiente algoritmo:

$$UA = EP + DP + (IL + IG * (1.5 \text{ si } IG \geq 4) + CA + IH + Ihg + IV * (1.5 \text{ si } IV \geq 4) + IF + IP + RP)$$

Los resultados obtenidos se exponen a continuación:

Unidad Ambiental (UA)	1	2	3	4	5
Espacios Protegidos (EP)	1	0	0	0	0
Dispersión Contaminantes (DP)	0	1	1	1	0
Interés Litológico (IL)	2	2	2	2	2
Interés Geomorfológico (IG)	3	2	2	2	1
Capacidad Agrícola (CA)	0	2	2	3	0
Interés Hidrológico (IH)	5	3	3	2	1
Interés Hidrogeológico (Ihg)	3	2	2	2	1
Interés Vegetación (IV)	3	4	3	3	1
Interés Faunístico (IF)	4	4	3	3	1
Interés Paisajístico (IP)	4	4	3	3	1
Riesgos potenciales (RP)	5	1	1	1	3
VALOR FINAL	30	27	22	22	11

Por último, se expone en el siguiente listado las unidades ambientales con su valoración de mayor a menor:

Unidad Ambiental (UA)	VALORACIÓN
U.A.H.1: Ría de Oiartzun	Media
U.A.H.2: Masas forestales y matorral sobre laderas	Media
U.A.H.3: Prados y cultivos con bosquetes de arbolado y matorral sobre laderas	Baja
U.A.H.4: Prados y cultivos con bosquetes de arbolado y matorral sobre cumbres	Baja
U.A.H.5: Zonas urbanas, infraestructuras e Improductivas.	Muy Baja

<18: Muy Bajo; 19-26: Bajo; 27-33: Medio; 34-41: Alto; >42: Muy Alto

En cuanto al conjunto de los terrenos afectados, que formaría parte de la U.A.H con menor valoración, se puede concluir, que nos encontramos ante una zona urbana, carente de valores ambientales reseñables que puedan verse significativamente afectados por su desarrollo y que sus uso vocacional y destino razonable no es otro que el de acometer una actuación de regeneración urbana adaptada a las necesidades, estándares de calidad y normativa actual.

No obstante para alcanzar este objetivo, la propuesta que se realiza debe resolver convenientemente los condicionantes relativos a la obtención de la calidad acústica requerida según Decreto 213/2012, de 16 de octubre y a la validez de los certificados de calidad del suelo obtenidos tras la ejecución del correspondiente "Proyecto de Saneamiento Medioambiental" (Exención del procedimiento del procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo, Artículo 25.3 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo).

8. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES REVISADO

A continuación se exponen las diferentes alternativas estudiadas, entre las que se encuentra la Alternativa 0, consistente en no desarrollar el sector, y las alternativas 1, 2 y 3 en las que se presenta diferentes soluciones en cuanto a la ordenación interior del ámbito.

8.1. RESUMEN MOTIVADO DEL PROCESO DE SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

Las alternativas que se proponen a continuación obedecen al histórico de propuestas reales que sobre el ámbito se han pretendido desarrollar, lo que supone una garantía de su viabilidad tanto técnica como medioambiental. Aunque no se considere relevante desde el punto de vista de la normativa de evaluación ambiental, algunas de ellas, también contaron con el visto bueno de las administraciones locales competentes en urbanísimo y de los promotores, pudiendo en consecuencia haber sido materializadas.

La superposición de condicionantes, afecciones sectoriales existentes sobre el ámbito de actuación, limita en gran medida las alternativas planteables, destacando entre estos:

- Dominio Público Marítimo-Terrestre, Servidumbre de Tránsito y Zona de Protección.
- Prescripciones derivadas del PTS Márgenes de ríos y arroyos.
- Riesgo de Inundabilidad.
- Línea de Ferrocarril.
- Autovía GI-636.
- Desnivel topográfico.
- Reparto proporcional de la edificabilidad entre ambos términos municipales (estaríamos ante un ámbito dividido en dos términos municipales cuyo desarrollo conjunto se promueve tras la firma de un convenio urbanístico entre ambos Ayuntamientos).

Sin olvidar la necesidad de dar respuesta al:

- Cumplimiento del *DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de **contaminación acústica** de la CAPV*, para lo cual se ha realizado un Estudio Acústico que valora la incidencia acústica, estudia varias alternativas y realiza una propuesta de medidas.
- Validez de los certificados de calidad del suelo obtenidos, que sin perjuicio de la resolución del trámite por el que solicitará la exención del procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo, en principio afectaría al ámbito en su globalidad (salvo *Panier Fleuri*).

Del contenido del Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones (Anexo IX del documento urbanístico) que en sus conclusiones se indica, en cuanto a este punto se refiere, que la **ordenación propuesta por esta modificación presenta una situación acústica similar a la vigente, por tanto la modificación planteada no tendrá afectos adicionales a la ordenación incluida en el Plan Especial vigente.**

8.2. ALTERNATIVAS 0

La alternativa 0 consistiría en no modificar y en no desarrollar el Plan Especial vigente, es decir, dejar los terrenos al margen del desarrollo urbanístico y del crecimiento urbano.

Estos terrenos se encuentran fuertemente antropizados como consecuencia del uso intensivo que albergaron en el pasado, que requirió incluso que fueran sometidos a un proceso de descontaminación.

En esta situación los terrenos quedarían abandonados y desconectados tanto de la trama urbana como del medio rural, rodeados por un tramo de ría antropizado, zonas urbanas e infraestructuras, generando un espacio intersticial sin valores ambientales reseñables y con escaso potencial de recuperarlos de manera natural (habiendo perdido incluso el suelo), sin un uso vocacional alternativo.

En base a lo expuesto **se descarta la Alternativa 0**, debido a que el estado degradado en el que se encuentra el suelo, su clasificación urbana y su situación, no le confieren otro uso vocacional razonable que su incorporación a la trama urbana, siendo coherente y deseable propiciar la regeneración de espacios urbanos degradados para satisfacer la demanda, antes que consumir nuevo suelo rural.

8.3. ALTERNATIVA A

Desarrollar el PEOU vigente.

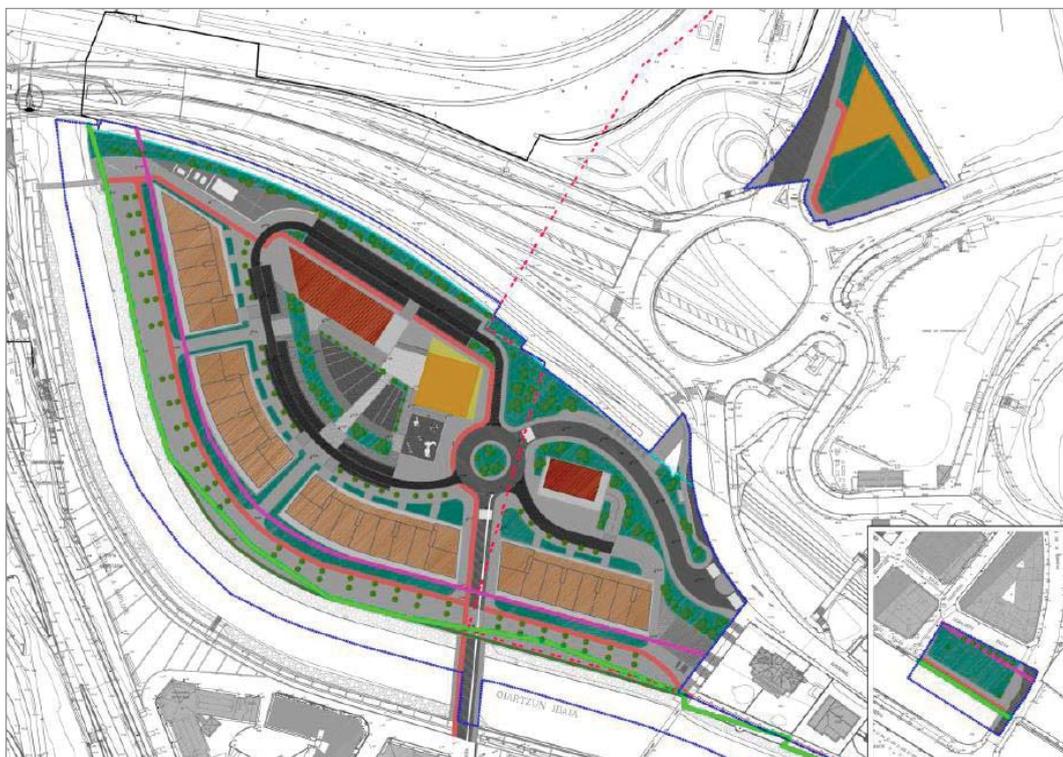
El PEOU de 2007 lleva más de 10 años sin que se haya podido desarrollar. Es posible que de no haberse producido la crisis económica que asoló durante largo tiempo la actividad urbanística de nuestros municipios ésta ya estuviera ejecutada. Se puede considerar por tanto este PEOU de 2007 como ALTERNATIVA A.

Sus características principales, resumidas y extractadas del propio PEOU de 2007 son las siguientes:

- La integración urbanística del ámbito en la trama urbana: mediante el correcto y proporcionado desarrollo residencial de los bloques de viviendas libres y protegidas, que tal y como se refleja en la documentación gráfica, se disponen, tanto a lo largo del paseo peatonal de borde de río y en parcelas paralelas a éste, como en el anillo central del ámbito.
- La ampliación del actual paseo de borde de río: mediante la realización de un amplio paseo que incluya, además de los recorridos peatonales, bidegorri y zonas verdes entre el propio paseo y las parcelas residenciales.
- La conexión viaria completa –rodada, ciclista y peatonal-, del ámbito de Alzate con los barrios de Iztietia y Ondartxo: mediante la ejecución de un nuevo puente que será la prolongación de la calle Irún y que continuará con un nuevo viario hasta la avenida de Jaizkibel, permitiendo acceso y salida directos para el nuevo ámbito desde este corredor interurbano, así como la conexión directa del nuevo barrio con el centro de Errenteria a través del mencionado puente.
- Obtención de superficie dotacional donde poder concretar en un futuro próximo equipamientos municipales o instalaciones de carácter público: mediante la ordenación de dos parcelas

dotacionales situadas de forma que cada uno de los dos municipios implicados pueda disponer de su parcela en su propio territorio.

He aquí el resultado de la propuesta denominada ALTERNATIVA A:



Pero también debe tenerse en cuenta que transcurrido un cierto tiempo sin haberse desarrollado (únicamente se han descontaminado los suelos) las nuevas tendencias urbanísticas y cambios normativos exigen nuevas soluciones de ordenación que den respuestas a los nuevos objetivos planteados.

8.4. ALTERNATIVA B

En base a la apreciación anterior el propio Ayuntamiento de Errenteria desarrolló una nueva ordenación que denominamos ALTERNATIVA B, resumiendo a continuación sus principales características:

La propuesta consta de cuatro bloques residenciales de 10 alturas (si bien se contempla una cierta flexibilidad en este extremo) dispuestos en peine con un zócalo en planta baja que aloja el uso comercial generando una alineación continua en la fachada Norte.

Debe entenderse el número de plantas como una referencia, susceptible de una cierta flexibilidad que permita un futuro encaje de adjudicaciones que eviten los proindivisos en las parcelas de resultado.

En paralelo a la ría se mantiene el paseo fluvial, con una configuración de berma a un nivel intermedio que integra el cauce en la urbanización. En el extremo noroeste se dispone un bloque de 7 alturas para

el uso hotelero con aparcamiento propio e independiente. En la esquina opuesta el zócalo se singulariza a modo de remate, elevando su techo 4 alturas sobre la planta baja.

El viario que vertebra la propuesta mantiene la rotonda y carril segregado junto al enlace de las propuestas iniciales, continuando con un vial interior que desemboca en una segunda rotonda de acceso a la pasarela hacia el barrio de Iztieta. Igualmente, aunque no se representa gráficamente en la propuesta elaborada, se mantiene la conexión peatonal por el Oeste con la solución de pasarela flotante planteada en anteriores opciones. También, el viario propuesto debe ser compatible con la previsión de una futura conexión rodada por el Oeste.

En cuanto a las edificabilidades, se planteó la opción de aumentar la edificabilidad residencial, así como el número de viviendas. Se ilustra con dos ejemplos: el primero, de 291 viv, supone un consumo intermedio de la envolvente, con una relativa holgura para disponer los repartos de viviendas, núcleos comunes, etc. El segundo ejemplo, que totaliza 336 viv, representa el caso de una envolvente sin apenas holguras, en el que el encaje de repartos requiere una mayor compacidad de la solución. Ambas propuestas conllevan una Modificación del Plan General, opción no deseada por la propiedad, que requiere una tramitación lo más ágil posible.

Se acompaña su propuesta de ordenación que hemos denominado ALTERNATIVA B:



8.5. ALTERNATIVA C

Por último, se desarrolla una nueva propuesta denominada ALTERNATIVA C, que igualmente pretende servir para el desarrollo integral de Alzate.

A continuación se explican sus características principales:

- Adecuada conexión viaria entre Altzate y la Avenida Jaizkibel con proyección de una rotonda de 38 m. de \varnothing y amplios radios de curvatura, tránsitos peatonales y ciclistas, junto con traslado de la parada de autobús a una ubicación más adecuada, a la vez que se resuelven los pasos de cebra.
- Trazado del viario local a dos niveles. Un primer nivel descendente desde la primera rotonda anterior (+17,00) hasta una segunda rotonda al nivel inferior (+7,50) con una pendiente inferior al 5% lindante con las vías férreas al Norte de Altzate. El segundo nivel consiste básicamente en un viario local interno cuyo fondo de saco se resuelve en una tercera rotonda de circulación rodada. A este viario local le acompaña una acera de 3,00 m. y que podría disponer de un tratamiento de coexistencia con la calzada.
- Ordenación de edificios situados entre el paseo fluvial y el citado viario local interno, de modo que su dimensión (aprox. 20 m x 20,5 m) permite un resultado urbano que garantiza la permeabilidad transversal desde el borde de la ría hacia el interior de Altzate.
- Conexión de ambos márgenes de la ría a través de un puente rodado-peatonal que integra ambos paseos fluviales y refuerza los circuitos urbanos peatonales y ciclistas, alineándolo con la calle Irun del barrio de Iztietta.
- Generación de un gran paseo fluvial a lo largo de la margen derecha de la ría de anchura mínima 20 m., ensanchándose en la zona curva central hasta 40 m, donde se integran los recorridos peatonales y ciclistas longitudinales con los transversales del interior de Altzate.
- Conexión de estos recorridos en los extremos Este del término municipal de Lezo en prolongación con el paseo de borde de la ría y con las escaleras y el puente peatonal potenciando el recorrido peatonal entre los cascos urbanos de Errenteria y Lezo.
- Creación de un recorrido ciclista que conecta el actual de la Avenida Jaizkibel con la nueva vialidad rodada hasta el interior de Altzate y ésta con el paseo de borde de la ría extendiéndose hacia el Este en el término municipal de Lezo, hacia el Sur por el nuevo puente que comunica con Iztietta y hacia el Noroeste con el extremo de Altzate comunicándolo con el puente peatonal-ciclista elevado actual.
- Creación de un edificio dotacional en la zona central de Altzate, de planta semisótano y planta baja, junto a la ría, ensanchando el espacio libre, a modo de playa verde que se integra con el paseo fluvial). Este edificio dotacional de 1.400 m²t puede estar destinado a actividades culturales-deportivas relacionadas con la ría, donde se prevé la posibilidad de la disposición de un embarcadero, de unas gradas descendentes a la ría, de vegetación de la escollera, o de soluciones similares a estudiar en la futura MPURB de Altzate.
- Ampliación del paseo de borde de la ría, duplicando el actual, de modo que el más exterior hacia la ría coincide básicamente en su trazado con el actual paseo se destina a la circulación peatonal; y el interior, de nuevo trazado, se destina a bidegorri.

- Creación de gradas y elementos vegetales intercalados en la margen derecha de la ría, que potencia la interacción entre los habitantes y la ría, a la vez que la naturalización y recuperación ambiental de la escollera hormigonada
- Esta actuación, junto a la creación del paseo fluvial antes comentado se realizará con actuaciones de naturalización y recuperación ambiental en la zona de protección, ampliada hasta los límites de la nueva edificación propuesta, posibilitando su drenaje sostenible en todo este entorno.
- Reparto equitativo de la edificabilidad adscrita a cada término municipal, deduciendo la correspondiente a los bajocubierta (porque desaparecen) y ubicando la superficie destinada a hotel en el término municipal de Errenteria. La propuesta se resuelve con tres edificios en Lezo (dos destinados a promoción de venta libre en primera línea de la ría, y uno detrás destinado a vivienda protegida). Y siete edificios en Errenteria (cuatro de promoción libre en primera línea, otros dos en segunda línea, tras el edificio dotacional, uno de promoción de venta libre y otro de vivienda protegida, y el séptimo en el extremo Noroeste del ámbito destinado al Hotel.
- Generación de una red de transporte público/privado de autobuses con acceso a Alzate hasta la tercera rotonda al nivel +7,00, Previsión de dos paradas de autobús, una, en la rasante alta, al Noreste de Alzate, en el acceso rodado al municipio desde la variante Norte de Errenteria/Lezo y dos, en frente de la parcela equipamental del municipio de Errenteria.
- Previsión de aparcamientos públicos a base de unas veinte plazas en superficie distribuidas en el viario local, junto a la creación de una zona dotacional situada al Norte de Alzate entre el vial descendente y las parcelas PUR 3/7 y PUR 3/8 al fondo del viario local, con una capacidad de unas 144 plazas en tres niveles, el inferior al nivel de la rasante de urbanización del viario local interno, cuyo funcionamiento independiente en cada planta garantiza su accesibilidad peatonal.
- Creación de un segundo circuito peatonal que comunica Lezo con Alzate y éste con Iztietia a través del nuevo puente rodado-peatonal. Este circuito puede ser complementado con un ascensor público destinado a personas con minusvalía física, para evitar el recorrido alternativo que desciende hasta la segunda rotonda y vuelve por el anillo interior. El ascensor es independiente del uso de aparcamiento público antes descrito pues no es necesario, pudiéndose ubicar en suelo público del término municipal de Lezo en su totalidad.

La definición general antes enunciada, conforma la denominada alternativa C:



8.6. CUADRO COMPARATIVO DE LAS TRES ALTERNATIVAS

El presente cuadro comparativo de las tres alternativas refleja las edificabilidades (urbanísticas y físicas) junto al número y tipología de las viviendas previstas en cada una de ellas.

	ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B		ALTERNATIVA C	
	m ² t	Nº	m ² t	Nº	m ² t	Nº
VPO Errenteria	3.660	37	3.660	37	3.660	39
VPO Lezo	1.560	15	1.560	15	1.560	17
Total VPP	5.220	52	5.220	52	5.220	56
Viv. Libre Errenteria	18.970	147	10.836	108	14.840	150
Viv. Libre Lezo	7.985	63	7.985	80	7.215	72
Total Vivienda Libre	26.955	210	18.821	188	22.055	222
Comercial Errenteria	420	-	3.000	-	360	-
Comercial Lezo	180	-	180	-	180	-
TOTAL Comercial	600	-	3.180	-	540	-
Terciario Errenteria	-	-	2.654	-	2.060	-
Terciario Lezo	-	-	-	-	-	-
TOTAL Terciario	-	-	2.654	-	2.060	-
TOTAL S/R Errenteria	23.050	184	20.150	145	20.920	189
TOTAL S/R Lezo	9.725	78	9.725	95	8.955	89
TOTAL S/R	32.775	262	29.875	240	29.875	278
TOTAL B/R Errenteria	12.880	-	17.400	-	16.506	-
TOTAL B/R Lezo	4.974	-	4.200	-	5.378	-
TOTAL B/R	17.854	-	21.600	-	21.884	-
Dotacional Errenteria	1.400	-	-	-	1.400	-
TOTAL Dotacional	1.400	-	-	-	1.400	-

Como se puede comprobar fácilmente, las tres alternativas prevén la misma edificabilidad sobre rasante (la ALTERNATIVA A dispone de 2.900 m²t más por los bajocubiertas), aunque su desglose por usos sea diferente.

El número de viviendas oscila ligeramente entre ellas. En cualquier caso, el número indicado de viviendas será considerado orientativo pudiendo adaptarse a la baja o al alza en función de las necesidades concretas del momento.

Bajo rasante estas superficies oscilan en la medida que ésta está asociada a las necesidades de aparcamiento del uso principal sobre rasante donde, recordemos, el Decreto 123/2012 establece incluso unas superficies mínimas de obligado cumplimiento.

8.7. ALTERNATIVA SELECCIONADA

Sin perjuicio de las condiciones, ventajas e inconveniente desde el punto de vista urbanístico de cada una de las alternativas propuesta y siendo cada una de las mismas una solución razonable, técnica y ambientalmente viable. Desde la óptica ambiental se considera más ventajosa la **Alternativa C** por los siguientes motivos:

- Debido a la necesaria distribución de los edificios en el espacio disponible, se considera que todas las alternativas tendrán efectos similares en cuanto a la incidencia acústica se refiere. Se ha desarrollado

un Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones específico (Anexo IX del documento urbanístico), en el que se indica que la alternativa seleccionada tendrá efectos similares a la vigente y propone una serie de medidas para el cumplimiento del **Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.**

- Es la única alternativa de las propuestas, que garantiza una permeabilidad transversal desde la ría, evitando la formación de pantallas arquitectónicas en la zona de influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre. Esto se consigue mediante una meditada propuesta de ordenación y dimensión de los edificios (aprox. 20 x 20 m), que garantiza la permeabilidad visual desde el borde de la ría hacia el interior de Alzate.
- En la alternativa C, la ría aparece como elemento principal proponiendo una ordenación “que mira hacia ella” en lugar de relegarla: propuesta de playa verde, disposición de zonas verdes y parcela dotacional propuestas, paseos peatonales, propuesta de gradas y naturalización de la escollera... Todo esto permitirá acercar al ciudadano a la ría que podrá sentir sus características (color, olor...) y disfrutar de ella, concienciándole de la importancia de su mantenimiento en buen estado y siendo a su vez vigilantes del mismo.
- La generación de un gran parque verde con una anchura mínima de 20 metros (Zona de Servidumbre de Protección), que se ensancha hasta los 40 metros en la parte central supone el retranqueo hacia el interior de las construcciones previstas, generando un espacio de mayor calidad y con mayores posibilidades de utilización.
- La propuesta de rebajar la rasante del terreno en la parte central de la curva para generar una playa verde, permitirá ensanchar el espacio disponible con el que en la actualidad cuenta la ría, que junto con la naturalización de la escollera, permitirá disminuir la rigidez del encauzamiento en su día realizado.
- La ordenación contemplada en la Alternativa C, se considera un punto de partida que encaja mejor los principios, pretensiones y determinaciones de la Ley de Costas y el Reglamento que la desarrolla. Sin perjuicio, por supuesto, de los ajustes que deban realizarse, en base a los condicionantes y prescripciones que establezca la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, durante la tramitación de la presente modificación.
- Presenta una red mayor de recorridos peatonales que a su vez permiten el fácil acceso desde el interior el ámbito hasta la ría lo que facilitará su disfrute.
- El recorrido ciclista propuesto permitirá tanto la conexión del ámbito con el exterior como la distribución de los ciudadanos por su interior, constituyendo una alternativa real a la utilización del vehículo particular. La conexión peatonal y ciclista con el barrio de Iztietia a través del puente previsto completará esta conectividad. La oferta de movilidad alternativa se complementará con la previsión de dos paradas de autobús en el ámbito.

- Resuelve mejor el desnivel que es necesario salvar para acceder hasta el sector, al proponer un viario con una pendiente más progresiva que minimizará, dentro de lo posible, la creación de taludes verticales y la realización de movimientos de tierra.
- Tanto esta alternativa como el resto, deberán implementar igualmente, medidas para mitigar la afección acústica vinculada a la carretera foral GI-636 y la línea de ferrocarril Tolosa-Irún, y alcanzar la calidad acústica requerida para el conjunto del ámbito con un uso preponderantemente residencial. No se considera que ninguna sea sensiblemente más ventajosa que el resto.

9. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

9.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

La presente MPP del PEOU de Altzate afecta única y exclusivamente a un ámbito discontinuo conformado por los suelos que incorporan los términos municipales de Errenteria (Área 16. Altzate y U.I. 18/1 *Panier Fleuri*) y el de Lezo (A.O.U.30 Altzate), excluyendo expresamente el A.O.U.27 Larrañaga, cuyo régimen de ordenación estructural y pormenorizado quedó regulado por el PGOU de 2011/Lezo.

Cabe indicar asimismo que el subámbito de *Panier Fleuri*, todo él ya de dominio público, se encuentra urbanizado en su totalidad y en perfecto funcionamiento, por lo que su inclusión en esta MPP del PEOU de Altzate no implicará cambio alguno de sus actuales determinaciones.

Es por eso que la presente MPP del PEOU de Altzate va a consistir en reordenar única y exclusivamente el ámbito compartido por ambos términos municipales, que, en esencia abarca la mayoría de la superficie de Altzate, para la que además la nueva ordenación prevé una alteración prácticamente total de sus determinaciones de ordenación pormenorizada.

Y esto es así, entre otros motivos, porque se ha llegado a un acuerdo entre la propiedad mayoritaria de Altzate y el Ayuntamiento de Errenteria, en aras a modificar determinados aspectos de la ordenación que no se entendían adecuados, pese a haber recibido en su día la preceptiva aprobación definitiva. La necesidad de lograr una mayor permeabilidad entre el paseo fluvial del borde de la ría Oiartzun y el interior de Altzate se ha convertido en el principal motivo de todo lo que a continuación se desarrolla y justifica.

La propuesta reduce el impacto edificatorio al frente de la ría. Para ello, se desplaza parte de la edificabilidad hacia el interior y se consigue que los edificios resultantes sean de menor longitud en el frente de la ría.

El PEOU de 2007 prevé únicamente cuatro edificaciones de venta libre prácticamente en toda la longitud del ámbito, de entre 65 m. y 80 m. La propuesta reduce esta longitud máxima a 20 m. por cada edificio.

Obviamente, los nuevos edificios pasan siete, respecto a los cuatro anteriores. Pero la longitud total que en el PEOU de 2007 se acerca a 280 m. se reduce hasta los 140 m., esto es, a la mitad. Todo esto se consigue, como ya se ha ido adelantando, bien a base de desplazar la edificabilidad a una posición más retrasada en el interior del ámbito, a modo de segunda línea de ría, bien a base de elevar el perfil de los edificios unas tres plantas más, según los casos.

En esta propuesta se ha conseguido además que la ubicación central del mismo quede liberada de un edificio residencial (a priori el más atractivo), destinando su espacio a un conjunto dotacional de gran interés público y social para ambos municipios, en particular para Errenteria, que después se describirá convenientemente, y cuyo perfil es de planta semisótano y planta baja, permitiendo liberarlo de vistas para los dos edificios residenciales que ya se ha indicado quedan en segunda línea.

Esta propuesta de ordenación edificatoria resuelve igualmente otros condicionantes de la presente MPP del PEOU de Alzate, como son el del debido reparto de la edificabilidad residencial a cada municipio en su propio término, atendiendo igualmente las necesidades de cada uno de ellos.

Esto es, parte de la superficie residencial ubicada en el término municipal de Errenteria, se debe destinar al uso terciario-hotelerero. Y así, el séptimo de los edificios, el más próximo a la desembocadura, prevé este uso, mientras los tres edificios, dos de venta libre y uno de vivienda protegida a ubicar en Lezo, se mantienen dentro de su término municipal, sin merma alguna de su edificabilidad.

Lógicamente, su cuadratura no ha sido fácil. Se ha entendido más adecuado en este caso, mantener una planta sobre rasante similar en todos los casos, de 20 m. por 20,50 m., y ajustar la edificabilidad variando los perfiles, desde el de planta baja y cuatro plantas hasta planta baja y nueve plantas, los más elevados.

Una vez explicada la ubicación de los edificios en Alzate corresponde explicar cómo se logra su accesibilidad, tanto rodada como peatonal, ciclista, etc... Siendo una superficie prácticamente llana, de gran calidad urbana, tiene un hándicap importante que consiste en la ausencia de accesibilidad cómoda en la actualidad. Esto es así, porque el ámbito está rodeado por la ría Oiartzun desde el Sur hasta el Noroeste y por el Norte queda delimitado por el ferrocarril (ADIF).

Ello lo convierte en una pequeña “península” unida a tierra por su lateral Este. Este lateral pertenece al término municipal de Lezo y su conexión rodada se localiza unos 10 m. por encima (+17 m) de la plataforma donde se prevé situar la rasante media de las edificaciones (+7,00).

A esta dificultad de enlace hay que añadir la exigencia del Ayuntamiento de Errenteria de una comunicación de Alzate con la margen izquierda de la ría a través de un puente rodado, alineado con la calle Irun del barrio de Iztietia.

Todo ello se resuelve con las siguientes medidas:

- Creación de una rotonda de grandes dimensiones (38 m de diámetro), muy superior a la del PEOU de 2007, que resuelva correctamente la incorporación y el cruce de conexión entre la variante Norte de Errenteria-Lezo y la Avenida Irun que conecta Errenteria con Lezo.
- Esta primera rotonda requiere de un tercer brazo que se dirige desde el Noreste al Noroeste de Alzate, paralelo al ferrocarril (ADIF), pero descendiendo de rasante, de la +17,00 a la +7,00. Este vial de enlace entre la zona elevada y la baja requiere de un relleno de tierras para su contención en todo el lateral Norte, actualmente y en parte a ese nivel descendente hacia el Sur. La pendiente de este vial es inferior al 4,71 lo que garantiza la accesibilidad peatonal exigida por la Normativa para la acera que le acompaña, a la vez que resulta cómoda para la vía ciclista que también se proyecta.
- Creación de una segunda rotonda en el extremo Noroeste de Alzate. Esta rotonda se proyecta porque posibilita además del acceso rodado a Alzate, que determinados vehículos no circulen innecesariamente por su interior, como pueden ser aquellos que han accedido por error, autobuses

urbanos (públicos o para Ikastolas,...) o incluso autobuses que lleven personas a la parcela terciaria-hotelera.

Es precisamente ésta, una de las mayores ventajas de ubicar el uso de hotel en este extremo pues los accesos rodados a la parcela quedan garantizados sin necesidad de su interferencia con el interior de Alzate. Además, para publicitarse, su proximidad al viario y ferroviario en este extremo redundan en su mayor valor comercial.

- Tras la segunda rotonda, ya a la rasante +7,50 m., se proyecta un viario local rodado-peatonal de coexistencia con una tercera rotonda al final de su trayecto a la +7,10. Este viario interno da servicio a los habitantes del barrio, junto a los vehículos públicos de mantenimiento, bomberos, taxis, etc.. Este viario local interno permite a sus lados disponer de “bocas de acceso” rodado a los garajes del resto de los edificios residenciales y dotacionales.
- Este viario local rodado-peatonal se complementa en su extremo Este con el nuevo enlace previsto a modo de puente peatonal con acceso rodado restringido sobre la ría de Oiartzun, que lo conecta a través de la calle Irún con el barrio de Iztietia.
- Otra de las propuestas de ordenación relacionadas con la circulación viaria consiste en la disposición de una parcela dotacional para aparcamiento. Este aparcamiento se dispone en el término municipal de Errenteria a media ladera entre el vial rodado de enlace situado al Norte y las parcelas PUR 3/6 y PUR 3/7 residenciales situadas en segunda línea.

Esta solución posibilita la disposición de tres niveles de aparcamiento con tres accesos rodados por el vial Norte independientes a efectos de garantizar su accesibilidad peatonal a todo tipo de usuarios.

- Generación de un paseo fluvial en la margen derecha de la ría de gran calidad. No cabe duda de que, con independencia de la correcta resolución de la disposición edificatoria y su comunicación rodada, peatonal y ciclista con el exterior, uno de los principales objetivos que subyace en la ordenación que se describe en éste. Obsérvese que no sólo son 20 m. de anchura de espacios libres y dotacionales en toda su longitud de más de 420 m., sino que esta anchura se amplía en la zona central hasta unos 40 m., en la confluencia con el segundo de los objetivos.
- Este no es otro que la creación de una parcela dotacional relacionada con actividades lúdico-deportivas de ribera, donde el paseo fluvial se amplía y reduce su rasante generando una playa verde con un embarcadero en su colindancia con la margen derecha de la ría. Justo en su borde opuesto se proyecta el edificio dotacional de planta semisótano y planta baja, con acceso a estos dos niveles; desde la playa verde donde se prevé potenciar su uso con una terraza regentada por el dotacional, y desde el viario de coexistencia por el interior de Alzate.
- Otro de los aspectos que ha potenciado esta propuesta es el de la circulación ciclista, ya que el enlace entre las dos rotondas antes descritas se complementa con Lezo, a base de un paso de cebra que lo comunica con el itinerario ciclista recién completado hasta ese entorno. Por otra parte, ya en la rasante inferior de Alzate se proyecta un circuito ciclista que participa del paseo fluvial, se

comunica con otros entornos, como son el puente de coexistencia situado en el extremo Noroeste de Alzate, el nuevo puente rodado-peatonal que comunica con el barrio de Iztietta al Sur, y el actual itinerario peatonal-ciclista por el Este en el término municipal de Lezo.

- Igualmente, otra de las propuestas atractivas de la ordenación consiste en el ensanchamiento del actual paseo de borde de la margen derecha de la ría, unos 3,00 m. hacia el interior, posibilitando un graderío y elementos vegetales sobre la actual escollera que naturalizarán su imagen actual. Este paseo, además potencia su amplitud, separando los tránsitos peatonales y ciclistas.
- Cabe añadir que este imbricado conjunto de circuitos e itinerarios se completa con otros en sentido transversal al de la ría Oiartzun, ya que entre los edificios resultantes, se prevén espacios de dominio públicos o privados con servidumbre de uso público cuyo destino puede ser desde pequeños paseos, parques verdes, a zonas de juego y recreo, tanto para niños de todas las edades como para ancianos.

9.2. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

Régimen Estructural

Al tratarse de una MPP del PEOU de Alzate el presente documento no tiene potestad ni intención alguna de alterar el régimen de ordenación urbanística estructural vigente. No obstante, y dado que:

El mismo queda conformado por el conjunto de tres documentos:

- El PGOU de 2004/Errenteria, la MPNNSS de 2007/Lezo y el PGOU de 2011/Lezo.
- El PEOU de 2007, ajustó algunas de las edificabilidades correspondientes a los dos términos municipales de Errenteria y Lezo.
- Alegaciones como las de Costas fueron admitidas.
- Por último, se excluye del citado planeamiento el A.O.U.27 Larrañaga de Lezo.

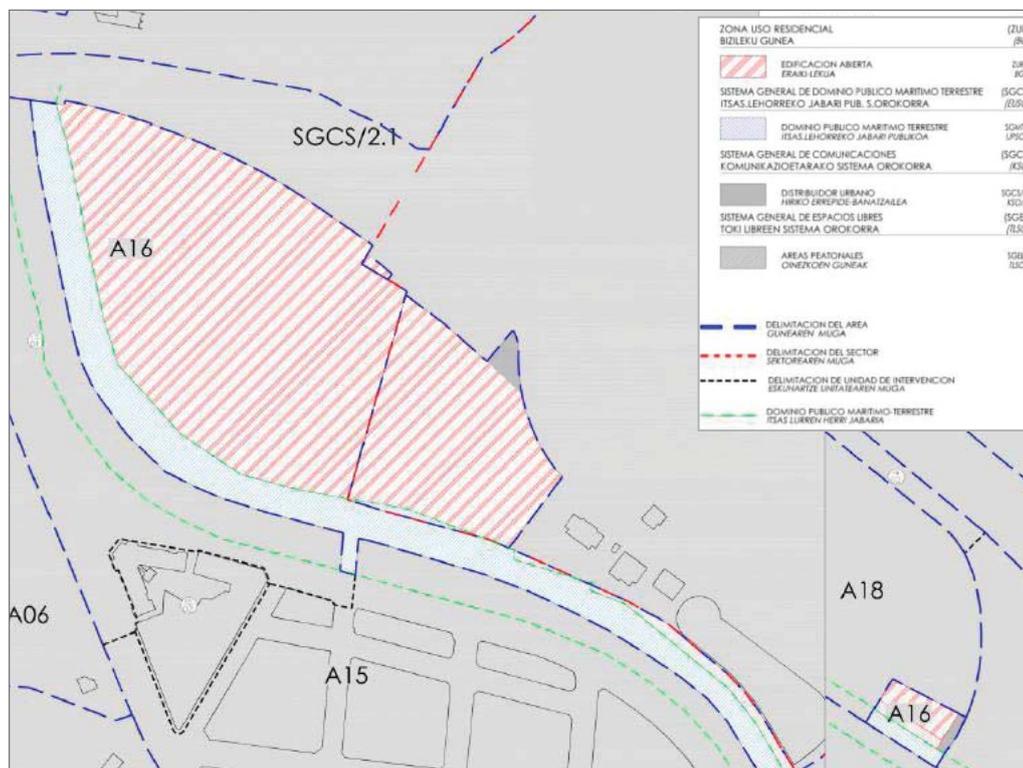
A continuación se resumen su calificación general, junto a un plano de zonificación general que se adjuntan a título informativo.

Superficie:.....	54.447 m ²
Superficie término municipal de Errenteria:	43.261 m ²
Superficie término municipal de Lezo:	11.186 m ²

Calificación General:

- Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta..... ZUR/3 40.123 m²
Errenteria: 29.521 m² / Lezo: 10.602 m²
- S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano ... SGCS/2.2..... 501 m²
Errenteria: 140 m² / Lezo: 361 m²

- S. General de Espacios Libres: Parques y Jardines ... SGEL/2 1.261 m²
Errenteria: 1.261 m² / Lezo: 0 m²
- S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1 12.562 m²
Errenteria: 12.339 m² / Lezo: 223 m²



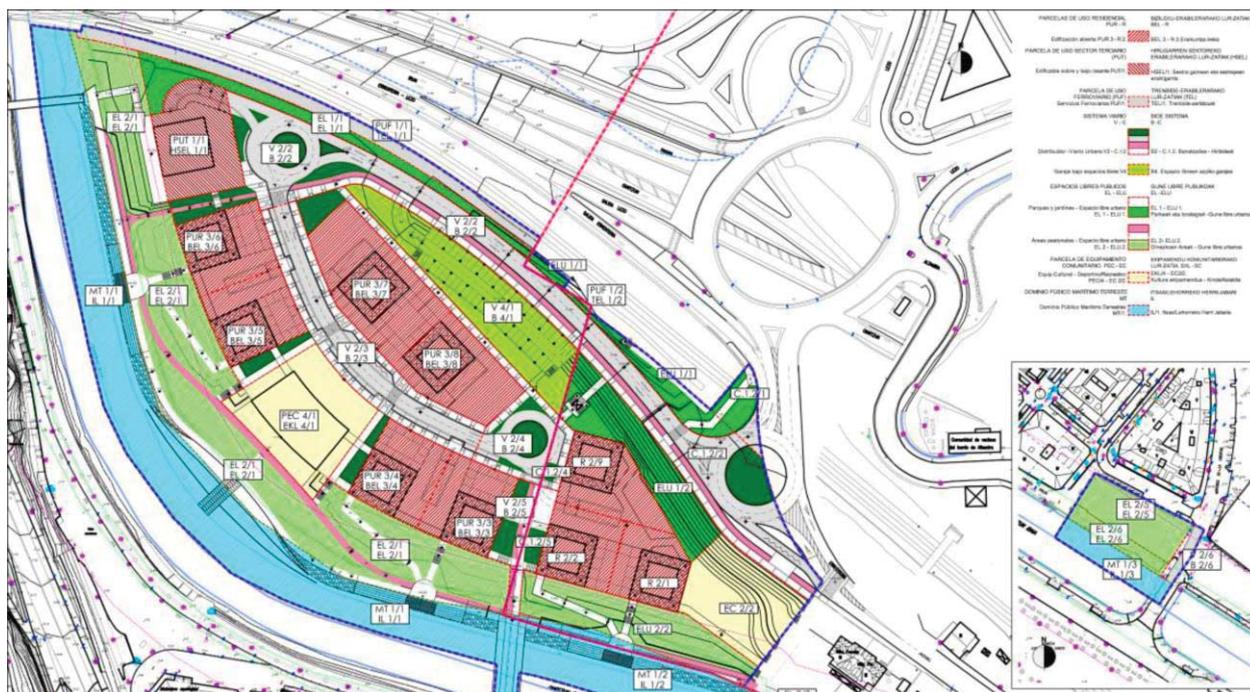
Régimen Pormenorizado Propuesto

Se consolida el régimen de zonificación pormenorizada establecido en el PEOU de 2007 para el subámbito de *Panier Fleuri*.

Mientras que se modifica el régimen de zonificación pormenorizada establecido para el subámbito principal de Alzate.

El régimen urbanístico resultante es el reflejado en el plano “II.2. Zonificación Pormenorizada” incluido en el Documento “2. Planos” de este documento inicial de MPP del PEOU de Alzate.

Las propuestas anteriores se complementan con el cuadro de zonificación pormenorizada que se acompaña en el Anexo I. Cuadros de Características de esta Memoria.



9.3. EDIFICABILIDAD Y USOS

La presente MPP del PEOU de Altzate distribuye la edificabilidad del PEOU de 2007 de tal modo que se ajustan las siguientes características:

- La nueva edificabilidad urbanística prevista sobre rasante se reduce en 2.900 m²t, debido a la ausencia de plantas bajocubierta porque la nueva tipología edificatoria no lo permite. Esto es, de los 32.775 m²t actuales se pasa a 29.875 m²t.
- La edificabilidad prevista para cada término municipal se corresponde con la del PEOU de 2007, salvo en lo que a la planta bajocubierta se refiere. Esto es, de los 23.050 m²t previstos en Errenteria se proyectan 2.130 m²t menos, en total 20.920 m²t. En Lezo, de los 9.725 m²t se pasa a 8.955 m²t, 770 m²t menos.
- La edificabilidad correspondiente a vivienda protegida se mantiene en las mismas condiciones. La parcela PUR 3/7 ubicada en el término municipal de Errenteria se destina a 3.660 m²t, del mismo modo que lo hace la parcela PUR 3/6 actual. La parcela R 2/9 en el término municipal de Lezo se destina a 1.560 m²t, similar a la parcela PUR 3/5 actual. De manera que entre ambas se alcanzan los 5.220 m²t de vivienda protegida (VPO) que exige el planeamiento de rango estructural vigente.
- La edificabilidad residencial destinada a la promoción de vivienda libre se reduce en 2.900 m²t más 2.000 m²t que se destinan a uso terciario-hotelero. Esto es, de los 26.955 m²t actuales resultan un total de 22.055 m²t. La edificabilidad de Errenteria se reduce en 2.130 m²t más 2.000 m²t; de 18.970 m²t actuales se pasa a 14.840 m²t. La edificabilidad de Lezo se reduce en 770 m²t. De los 7.985 m²t actuales se pasa a 7.215 m²t.

- El Ayuntamiento de Errenteria ha exigido el destino de unos 2.000 m²t para uso terciario-hotelerero. Estos se reservan expresamente en la parcela PUT 1/1, en el extremo Noroeste de Alzate.
- La edificabilidad correspondiente al uso comercial, 600 m²t en plantas bajas se reparte a partes iguales entre los diez edificios previstos, esto es 60 m²t por cada uno. De ese modo, Errenteria distribuye sus 480 m²t a las parcelas PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/6, PUR 3/7, PUR 3/8 y PUT 1/1. Lezo hace lo mismo con sus 180 m²t a sus parcelas R2/1, R2/2 y R2/9.
- Los 14.840 m²t edificables de promoción de venta libre de Errenteria se distribuyen entre los 5 edificios, a razón de 2.968 m²t por cada uno, para cada una de las parcelas PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/6 y PUR 3/8. Los 7.215 m²t edificables de promoción de venta libre de Lezo se distribuyen entre sus dos edificios. 3.607,50 m²t para cada una de las parcelas R 2/1 y R 2/2.
- Nueve edificios residenciales tienen una media aproximada de 100 m²t por vivienda de manera que el número de viviendas resultante es el siguiente:

R2/1	3.607,50 m ² t	36 viv.
R2/2	3.607,50 m ² t	36 viv.
PUR 3/3	2.968,00 m ² t	30 viv.
PUR 3/4	2.968,00 m ² t	30 viv.
PUR 3/5	2.968,00 m ² t	30 viv.
PUR 3/6	2.968,00 m ² t	30 viv.
PUR 3/7 (VPO)	3.660,00 m ² t	39 viv.
PUR 3/8	2.968,00 m ² t	30 viv.
R 2/9 (VPO)	1.560,00 m ² t	17 viv.
TOTAL	27.275,00 m²t	278 viv.

- De todo ello, y dado que la planta de cada uno de los edificios es de 20 m. x 20,50 m., se puede deducir que en cada planta caben aproximadamente 4 viviendas. El perfil resultante de la anterior correspondencia es el que se indica a continuación:

R 2/1	36 viv.	2 PS/PB/9PA
R 2/2	36 viv.	2 PS/PB/9PA
PUR 3/3	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
PUR 3/4	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
PUR 3/5	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
PUR 3/6	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
PUR 3/7 (VPO)	39 viv.	2 PS/PB/9PA
PUR 3/8	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
PUR 3/9 (VPO)	17 viv.	2 PS/PB/4PA

- Sin embargo hemos entendido importante considerar estas dos reflexiones:
 - En primer lugar, cabe indicar que el número de viviendas previsto de 278 viviendas se ha incrementado respecto del PEOU de 2007 vigente de 262 viviendas. Y ello porque entendemos que las necesidades de vivienda en el territorio obligan a una tipología de tamaño inferior. En

cualquier caso, esta cifra de 278 viviendas se ha de considerar orientativa pudiendo variar a la baja o al alza en función de la demanda real a la hora de comercializar cada una de las parcelas.

- Por otra parte, el reparto de la edificabilidad correspondiente a cada uno de los términos municipales, Errenteria y Lezo conforme al acuerdo entre ambos genera un desajuste en el perfil de los edificios, de manera que sus previsiones son de PB+9PA en algunos, mientras en otros son de PB+4PA resultando ser de diferentes perfiles con objeto de ajustar la edificabilidad asignada a cada municipio en su propio término municipal.
- Por ello, y con objeto de posibilitar un perfil similar entre las edificaciones de ambos municipios, y a expensas de hipotéticos acuerdos que se pudieran dar entre ambos municipios los perfiles propuestos se elevan en algunas parcelas. Así, estas parcelas pueden albergar la posibilidad de la edificabilidad necesaria que permita reequilibrar las pérdidas de edificabilidad de otras parcelas debido a su hipotético trasvase.
- Obviamente, si bien el número de viviendas total y parcial es orientativo, pudiéndose incrementar a la baja o al alza las 278 viviendas marcadas en los cuadros de características, la edificabilidad total permanece inalterada, 27.275 m²t. Tanto en vivienda protegida 5.220 m²t, cómo en promoción de venta libre, 22.055 m²t. Ahora bien, tal y como se ha indicado, se posibilita el trasvase de edificabilidad de manera que la edificabilidad asignada a las parcelas puede también trasvasarse siempre que se realice entre viviendas protegidas o entre viviendas de promoción de venta libre.
- Todo ello se resume en las siguientes puntualizaciones:
 - El número de viviendas y edificabilidad iniciales asignados en los cuadros siguientes son orientativos, por lo que se ha ajustado el perfil de las edificaciones de las parcelas para dar cabida a las hipotéticas necesidades reales de las mismas conforme a su futura comercialización.
 - Este trasvase de edificabilidad es posible toda vez que la propiedad privada mayoritaria (superior al 90%) está en manos de un único propietario (BRITAC PROYECTOS, S.L.). En lo que respecta a la vivienda protegida, está en manos de los dos Municipios de Errenteria y Lezo, por lo que su trasvase podrá realizarse siempre que se alcance un acuerdo entre los mismos. Así queda la propuesta.

R 2/1	3.607,50 m ² t	36 viv.
R 2/2	3.607,50 m ² t	36 viv.
PUR 3/3	3.151,00 m ² t	32 viv.
PUR 3/4	3.151,00 m ² t	32 viv.
PUR 3/5	3.151,00 m ² t	32 viv.
PUR 3/6	3.151,00 m ² t	32 viv.
PUR 3/7 (VPO)	3.660,00 m ² t	39 viv.
PUR 3/8	3.151,00 m ² t	32 viv.
R 2/9 (VPO)	2.610,00 m ² t	28 viv.
TOTAL	27.275,00 m²t	278 viv.

NOTA: Obsérvese que el sumatorio de la edificabilidad prevista en cada bloque es superior al total máximo admisible de 27.275 m²t, por lo que el reparto de la misma respecto a cada parcela se deberá ajustar en el desarrollo de la futura MPREP de Alzate, con la limitación del sumatorio total.

Igualmente, el número de viviendas es orientativo, siendo en este caso, el proyecto de cada parcela el que deberá definir su número de viviendas definitivo, sin limitación del sumatorio total.

R 2/1	36 viv.	2 PS/PB/9PA
R 2/2	36 viv.	2 PS/PB/9PA
PUR 3/3	32 viv.	2 PS/PB/8PA
PUR 3/4	32 viv.	2 PS/PB/8PA
PUR 3/5	32 viv.	2 PS/PB/8PA
PUR 3/6	32 viv.	2 PS/PB/8PA
PUR 3/7 (VPO)	39 viv.	2 PS/PB/9PA
PUR 3/8	32 viv.	2 PS/PB/8PA
R 2/9 (VPO)	28 viv.	2 PS/PB/7PA

- Se ha considerado además que la planta baja se destine a un pequeño local comercial de 60 m²t, además del portal y usos auxiliares del residencial. Todo ello configurado por un porche perimetral de 4 m. de profundidad.
- La parcela de uso terciario-hotelerero dispone de una envolvente superior para la edificabilidad asignada de 2.060 m²t, con objeto de una mayor libertad compositiva dadas sus peculiaridades proyectuales.
- La edificabilidad máxima bajo rasante correspondiente a cada parcelas descritas se asocia al sumatorio de dos plantas de sótano como máximo de la superficie de cada parcela. A tal efecto, las parcelas se distribuyen disponiendo de un acceso rodado común según el siguiente esquema:
 - * Parcelas R 2/1, R 2/2 y R 2/9.
 - * Parcelas PUR 3/3 y PUR 3/4.
 - * Parcelas PUR 3/5 y PUR 3/6.
 - * Parcelas PUR 3/7 y PUR 3/8.
 - * Parcela PUT 1/1.
- Esta es la edificabilidad asociada bajo rasante a cada una de las parcelas edificatorias:

R 2/1	1.630 m ² t
R 2/2	1.710 m ² t
PUR 3/3	1.980 m ² t
PUR 3/4	1.984 m ² t
PUR 3/5	1.984 m ² t
PUR 3/6	1.980 m ² t
PUR 3/7 (VPO)	3.540 m ² t
PUR 3/8	2.408 m ² t
R 2/9 (VPO)	2.038 m ² t
PUT 1/1	2.630 m ² t

En total, 21.884 m²t bajo rasante, ligeramente superior, a priori, a los 17.854 m²t del PEOU de 2007. En Errenteria 16.506 m²t superiores a los 12.880 m²t. En Lezo 5.378 m²t superiores a los 4.974 m²t.

- En relación a la edificabilidad física asociada a las parcelas dotacionales cabe indicar que el PEOU de 2007 destinaba 1.400 m²t en la parcela PEC 4/1 de Errenteria y 600 m²t en la parcela PEC 4/2 de Lezo en el A.O.U.27 Larrañaga.

Esta MPP del PEOU de Alzate destina los mismos 1.400 m²t a la parcela PEC 4/1 de Errenteria, ubicados donde ya se ha indicado. En relación a los 600 m²t de Lezo conviene señalar como ya se ha indicado anteriormente que la edificabilidad física de la parcela PEC 4/2 fue trasladada del subámbito de Larrañaga junto al Sistema General de Equipamiento Comunitario Euskal Herria (a zona Este de su inicial emplazamiento), haciendo de esta manera, más viable la utilización de dichos usos por la población.

Por otra parte se prevé para la parcela PEC 4/1 una edificabilidad bajo rasante, a nivel de planta sótano 2 para que pueda destinarse a aparcamiento, así como otros usos asociados al dotacional sobre rasante.

Su edificabilidad física aproximada es de 2.158 m²t.

- Por último, en la parcela V4/1, se destina a usos de aparcamiento público una superficie edificable (física) de unos 3.582 m²t.

Estos se corresponden con dos plantas de sótano dado que la planta superior está prevista, en principio, descubierta y no se computan como tales.

9.4. LA RED DE COMUNICACIONES

El ferroviario

Alzate colinda al Norte con el ferrocarril. Resulta actualmente una superficie de unos 5 m. de anchura por la totalidad de la longitud del término municipal de Errenteria con terrenos parcelados de dominio ferroviario.

La presente MPP del PEOU de Alzate no altera el estado actual del cierre existente, previéndose únicamente a partir del mismo su futura urbanización.

Por otra parte, en la proximidad de la nueva rotonda viaria existe en la actualidad un puente peatonal inutilizado junto a un vacío hasta las vías férreas que circulan unos 10,00 m. más abajo. La propuesta plantea un recubrimiento de esta superficie con objeto de adelantar las comunicaciones rodado-peatonales de este entorno muy ligado al buen funcionamiento de la rotonda.

El resto de los límites con las vías férreas desde el nuevo vial de acceso a Alzate se deberá resolver cerrándolo al paso de la circulación rodada-peatonal o de cualquier otra.

El viario

La red viaria se articula a través de los siguientes elementos ya esbozados en su descripción general:

- La primera rotonda superior
- El enlace con Alzate
- La segunda rotonda inferior
- El viario local interior y la tercera rotonda
- El puente

El peatonal

A lo largo de la exposición de las anteriores descripciones se ha ido señalando la calidad urbana de los diferentes tránsitos peatonales previstos en el Área de Iztiaeta. A continuación se describen en orden a sus recorridos los siguientes:

- La conexión con Errenteria: Ésta se resuelve con tres puntos de conexión entre la margen derecha de Alzate y la margen izquierda. Dos, en los extremos de Alzate se corresponden con sendos puentes-pasarelas de recorridos peatonales ya existentes, y uno el nuevo puente descrito en el anterior apartado.
- La conexión con Lezo: Ésta se resuelve en tres zonas, una a través del paso de cebrá que se adelanta hacia la nueva rotonda a continuación de las escaleras que descienden hacia la ría. Otra, cruzando sobre el ferrocarril (a través de una nueva estructura) hasta alcanzar el nuevo vial de enlace. En una posición próxima a la parcela R 2/9, se plantea ubicar un ascensor público que permita salvar el desnivel de 11,00 m. entre la rotonda y el interior de Alzate. Este ascensor se localizaría dentro del término municipal de Lezo siendo de interés básicamente para sus ciudadanos. Por último, Alzate comunica con su margen derecha con un paseo de coexistencia del borde del río en término municipal de Lezo hacia el Este hasta enlazar con Errenteria.
- La conexión con Alzate A partir de esos seis elementos, tres de conexión con Errenteria y tres con Lezo se resuelven los recorridos peatonales en el interior de Alzate. Dispone de varios en sentido Este-Noroeste y varios transversales a éstos.

El ciclista

El ámbito de Alzate ha sido proyectado con un alto grado de circuitos ciclistas que permiten su total integración con la red exterior.

Así, el ámbito dispone de cuatro conexiones con el exterior:

- Dos conexiones con Lezo. Uno a través del paseo de coexistencia de borde de ría actual y uno nuevo a través de la conexión prevista a la altura de la nueva rotonda, donde el vial ciclista se desplaza hacia el Este para cruzar por el paso de cebrá al Norte y acceder así al propio recorrido ciclista recién ejecutado en el término municipal de Lezo.
- Dos conexiones con Errenteria. Uno a través del puente-pasarela de coexistencia al Noroeste de Alzate y uno nuevo con la proyección del nuevo puente rodado.

Este circuito enlaza en sus dos extremos con el viario local interior de Alzate de coexistencia para posibilitar la accesibilidad ciclista a todos los edificios, prolongando transversalmente el recorrido que viene del nuevo puente, y enlazando junto a la segunda rotonda la vía ciclista de borde de ría con la que desciende el vial de enlace a Alzate. Todos estos recorridos están previstos de una anchura mínima de 2,00 m. de anchura.

El aparcamiento

En relación al aparcamiento privado ya se ha indicado que la presente MPP del PEOU de Alzate ha previsto bajo rasante de las parcelas edificatorias hasta dos plantas de sótano destinadas para estos menesteres de usos auxiliares del principal, garajes y trasteros. Conforme a los cálculos estimados, el ratio máximo aproximado resultante es de unas 2 plazas por vivienda o 100 m²t de edificabilidad residencial o terciaria (comercial-hotelera).

Dado que el ratio mínimo exigido por la LVSU de 2006 es de 1,4 plazas por vivienda o 100 m²t de edificabilidad residencial o terciaria (comercial-hotelera); éste queda holgadamente cubierto con las citadas previsiones.

En relación al aparcamiento público éste queda cubierto por las plazas en superficie indicadas en los planos con un total aproximado de 25 plazas en superficie.

Ello, no obstante, el Ayuntamiento de Errenteria ve necesario complementar la dotación de aparcamientos públicos con la reserva de una parcela dotacional, la V 4/1, donde se prevé un total aproximado de 144 plazas en tres plantas cuya rasante inferior está al mismo nivel que el viario local interno. El destino de las mismas puede servir para suplir las necesidades momentáneas del propio Alzate, así como otras detectadas en el barrio de Iztietta a cuyos ciudadanos se les posibilita el acceso peatonal a través del nuevo puente.

9.5. LOS ESPACIOS LIBRES

Uno de los objetivos principales de la ordenación propuesta ha consistido en la generación de zonas verdes y espacios libres de calidad en Alzate. Obviamente, el paseo fluvial de la margen derecha del borde de la ría que dispone de 20 m. mínimo y se ensancha en la zona central hasta 40 m. marca las características de esta gran superficie verde arbolada, lindante con la ría y conectada con la margen derecha de la ría en tres conexiones, dos pasarelas-puente en los extremos de Alzate y el nuevo puente.

Mención especial merece el espacio de 40 m. de anchura y 70 m. de longitud rebajados respecto de la rasante del resto del paseo fluvial donde se proyectan una playa verde que enlaza con la ría donde se prevé pueda disponerse un pequeño embarcadero para acceso lúdico de los ciudadanos usuarios de este parque. Parte de esta superficie ha sido computada como dotacional por lo que está excluida del cómputo de espacios libres que se explica más adelante.

En este entorno se proyecta en colindancia con la playa verde un edificio destinado a usos lúdicos deportivos relacionados con el disfrute marítimo-fluvial. En el contacto entre el espacio libre y la parcela

dotacional se intuye la posibilidad de una terraza a modo de extensión del local destinada a acompañar estos usos.

Además cabe mencionar que a lo largo del paseo fluvial se va a proceder a la integración entre la ría y el paseo con una solución a base de gradas y tratamiento vegetal en las superficies altas de la escollera que naturalizan su estado actual.

9.6. EL DOTACIONAL

La ordenación propuesta por la presente MPP del PEOU de Alzate destina determinados suelos a parcelas dotacionales que sirven para lograr el cumplimiento de la normativa urbanística en materia de otras dotaciones. Igualmente, en algunos de ellos se proyecta desde este documento de planeamiento pormenorizado determinada edificabilidad, física en este caso, obligado igualmente para el cumplimiento del propio planeamiento de ordenación estructural.

Se proyectan en Alzate tres parcelas dotacionales, dos en Errenteria y una en Lezo.

9.7. LAS INFRAESTRUCTURAS

Demoliciones y trabajos previos

Para la realización de la urbanización, será necesaria la demolición de dos edificios, uno en la entrada y el otro en el interior de Alzate.

También será necesaria realizar la demolición de los pavimentos existentes, que son principalmente pavimentos de mezclas bituminosas y soleras de hormigón. También se ha incluido la demolición del cierre perimetral de Alzate.

Movimiento de tierras (aproximados)

Se ha realizado una cubicación preliminar del movimiento de tierras necesario para construir la urbanización.

El volumen de excavación asciende a 21.102 m³, de los cuales, se ha considerado que pueden ser aprovechables el 50%, por lo que el otro 50% deberá gestionarse en vertedero autorizado.

El volumen de terraplén necesario asciende a 47.526 m³, de los cuales, 10.551 m³ procederán de la excavación del propio ámbito y 36.975 m³ serán material de préstamo (o de la excavación de los sótanos, si el material fuese adecuado).

Estas cubicaciones corresponden exclusivamente a la urbanización y no se ha tenido en cuenta la excavación de los sótanos de los edificios.

Saneamiento de pluviales

Tanto los viales como las aceras tendrán la pendiente transversal necesaria para conducir las aguas a las cunetas o badenes, donde se recogerán las aguas mediante sumideros. También se dejarán previstas arquetas a pie de bajante, para recoger las pluviales de los edificios.

Las aguas se conducirán mediante colectores hasta la ría.

Saneamiento de fecales

El saneamiento de fecales se resuelve mediante colectores de PVC de 315 mm de diámetro.

Se dejarán previstas arquetas junto a todas las viviendas, de tal forma que puedan conectar su saneamiento de fecales a la red. La nueva red se conectará al colector de fecales existente junto a la ría.

Abastecimiento de agua

La red de agua estará formada por una canalización de fundición dúctil de 150 mm de diámetro, que se conectará a la red existente, preferentemente en dos puntos, con el objeto de cerrar el anillo.

Desde esta canalización se realizarán las acometidas a los pabellones y se suministrará agua a los hidrantes, que se ubicarán de tal forma que se cumpla la normativa anti-incendios.

También se dejarán previstas bocas de riego en algunos puntos, para la limpieza viaria.

Energía eléctrica

En el caso de la energía eléctrica se prevé una canalización de media tensión para alimentar los centros de transformación, de los cuales partirán las canalizaciones de baja tensión. La compañía distribuidora indicará los puntos de conexión de la red de media tensión una vez se realice la solicitud del expediente.

Telecomunicaciones

Se prevén dos operadores de telecomunicaciones: Telefónica y Euskaltel, los cuales tendrán redes diferenciadas, tanto en canalizaciones como en arquetas. Ambas redes se conectarán a la red existente fuera de Alzate.

Gas

La canalización de gas estará formada por un tubo de polietileno de alta densidad, cuyo diámetro será determinado por la compañía distribuidora en función de las necesidades de los potenciales clientes.

Alumbrado público

El alumbrado público se resuelve mediante luminarias con tecnología LED. La iluminación de viales se realizará con puntos de luz de 8,00 m de altura, que servirán para iluminar calzadas y aceras, mientras que las zonas peatonales mediante luminarias de 4,00 m de altura.

La interdistancia entre puntos de luz, su ubicación y potencia de lámparas se determinará tras la realización de un estudio lumínico que deberá formar parte del Proyecto de Urbanización.

Pavimentación

El vial de acceso a Alzate, se pavimentará con un paquete de firmes que deberá dimensionarse en el Proyecto de Urbanización para la categoría del tráfico.

Se plantea resolver el paseo fluvial junto a la ría con un acabado de hormigón impreso o similar que discurre junto al mismo.

Se estudiará la posibilidad de utilizar material procedente del reciclaje de residuos de construcción y demolición para el conformado de las capas de subbase y base de material granular.

En la capa de rodadura de los viales se analizará la posible utilización de caucho reciclado en la mezcla bituminosa, ya que, además de reutilizar un material de desecho, éste le confiere al pavimento mejores condiciones de durabilidad, flexibilidad y sobre todo disminuye la contaminación acústica.

Para el caso de la pavimentación de las plazas, podría estudiarse la utilización de pavimentos hidráulicos con una composición que hace que sean capaces de absorber emisiones de CO₂.

En todo caso, todo esto será convenientemente desarrollado en las correspondientes MPAU de Alzate y MPURB de Alzate a redactar y tramitar.

9.8. CUADRO RESUMEN

EDIFICABILIDAD	ERRETERIA (m ²)	LEZO (m ²)	TOTAL (m ²)
SUPERFICIE:	43.261	11.186	54.447
CALIFICACIÓN GENERAL			
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ZUR/3	29.921	10.602	40.523
S. Gral de Comunicaciones: Distribuidor Urbano SGCS/2.2	140	361	501
S. Gral de Espacios Libres: Parques y jardines SGEL/2	1.944	0	1.944
S. Gral de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1	11.656	223	11.879
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA			
Residencial Vivienda Protegida (VPO)	3.660	1.560	5.220
Residencial Vivienda de Promoción Libre	14.840	7.215	22.055
Comercial	420	180	600
Terciario-Hotelero	2.000	0	2.000
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	20.920	8.955	29.875
Garajes y Anejos de Vivienda Protegida	3.540	2.038	5.578
Garajes y Anejos de Vivienda de Promoción Libre	10.336	3.340	13.676
Garajes y Anejos de Terciario-Hotelero	2.630	0	2.630
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R (FÍSICA)	16.506	5.378	21.884
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)			
Aparcamiento Público	3.652	0	3.652
Equipamiento Comunitario S/R	1.400	0	1.400
Equipamiento Comunitario B/R	1.230	0	1.230
TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)	6.282	0	6.282

UNIDADES APROXIMADAS ORIENTATIVAS	ERRETERIA Ud.	LEZO Ud.	TOTAL Ud.
UNIDADES DE VIVIENDA			
Vivienda Protegida de Régimen General (VPO)	39	17	56
Vivienda de Promoción Libre	150	72	222
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA	189	89	278
PLAZAS DE APARCAMIENTO			
Garajes de Vivienda Protegida (VPO)	112	46	158
Garajes de Vivienda de Promoción Libre	296	84	380
Garajes para uso terciario-hotelero	78	0	78
TOTAL APARCAMIENTOS PRIVADOS	486	130	616
Aparcamientos públicos del equipamiento	56	0	56
Aparcamientos públicos en superficie	25	0	25
Aparcamientos públicos en parcela	144	0	144
TOTAL APARCAMIENTOS PÚBLICOS	225	0	225

10. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL

La modificación del Plan Especial se tramitará mediante el procedimiento establecido en el artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo de la CAPV, en el que se indica que la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales se realizará conforme a lo establecido para los Planes Parciales.

Su formulación corresponde en principio a los Ayuntamientos, pudiendo realizarla cualquier otra persona física o jurídica.

El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del Plan Especial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan especial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan especial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

Los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes especiales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.

La aprobación definitiva del plan especial podrá ser denegada por ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o del plan general, o a las disposiciones de la legislación sectorial, o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.

El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del plan especial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recoja. En caso contrario, se denegará su aprobación.

En paralelo con el procedimiento de aprobación del Plan Especial, se realizará la evaluación ambiental estratégica de este instrumento, en función del procedimiento establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Lo expuesto se justifica después de que el 12 de diciembre de 2014 entrara en vigor la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que constituye la legislación básica estatal, y que resulta de aplicación en CAPV para los procedimientos de evaluación ambiental, a partir del año siguiente al de su entrada en vigor, de acuerdo con su disposición final undécima.

Por otra parte, la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (evaluación conjunta de impacto ambiental) y el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas, continuarían vigentes en lo que no se opongan a la misma.

Al tratarse de una evaluación ambiental de un instrumento de planeamiento, **debe ser sometido a la Evaluación Ambiental Estratégica**, tal y como se indica en el Punto A, del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero (así como en la estatal), en la que aparece la *“Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica”*.

En cuanto al tipo de procedimiento, simplificado u ordinario, al ser este Plan Especial de Ordenación Urbana, marco de un proyecto de urbanización de zonas residenciales con un superficie igual o superior a 1 Ha, situada en todo o en parte en zonas ambientalmente sensibles, Dominio Público Marítimo-Terrestre, en consonancia con el Apartado 21, del Punto B, del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, **éste deberá ser ordinario**.

Así, el procedimiento se inicia por medio de la presentación de la pertinente *“Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria”*, por parte del promotor, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico.

A continuación, el órgano ambiental, previa consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico del plan o programa, que se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano promotor.

Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico y tras su entrega a la administración, esta realizará un trámite simultáneo de información pública y de consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas:

1. Trámite de información pública. El órgano promotor someterá a información pública la versión inicial del plan o programa, acompañada del estudio ambiental estratégico, durante un plazo no inferior a 45 días hábiles, previo anuncio en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente y, en su caso, en su sede electrónica. Deberá garantizarse la máxima difusión, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.
2. Trámite de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, durante un plazo no inferior a 45 días hábiles. El órgano promotor consultará a aquellas administraciones afectadas y personas interesadas que hubiesen sido previamente preguntadas, en relación con el alcance del estudio de impacto ambiental, o hayan sido acreditadas como tal.

Tras estos trámites, se remitirá al promotor el resultado de esta información pública y de las consultas, que tendrá que elaborar la propuesta final del plan o programa, tomando en consideración las alegaciones formuladas y, de ser preciso, modificará el estudio ambiental estratégico.

El órgano promotor remitirá al órgano ambiental la propuesta final del plan o programa, junto con el estudio ambiental estratégico, el resultado de la información pública y de las consultas, así como de un documento resumen, donde se describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

Finalizado el análisis técnico del expediente, el órgano ambiental formulará la declaración ambiental estratégica y la publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental, finalizando el procedimiento.

Finalmente, el órgano promotor incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el plan o programa y hará pública la adopción o aprobación de éste, a través del «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente.

PLAZOS

Elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico, para realizar las consultas previstas y elaborar un documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

El plazo máximo es de 3 meses desde la recepción por el órgano ambiental de la solicitud acompañada del documento de inicio.

Este plazo se puede suspender en el caso de que el órgano ambiental no tuviera elementos de juicio suficientes para determinar el alcance del estudio de impacto ambiental.

Análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica.

El órgano ambiental dispondrá de un plazo de cuatro meses para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica, prorrogable por dos meses, desde la recepción del expediente completo, por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al promotor.

11. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES SOBRE EL M. AMBIENTE

11.1. METODOLOGÍA

La metodología empleada en la realización del presente Estudio Ambiental Estratégico se encuadra dentro de la establecida por la legislación vigente. Las metodologías propuestas en esta normativa se fundamentan, en gran medida, en las estudiadas y utilizadas por autores de prestigio.

Previamente a la identificación y valoración de impactos, se realiza una matriz de doble entrada entre las acciones y factores ambientales, resultando la matriz de identificación de afecciones ambientales.

11.1.1. Matriz de afecciones ambientales

Consiste en identificar y valorar cualitativamente las interacciones más relevantes que se producen del cruce “acción-factor”. Esta valoración preliminar se realiza mediante una matriz de doble entrada en la que se enfrentan las acciones del plan y los factores ambientales susceptibles de sufrir impacto. En esta fase no se identifican ni se valoran los impactos, sin embargo, se establece un orden de magnitud de la importancia del efecto, de tal modo que se facilite la valoración de dichos impactos en etapas posteriores.

El concepto de impacto no lleva intrínseco el valor de negatividad sobre el factor ambiental analizado, por ello, los valores de magnitud se representan mediante una escala de colores que definen la intensidad del efecto producido y un signo negativo o positivo con relación a su condición. La escala de valores de magnitud se muestra a continuación:

+	Efecto significativo positivo
+	Efecto poco significativo positivo
	Inexistencia de efecto
-	Efecto poco significativo negativo
-	Efecto significativo negativo

A partir de la matriz de identificación de afecciones, se seleccionan y evalúan, de forma preliminar, las principales alteraciones que se producen en el conjunto territorial. Las alteraciones más significativas y negativas que se producen debido al cruce entre los efectos derivados de los cambios de uso del suelo y el medio físico-biológico, serán objeto de una evaluación más detallada. La metodología que se seguirá para la evaluación de estas alteraciones más significativas se describe a continuación.

11.1.2. Caracterización y valoración de impactos significativos

La valoración se ha realizado, siempre que ha sido posible, de forma cuantitativa mediante el uso de indicadores y de forma cualitativa cuando no se disponía de información suficiente o el impacto era difícilmente cuantificable. Para la evaluación del impacto se han seguido los siguientes pasos.

11.1.2.1. Descripción del Impacto

La descripción se realiza de forma objetiva y ajustada a la realidad del municipio. En ella se denomina el tipo de impacto identificado y su zona de influencia. En la descripción deben definirse las acciones principales que han originado la alteración y en qué fase del plan se producen. Siempre que sea posible, se define la localización concreta del impacto o afección.

11.1.2.2. Caracterización del impacto

De acuerdo con la legislación vigente, se definen una serie de atributos cualitativos que caracterizan la alteración ambiental que se produce en el desarrollo del presente instrumento de planeamiento, de acuerdo con los siguientes criterios:

Signo:

Es el carácter beneficioso o perjudicial de las acciones que actúan sobre los factores ambientales.

- Positivo: el impacto mejora las condiciones ambientales y/o socioeconómicas del área de influencia.
- Negativo: el impacto provoca una pérdida o empeoramiento de las condiciones actuales en la zona de influencia.

Intensidad:

Se refiere al grado de incidencia de la acción sobre el factor.

- Baja: el grado de destrucción es poco perceptible.
- Media: el grado de destrucción es perceptible pero no es muy importante.
- Alta: la destrucción es importante.
- Muy Alta: la destrucción es intensa.
- Total: la destrucción es total.

Extensión:

Es el área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del plan.

- Puntual: efecto muy localizado.
- Parcial: efecto localizado y extenso.
- Extenso: el efecto no está perfectamente ubicado y es extenso.
- Total: el efecto no tiene una ubicación precisa dentro del entorno del plan.

Si el efecto se produce en un lugar crítico (vertido próximo y aguas arriba de una toma de agua, degradación paisajística en una zona muy visitada, etc.) se le atribuirá un valor de cuatro unidades por encima del que le corresponda en función del porcentaje de extensión en que se manifieste.

Momento:

Alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto sobre el factor ambiental considerado.

- Inmediato: el tiempo transcurrido es nulo.
- Corto: el impacto se manifiesta antes de un año.
- Medio: el impacto se produce entre uno y cinco años.
- Largo: el impacto aparece pasados más de cinco años.

Si se diese alguna circunstancia que hiciese crítico el momento del impacto se le atribuirá un valor de cuatro puntos más por encima del correspondiente al momento especificado.

Persistencia:

Se refiere al tiempo que, supuestamente, permanecerá el efecto desde su aparición hasta que el factor retornase a sus condiciones iniciales previas a la acción, bien por medios naturales bien mediante introducción de medidas correctoras.

- Fugaz: la alteración permanece menos de 1 año.
- Temporal: la alteración permanece entre 1 y 10 años.
- Permanente: la alteración tiene una duración superior a los 10 años.

Reversibilidad:

Es la posibilidad del factor afectado de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez que se deja de actuar sobre el medio.

- Reversible: puede ser asimilado por los procesos naturales a corto o medio plazo.
- Irreversible: no puede ser asimilado por los procesos naturales o lo hace a muy largo plazo.

Acumulación:

Da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto cuando persiste de forma continuada la acción que lo genera.

- Simple: se manifiesta sobre un sólo componente o factor ambiental y no induce a efectos secundarios, acumulativos o sinérgicos.
- Acumulativo: incrementa progresivamente su gravedad cuando se prolonga la acción en el tiempo.

Sinergia:

Contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples.

- Sin sinergismo: una acción que actúa sobre un factor no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- Sinérgico (reforzamiento de efectos simples): la coexistencia de varios efectos simples incide en una tasa mayor que su simple suma.

- Muy sinérgico: el grado de sinergismo es muy alto.

Periodicidad:

Se refiere a la regularidad de manifestación del efecto.

- Periódico: se manifiesta de forma cíclica, con una cierta periodicidad.
- Irregular: se manifiesta de forma impredecible.
- Continuo: la manifestación es constante en el tiempo.

Recuperabilidad:

Se refiere a la posibilidad de retornar, total o parcialmente, a las condiciones iniciales previas a la actuación, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).

- Recuperable: aquel que puede eliminarse o reemplazarse por la acción antrópica, de manera inmediata o a medio plazo.
- Mitigable: efecto parcialmente recuperable.
- Irrecuperable: aquel que no puede eliminarse o que la alteración es imposible de restaurar o mejorar por la acción natural o antrópica.

Importancia y magnitud de la afección:

La **importancia de la afección** se refiere al valor natural del factor ambiental alterado. Para su valoración se tienen en cuenta los valores de calidad y/o fragilidad que se han estimado en el inventario y también se tiene en cuenta la zona de influencia. En el presente estudio se ha seguido la metodología de Vicente Conesa, 1997; que permite establecer la importancia del impacto ambiental de las diferentes acciones del Plan General. Esta metodología se basa, en gran medida, en la matriz de Leopold y en otras técnicas seguidas por otros autores de prestigio. La importancia del impacto se establece mediante la siguiente fórmula:

$$I = \pm (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + RC)$$

Donde:

I es la importancia,

IN es la Intensidad del impacto,

EX es la extensión del impacto,

MO es el momento en el que se produce el impacto ambiental,

PE es la persistencia del mismo,

RV la reversibilidad,

SI la sinergia,

AC la acumulación o incremento progresivo del impacto,

EF es el efecto del impacto con relación a la causa que lo produce,

PR es la periodicidad y

RC es la recuperabilidad del mismo.

Cada variable se caracteriza por una serie de valores que se muestran a continuación:

SIGNO		INTENSIDAD (Grado de Destrucción)	
Impacto beneficioso	+	Baja	1
Impacto perjudicial	-	Media	2
		Alta	4
		Muy alta	8
		Total	12
EXTENSIÓN (Área de Influencia)		MOMENTO (Plazo de manifestación)	
Puntual	1	Largo plazo	1
Parcial	2	Medio plazo	2
Extenso	4	Inmediato	4
Total	8	Crítico	(+4)
Crítica	(+4)		
PERSISTENCIA (Permanencia del efecto)		REVERSIBILIDAD (Retorno a las condiciones iniciales)	
Fugaz	1	Corto plazo	1
Temporal	2	Medio plazo	2
Permanente	4	Irreversible	4
SINERGIA (Regularidad de la manifestación)		ACUMULACIÓN (Incremento progresivo)	
Sin sinergismo (simple)	1	Simple	1
Sinérgico	2	Acumulativo	4
Muy sinérgico	4		
EFFECTO (Relación causa-efecto)		PERIODICIDAD (Regularidad de la manifestación)	
Indirecto (secundario)	1	Irregular y discontinuo	1
Directo	4	Periódico	2
		Continuo	4
RECUPERABILIDAD (Reconstrucción por medios humanos)		IMPORTANCIA (I)	
Recuperable de manera inmediata	1	$\pm (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+RC)$	
Recuperable a medio plazo	2		
Mitigable	4		
Irrecuperable	8		

Tabla de Importancia del Impacto (V. Conesa, 1997)

La importancia del impacto tiene unos valores que oscilan entre 13 y 100. Los rangos de importancia establecidos son:

Importancia	Valor
Baja	<25
Media	25-50
Alta	50-75
Muy Alta	>75

La magnitud de la afección indica la alteración sobre la calidad del factor ambiental y la cantidad. Su medida puede ser cuantificable o puede ser necesaria su comparación con un indicador. En algunas ocasiones es posible que no se pueda cuantificar la magnitud. En ese caso, la valoración será cualitativa.

Valor del impacto

Es la valoración que tiene el impacto en función de los parámetros analizados anteriormente. Aparte de la base científica que permite saber si el impacto tiene una grave repercusión en el medio ambiente, deben tenerse en cuenta también los planteamientos sociales establecidos sobre los distintos recursos ambientales y su deterioro. Este doble planteamiento complica extraordinariamente el desarrollo de la valoración de impactos y su justificación, pues combina criterios científicos, de base objetiva, con criterios sociales, de base subjetiva y que dependen del momento y de los grupos sociales que los asuman.

La valoración se realiza teniendo en cuenta la importancia y la magnitud del impacto, los valores que se han basado en los indicadores y los planteamientos sociales. Los valores tomados son los siguientes:

- Muy poco significativo: Los valores de intensidad y magnitud son muy bajos, no existe repercusión social.
- Poco significativo: Los valores de intensidad y magnitud son bajos, apenas existe repercusión social.
- Significativo: Los valores de intensidad y/o magnitud son altos, existe un interés en determinados medios sociales.
- Gravedad del impacto según normativa de E.I.A.
- Son las definiciones que se recogen en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Compatible: aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa de prácticas protectoras o correctoras.
- Moderado: aquel cuya recuperación no precisa de prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requieren cierto tiempo.

- Severo: aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras, y en el que aún con esas medidas, la recuperación precisa de un período dilatado de tiempo.
- Crítico: aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable, produciéndose una pérdida permanente de las condiciones ambientales, sin posible recuperación incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.
- Residual: pérdidas o alteraciones de los valores naturales cuantificadas en número, superficie, calidad, estructura y función, que no pueden ser evitadas ni reparadas, una vez aplicadas in situ todas las posibles medidas de prevención y corrección.

11.2. MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

11.2.1. Acciones del proyecto generadoras de alteración

Según las distintas fases del plan, la fase previa y de obras y la fase de funcionamiento, se consideran un conjunto de acciones caracterizadas por su capacidad de provocar algún tipo de alteración destacable sobre los medios físico natural y/o socioeconómico como consecuencia del desarrollo del instrumento de ordenación.

Las principales acciones definidas son:

- Ocupación del suelo.
- Presencia humana.
- Ejecución de obras de urbanización y edificación.
- Tránsito de vehículos
- Consumo de recursos (agua y energía).
- Generación de aguas residuales urbanas y pluviales.
- Generación de residuos sólidos urbanos.
- Presencia de viarios y edificaciones.
- Presencia de zonas verdes públicas y espacios libres.
- Iluminación de zonas públicas.
- Mantenimiento y conservación de las zonas urbanizadas.
- Desarrollo del uso residencial.
- Desarrollo del uso de equipamientos.
- Desarrollo del uso de zonas verdes y espacios libres.

A continuación se explican cada una de las acciones del proyecto.

Ocupación de suelo

Esta acción se refiere a la ocupación del suelo derivada de la modificación del instrumento de ordenación, que en este caso más bien permite reocupar un terreno ya urbano que se encuentra en desuso.

Presencia humana

Esta acción se refiere al posible incremento de la presencia de personas en la zona de actuación y su entorno y como pueden afectar a los valores naturales existentes en la zona.

Ejecución de obras de urbanización y edificación

Esta acción se refiere a los trabajos de ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

Trasiego de vehículos

Incremento en intensidad y frecuencia del movimiento de vehículos debido al aumento de la actividad antrópica en la zona. Sus principales aspectos negativos se relacionan con la incidencia sobre el sosiego, la transitabilidad peatonal, la accidentalidad, así como el deterioro del firme, el ruido y la emisión de contaminantes a la atmósfera.

Consumo de recursos (materiales, agua y energía)

Se refiere al consumo de materiales de construcción, agua para abastecimiento y de energía, como electricidad, que se producirá a consecuencia de la modificación propuesta.

Generación de aguas residuales urbanas y pluviales

Esta acción se refiere a la generación de aguas residuales derivadas de la actividad residencial, así como de las aguas pluviales procedentes de zonas urbanizadas.

Generación de residuos sólidos urbanos

Se refiere a la generación y necesidad de eliminación de residuos sólidos producidos durante el desarrollo de la actividad industrial.

Presencia de viarios y edificaciones

Se refiere percepción de la ocupación permanente del terreno por la urbanización y edificaciones previstas en la presente modificación. Esta acción implica la existencia permanente de superficies asfaltadas y de volúmenes correspondientes a las distintas edificaciones.

Presencia de zonas verdes y espacios libres

Se refiere percepción de la ocupación permanente del terreno por las zonas verdes y espacios libres, complementarios al uso cualificado del ámbito, que permite la presente modificación.

Iluminación de zonas públicas

Se refiere a la iluminación que conllevan todos los espacios públicos de cualquier desarrollo urbanístico y su incidencia con la zonificación lumínica del municipio.

Mantenimiento y conservación de zonas urbanizadas

Incluye las actividades necesarias para el mantenimiento en estado óptimo de la urbanización, así como sus redes de servicios y zonas verdes.

Desarrollo del uso residencial

Se refiere a la puesta en uso de las edificaciones residenciales una vez instalados sus ocupantes.

Desarrollo del uso de equipamientos

Se refiere a la puesta en uso de los equipamientos, permitiendo la adquisición de suelo a las entidades municipales y la prestación de los servicios a la población a los que se destinen.

Desarrollo del uso de zonas verdes públicas y espacios libres

Se refiere a la posibilidad de utilización por parte de la población de las zonas verdes públicas y los espacios libres, una vez cedidos a la administración local.

11.2.2. Factores Ambientales susceptibles de recibir impacto

Considerando el inventario ambiental realizado, se describen brevemente a continuación los factores ambientales susceptibles de ser alterados como consecuencia de la modificación del Plan Especial propuesta.

11.2.2.1. Medio Físico Natural

Espacios protegidos y elementos de interés: DPMT

Se refiere a la posible afección a espacios de la *Red de Espacios Protegidos del País Vasco*, así como aquellos otros protegidos por las legislación vigente ya sea desde el ámbito europeo, nacional, autonómico o local.

En nuestro caso concreto únicamente puede verse afectado el **Dominio Público Marítimo-Terrestre**, considerada como Zona Sensible por la CAPV.

Atmósfera

Esta variable tiene tres factores ambientales importantes a considerar: la **calidad del aire** (composición físico-química de la atmósfera en las capas bajas), la **situación sonora**, (niveles sonoros existentes en la actualidad, teniendo en cuenta intensidad, amplitud, y/o frecuencia de ruidos), con especial significación sobre las zonas consideradas como más vulnerables acústicamente (zonas residenciales, equipamientos educativos, etc.), y finalmente, **situación lumínica**, que valora el impacto de la contaminación lumínica en el municipio.

Litología

Hace referencia a los **recursos litológicos** del área afectada. La afección a este factor se refiere a la pérdida de litologías con interés científico-educativo por ocupación del suelo, la explotación del recurso para las obras de urbanización. No se han encontrado ningún recurso litológico reseñable en el ámbito de actuación.

Geomorfología

Son las formas del terreno, pendientes y procesos activos asociados a la dinámica actual. Las actuaciones sobre el terreno pueden provocar la modificación de la **topografía** natural, la pérdida de elementos o paisajes de interés geomorfológico de un territorio.

Edafología

Se analiza la capacidad **agrológica** del suelo, para detectar el posible impacto sobre los suelos de mayor potencial productivo. El ámbito carece del suelo productivo alguno considerando los usos anteriores y la retirada de materiales como consecuencia de la descontaminación.

Hidrología superficial

Se refiere a las características morfológicas de la red de drenaje, morfología, régimen hídrico y calidad de las aguas superficiales, además de la afección que se pueda producir a las zonas de dominio público tanto hidráulico como marítimo-terrestre y sus zonas de protección.

En nuestro caso nos centraremos en su afección al Dominio Público Marítimo-Terrestre, más concretamente a las **aguas de transición de la ría**, en especial en su morfología y su calidad.

Hidrogeología

Se refiere a la afección que la actuación pudiera tener sobre las **aguas subterráneas** bajo el ámbito de actuación y su entorno, tanto en cantidad como en calidad de las mismas.

Vegetación y usos del suelo

El factor ambiental considerado lo constituyen las unidades de vegetación descritas, que en el caso analizado afectaría únicamente a la **Unidad nº 3: Terrenos urbanos e improductivos**.

Fauna

La afección a este factor está relacionada con la fragilidad y estado de conservación del **hábitat** de las diferentes especies, que se encuentran en la zona de actuación. El hábitat se refiere a las áreas del territorio que constituyen el dominio natural de las comunidades faunísticas.

Conectividad

Se refiere a la afección que sobre los corredores ecológicos pudieran darse.

Paisaje

Los parámetros afectados por las acciones del proyecto que pueden afectar al paisaje son muy variados, los más notables son: **calidad visual intrínseca** (entendida como variación positiva o negativa de la reurbanización del ámbito) y su **visibilidad** (entendida como la facilidad de que la actuación sea percibida por un mayor o menor número de usuarios existente en la zona).

Riesgos

Hace referencia a la incidencia que sobre los riesgos que pudieran afectar a la zona de actuación, pudiera tener la modificación propuesta. En ese caso se han considerado especialmente el **riesgo de inundaciones, riesgo de erosión y riesgo de suelos potencialmente contaminados**.

11.2.2.2. Medio Socioeconómico

Patrimonio cultural

Los principales elementos a considerar dentro del patrimonio cultural son los Bienes de Interés Cultural y los yacimientos arqueológicos existentes, no obstante ninguno de éstos se encontrarían en la zona de actuación y su entorno.

Actividad económica

Se refiere a los beneficios o perjuicios que puede tener la modificación propuesta sobre la actividad económica del municipio, tanto durante la fase de obras como durante el funcionamiento del ámbito.

Población

Los factores más importantes a considerar para esta variable son la generación de puestos de trabajo y su influencia sobre la calidad de vida de sus residentes y usuarios, al generarse en respuesta a una demanda existente.

11.2.2.3. Matriz de identificación de efectos

Previamente a la identificación y valoración de impactos se ha realizado el cruce entre acciones del plan y factores ambientales para obtener efectos ambientales que, junto a una primera valoración, permitirá identificar los impactos generados por el planeamiento propuesto.

La matriz se ha realizado teniendo en cuenta no solo las características intrínsecas de la propuesta. También se han valorado las particularidades ambientales del entorno y los usos del suelo, actuales y previstos. Sus resultados se exponen a continuación:

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE EFECTOS. MODIFICACIÓN PARCIAL PUNTUAL PEOU DE ALTZATE (ERRENTERIA / LEZO)		ACCIONES DEL PLAN																
		Ocupación de suelo	Presencia humana	Ejecución de obras de urbanización y edificación	Trasiego de vehículos	Consumo de recursos (materiales, agua y energía)	Generación de aguas residuales urbanas y pluviales	Generación de residuos sólidos urbanos	Presencia de viarios y edificaciones	Presencia de zonas verdes y espacios libres	Iluminación de zonas públicas	Mantenimiento y conservación de zonas urbanizadas	Desarrollo del uso residencial	Desarrollo del uso de equipamientos	Desarrollo uso de ZV públicas y espacios libres			
FACTORES AMBIENTALES	Espacios Protegidos	Espacios Naturales Protegidos																
		Elementos de interés: DPMT		-	-	-	-	-	-	+	-							
	Atmósfera	Calidad del aire (composición)									+			-	-			
		Situación sonora (ruido)	-	-	-	-					+			-	-			
		Situación lumínica										-						
	Litología	Recursos litológicos																
	Geomorfología	Formas del relieve (topografía)			-													
	Edafología	Capacidad agrológica																
	Hidrología superficial	Cantidad de agua superficial					-											
		Calidad del agua superficial			-		-											
	Hidrogeología	Cantidad de agua almacenada en acuífero																
		Calidad del agua almacenada en acuífero			-													
	Veg. y usos del suelo	Und 3: Terrenos urbanos e improductivos									+		+					
	Fauna	Especies protegidas																
		Hábitats faunísticos		-	-						+							
	Conectividad	Corredores ecológicos			-						+							
	Paisaje (urbano)	Calidad visual intrínseca			-					+	+							
		Inundabilidad								-								
		Erosión																
	Riesgos	Suelos contaminados	-															
		Elementos catalogados																
	Patrimonio cultural	Sector primario																
		Sector secundario			+		+											
Sector terciario												+	+	+				
Incremento del valor del suelo				+					+	+								
Aportación de recursos y suelo al Ayuntamiento		+		+									+					
Población	Empleo			+		+						+	+	+				
	Calidad de vida									+			+	+	+		+	

+	Efecto positivo significativo
+	Efecto positivo poco significativo
	Inexistencia de efecto
-	Efecto negativo poco significativo
-	Efecto negativo significativo

11.3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS

Después de identificar los efectos producidos por las acciones del proyecto sobre los factores ambientales y estimar la importancia de los mismos, se realiza la descripción y valoración de los impactos. En función de su naturaleza (signo) se han dividido en:

- Impactos negativos. Son los impactos que pueden provocar mayores alteraciones de carácter perjudicial sobre el medio natural y socioeconómico, serán objeto de una valoración más detallada, de tipo cuantitativa, utilizando indicadores (siempre que sea posible). Sus resultados se expondrán en forma de fichas para aquellos que se determinen como significativos.
- Impactos positivos. Son impactos que, en general, se deben a la actividad antrópica y mejoran la calidad de vida de la población. Su descripción será lo más objetiva posible.
- Impactos indeterminados: Para los que no se puede precisar el sentido de su afección, generalmente debido a las incertidumbres existentes en el momento de realizar este estudio.

IMPACTOS NEGATIVOS POCO SIGNIFICATIVOS

11.3.1.1. Afección a los espacios naturales protegidos y elementos de interés

Se refiere a la afección tanto directa como indirecta que la modificación planteada pudiera tener a espacios que formen parte de la red de la Red Ecológica Natura 2000 o de los Espacios Protegidos o de Interés de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Al ser la ría una zona de confluencia entre el medio fluvial terrestre y el marino litoral, nos encontramos ante un espacio de concurrencia normativa y competencial, que a su vez se traduce en que los impactos esperados puedan valorarse desde el punto de vista de su afección al medio hídrico como tal en base a la legislación sobre aguas (comentado sobre todo en el apartado “Afección a la Red Hidrológica”) o bien al Dominio Público Marítimo-Terrestre (Zona Sensible CAPV) en base a la normativa de costas.

La ordenación propone un paseo peatonal, zonas verdes y espacios libres junto a la ría, retranqueando las edificaciones hacia el interior respecto al plan especial vigente, regenerar sus márgenes respetando su protección y establecer usos compatibles con sus zonas de servidumbre.

En consonancia, se propone disminuir la rigidez de la actuación del encauzamiento actual de la ría, disminuyendo la rasante en el espacio central de la curva para permitir la entrada del mar y generar una playa verde donde se podrá disponerse un pequeño embarcadero, cuya actividad estará relacionada con la parcela dotacional propuesta para usos lúdicos y deportivos relacionados con el disfrute marítimo-fluvial. A su vez se contempla un tratamiento vegetal para la zona alta de la escollera para darle un aspecto más natural y una solución a base de gradas que permita acercar al ciudadano hasta la lámina de agua.



Extracto plano de ordenación propuesta

Fuente: Documento Urbanístico

Desde el punto de vista de la normativa de costas se considera que la modificación propuesta supone una mejora con respecto a la ordenación aprobada en el Plan Especial vigente al permitir generar un espacio abierto, social y de calidad para uso y disfrute de los ciudadanos, cuya anchura superará la exigida por la normativa. Los edificios previstos, además de retranquearse hacia el interior, disminuirán la anchura de sus fachadas expuestas hacia la ría para generar una mayor permeabilidad visual y evitar un efecto pantalla.

Nos obstante la ocupación de las márgenes de este Dominio Público Natural, así como la realización de obras y la intensificación de la actividad antrópica en sus márgenes, se considera que tendrá un impacto negativo sobre el mismo, que en resumen de todo lo expuesto se considera **compatible**.

11.3.1.2. Incremento de la presión sobre el territorio

Se produce por la interacción de las acciones “presencia humana” y “ocupación de suelo” con diferentes factores ambientales. Por un lado, la ocupación del suelo interacciona con factores como los recursos litológicos, geomorfología, vegetación, fauna y paisaje, etc. No obstante, los impactos sobre estos factores se tratan en apartados siguientes de forma detallada.

El desarrollo propuesto supondrá un incremento de la actividad humana en la zona como consecuencia de la regeneración urbana del suelo y la asignación de nuevos usos.

La propuesta planteada en la modificación del Plan Especial vigente, no supondrá un incremento adicional de la presión sobre el territorio con respecto a la ordenación vigente, considerándose una propuesta razonable y admisible en relación a la capacidad de acogida de los terrenos afectados y su entorno.

Atendiendo a la distribución interior del ámbito, no se considera que la ordenación de usos propuesta sea capaz de alterar el impacto previsto, debido a que éste vendrá derivado de los parámetros urbanísticos dados en función de la clasificación y calificación global del mismo, en consonancia con la legislación vigente.

Por todo ello, el impacto se considera **compatible**.

11.3.1.3. Disminución de la calidad del aire

Hace referencia a la alteración de los componentes atmosféricos por efecto de la emisión de contaminantes gaseosos y partículas procedentes de los motores de combustión, polvo generado por el movimiento de tierras y el trasiego de maquinaria. Esta alteración será de diferente tipología durante la fase de construcción que durante la fase de funcionamiento del ámbito.

La alteración será temporal en los primeros años de la Modificación del Plan Especial ya que será cuando se acometan las labores de urbanización y edificación del ámbito. En años posteriores esta alteración será permanente con una tipología de emisiones propia de la actividad residencial (calefacciones, vehículos...).

En consecuencia no está previsto que pudiera derivarse una disminución de la calidad del aire en la zona, derivada de esta modificación, que mantiene tanto el uso previsto como su intensidad.

Según lo expuesto el impacto se considera **compatible**.

11.3.1.4. Incremento de la contaminación lumínica

El aumento de zonas urbanizadas provoca, necesariamente, la instalación de sistemas de iluminación nocturnos y por lo tanto de contaminación lumínica.

Considerando la ubicación del ámbito, enclavado en un entorno urbano y la ausencia de espacios naturales protegidos en el entorno inmediato se considera que la modificación propuesta no producirá un impacto reseñable, al ser un entorno que no es ajeno a la iluminación artificial. No obstante se deberá cumplir la normativa vigente en la materia, destacando lo dispuesto en el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*.

En cuanto a la ordenación interior el ámbito, se reservan espacios verdes junto a la ría, evitando disponer viarios para vehículos en paralelos a la misma o la ubicación de edificaciones que se retranquean hacia el interior a mayor distancia que la mínima establecida por la Ley de Costas (Servidumbre de protección, 20 m). Estas medidas disminuirán la intensidad lumínica sobre esta zona del ámbito con respecto a la ordenación vigente.

Este impacto se considera **compatible**.

11.3.1.5. Modificación de la topografía

Se produce por el movimiento de tierra en las obras de urbanización y edificación.

El relieve de la zona a ocupar por el crecimiento propuesto presenta un origen artificial, existiendo un desnivel importante desde el viario por el que se prevé acceder al ámbito hasta las zonas de menor cota.

Para ello se ha propuesto una ordenación acorde con esta situación que permitirá minimizar el impacto visual de la actuación y conseguir una pendiente del viario de acceso, más tendida y progresiva que en la actual ordenación vigente, permitiendo su integración con la trama urbana colindante.

En cuanto al rebaja de la rasante del terreno en la parte central de la curva del ámbito para crear un playa verde, se considera una actuación tendente a naturalizar el encuentro ría-tierra y por tanto positiva, disminuyendo la rigidez del encauzamiento existente, suavizando desde el punto de vista topográfico esta transición.

Por tanto se considera que la aprobación de la modificación propuesta minimizará los impactos esperados con respecto a la ordenación vigente.

En función de lo expuesto este impacto se considera **compatible**.

11.3.1.6. Pérdida de capacidad agrológica

Este impacto se refiere a la pérdida permanente de los perfiles edáficos en los terrenos que van a ser ocupados por las edificaciones y los viales. La acción del proyecto que provoca esta alteración es la retirada de la capa edáfica, mientras que los factores ambientales afectados serán el suelo, como soporte de la actividad biológica que se produce en el sustrato edáfico, su capacidad productiva y también la vegetación y la fauna.

La zona de estudio se trataría de un ámbito de suelo urbano que ya habría sido fuertemente alterada y que tuvo que ser objeto de descontaminación en el pasado reciente para poder albergar el uso previsto. Los suelos primigenios hace tiempo que se perdieron y por tanto no habría una capa edáfica que sea necesario retirar.

En consonancia el efecto esperado sobre la capacidad agrológica será **nulo**.

11.3.1.7. Afección a la red hidrológica

Dentro del ámbito de actuación se encontrarían incluida parte de la ría de Oiartzun la cual forma parte del Dominio Público Marítimo-Terrestre. A partir de la Ribera del Mar se disponen dos franjas correspondientes a la **servidumbre de tránsito** tierra adentro (6 m) y una **servidumbre de protección** (20 m, Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas).

Al ser la ría una zona de confluencia entre el medio fluvial terrestre y el marino litoral, nos encontramos ante un espacio de concurrencia normativa y competencial, que a su vez se traduce en que los impactos esperados puedan valorarse desde el punto de vista de su afección al medio hídrico como tal en base a la legislación sobre aguas (comentado sobre todo en el apartado “Afección a la Red Hidrológica”) o bien al Dominio Público Marítimo-Terrestre (Zona Sensible CAPV) en base a la normativa de costas.

Desde el punto de vista de la normativa de aguas, estaríamos ante una masa tipo “aguas de transición”, que discurre en gran parte de su recorrido por zonas muy urbanizadas, con una morfología alterada respecto a sus condiciones naturales y que presenta unas condiciones de calidad de las aguas moderada, por lo que no se considera que su biocenosis esté formada en general por especies sensibles a la presencia humana o de especiales requerimientos ecológicos que puedan ser alterados por esta actuación. Tal es así que estaría considerada, según aplicación de la DMA, como una masa de agua de la categoría aguas de transición muy modificadas, motivada por las infraestructuras portuarias y la ocupación de terrenos intermareales.

Durante el desarrollo de las obras, debido a la presencia de esta Zona Sensible, pudieran producirse molestias al ecosistema, como consecuencia de la construcción del puente, la pasarela de madera propuesta junto a la ría, el trasiego de vehículos en las cercanías, arrastre de materiales o la emisión de ruido o partículas, por lo que se propondrán medidas preventivas al respecto.

Las aguas residuales procedentes del desarrollo propuesto se conectarán a la red de saneamiento municipal para ser tratadas adecuadamente en la estación depuradora correspondiente. Previsiblemente se verterán al colector de residuales existente junto a la ría.

En caso de tener que realizar vertidos a cauce de aguas pluviales de forma directa, se seguirán las prescripciones que establezca el organismo competente, previa autorización, para minimizar los posibles impactos.

La afección global esperada en cuanto a la hidrología se considera que en todo caso será temporal, no esperando impactos reseñables adicionales en relación con la ordenación propuesta por el PEOU vigente. No obstante permitirá la creación de un espacio abierto y de calidad para uso y disfrute de los ciudadanos en un tramo que actualmente se encuentra degradado. Este espacio dispondrá claramente de una mayor superficie junto a la ría, tras la aprobación de la modificación propuesta.

En consecuencia de lo expuesto este impacto se considera **compatible**, en particular considerando que en caso de realizarse vertidos de aguas pluviales a cauces estos deberán ser autorizados por el organismo encargado de alcanzar el buen potencial ecológico de la ría según la DMA (URA), así como la temporalidad de los efectos negativos que pudieran tener las obras, al objeto de ejecutar una ordenación más beneficiosa para el medio hídrico que la vigente.

11.3.1.8. Afección hidrogeológica

La afección a los acuíferos se puede producir por la sobreexplotación de los mismos, así como por la impermeabilización del suelo en sus zonas de recargas.

Se prevé que el servicio de abastecimiento se preste, al igual que en el resto de ambos municipios, por el ente gestor “Aguas del Añarbe”, que gestiona los recursos hídricos procedentes del río Añarbe, por tanto superficiales, retenidos por la presa del mismo nombre, situada en el municipio de Arano. En consecuencia no se prevé la detracción de caudales del acuífero.

Los terrenos afectados, ya se encontrarían integrados en la trama urbana, disponiendo sobre el mismo elementos antrópicos impermeabilizados. El nivel piezométrico del acuífero en esta zona, se encuentran más

influenciado por el nivel y presión lateral del agua del mar que por la infiltración que desde el sector pudiera producirse.

En cuanto a su vulnerabilidad según la información aportada anteriormente, sería baja en la mayor parte del ámbito de actuación (contando con una pequeña zona con vulnerabilidad muy baja).

Los usos previstos en el ámbito no se considera que tenga un potencial significativo que pudiera influir sobre la calidad de las aguas del acuífero, no obstante, durante la fase de obras, deberán proponerse medidas para evitar que el acuífero pudiera llegar a contaminarse como consecuencia de vertidos accidentales.

Se espera que en todo caso este impacto sea **compatible** y poco significativo, no esperando impactos reseñables adicionales en relación con la ordenación propuesta por el PEOU vigente.

11.3.1.9. Eliminación y deterioro de vegetación

Hace referencia a la eliminación de la vegetación existente como consecuencia del proceso urbanizador el ámbito. En el caso estudiado se trataría de una zona urbana en la que habría proliferado vegetación colonizadora, en su mayor parte de carácter ruderal-nitrófila, que se habría implantado tras la conclusión de las labores de descontaminación del suelo y sobre aquellos terrenos que habrían quedado expuestos.

La vegetación afectada, por tanto, no presentaría ningún valor relevante que pueda ser alterado. La ordenación propuesta del ámbito permitirá la disposición de espacios verdes en un área que actualmente se encuentra degradada, permitiendo la recuperación para los ciudadanos del tramo de la margen derecha de la ría de Oiartzun.

En relación con la creación de una playa verde, el rebaje y ensanche de la ría, permitirá generar una zona de remanso y de transición batimétrica de su profundidad, que podría favorecer la implantación de especies que actualmente no cuentan con el hábitat adecuado.

En cuanto a la posible afección de la vegetación del entorno del ámbito, como consecuencia de los efectos ligados a las obras, como son la deposición de polvo sobre las superficies foliares, no se considera relevante considerando el régimen de lluvias de la zona.

De la modificación propuesta no se esperan impactos negativos adicionales de forma comparativa con la ordenación propuesta por el PEOU vigente.

Por todo lo expuesto este impacto se considera **compatible**.

11.3.1.10. Alteración de hábitats faunísticos

Hace referencia a la pérdida de hábitats naturales relevantes para el desarrollo de la actividad de la fauna existente en la zona. La pérdida de vegetación, así como el incremento de la actividad humana asociada a la modificación, podría generar afecciones sobre las especies que frecuentan el área de estudio.

En el caso estudiado se trataría de zona urbana, fuertemente antropizada en la que por lo tanto no es esperable la presencia de especies con altos requerimientos ecológicos o intolerantes a la presencia humana. Este Plan Especial permite la regeneración de un espacio urbano infrautilizado en lugar de consumir nuevo suelo rural.

La zona más interesante en cuanto a fauna se refiere, se encuentra en la ría de Oiartzun, cuya funcionalidad y características ecológicas esenciales no tienen por qué verse afectadas negativamente durante el desarrollo de las obras o durante la fase de funcionamiento de la actuación, siempre y cuando se tomen las medidas preventivas oportunas, más si cabe considerando que sus márgenes han albergado usos antrópicos desde el pasado. No obstante, la generación de la playa verde permitirá ensanchar el espacio disponible para la ría, y generar una zona de resguardo y de transición batimétrica que permitirá dar diversidad al hábitat y proteger a las especies de las corrientes llenantes y vaciantes de la ría.

En cuanto a la incidencia de la ordenación interior propuesta para el ámbito, la mayor disposición de zonas verdes junto a la ría propiciará la generación de espacios más amplios, igualmente utilizables por la fauna de la zona acostumbrada a la presencia humana, favoreciendo la interacción entre el medio acuático e hídrico.

Considerando lo expuesto este impacto se considera **compatible**.

11.3.1.11. Afeción sobre corredores ecológicos

El ámbito objeto de actuación, no se encontraría afectado por ningún espacio incluido dentro de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, si bien se considera que la ría de Oiartzun puede ejercer de corredor, así como cualquier estuario o corriente, propiciando la movilidad de las especies piscícolas, a pesar de las alteraciones sufridas en su trazado y a la aun mejorable calidad de sus aguas.

Durante el desarrollo de las obras, especialmente las que afectan directamente a la ría y a sus inmediaciones, podrán producirse molestias puntuales sobre la misma por el desarrollo de las obras (ruidos, vibraciones, trasiego de maquinaria...) sin bien, se esperan que estas sean temporales y de efectos limitados al tratarse de un tramo urbano fuertemente intervenido.

Terminadas las obras, la presencia de espacios libres y zonas verdes en su entorno, así como el resto de propuestas realizadas para la ría, pudieran tener un efecto favorable en cuanto a su funcionalidad como corredor.

Considerando lo expuesto este impacto se considera **compatible**.

11.3.1.12. Generación y gestión de residuos

Durante la fase de ejecución del proyecto de urbanización del ámbito, la mayor parte de los residuos generados serán inertes, cuyo destino final será un vertedero autorizado para este tipo de residuos. Los residuos peligrosos que se puedan generar en esta fase (aceites, gasoil,..) se recogerán y almacenarán en recipientes que cumplan las características que estipula la legislación vigente, para su posterior entrega a un gestor autorizado.

Debido a la superficie del ámbito, no se espera que de este impacto pudieran derivarse impactos ambientales significativos por el desarrollo del ámbito, siempre y cuando los residuos sean gestionados de manera adecuada en relación a su origen y características, así como que las obras sean ejecutadas con la debida diligencia.

De la modificación propuesta no se esperan efectos adicionales significativos en cuanto a la producción de residuos se refiere, en relación a la propuesta de ordenación del PEOU vigente, por lo que este impacto se considera **compatible**.

11.3.1.13. Incremento en el consumo de recursos hídricos

El desarrollo propuesto supondrá un incremento de la actividad residencial del municipio y por tanto del consumo de agua para abastecimiento. No obstante del desarrollo de la modificación del Plan Especial, no se prevé que se derive un incremento significativo en el consumo de recursos hídricos en relación a las necesidades actuales de los municipios, debido a la limitada dimensión del desarrollo propuesto en relación al área abastecida.

La modificación propuesta mantiene los parámetros urbanísticos establecidos por los instrumentos de planeamiento general que definen el Área 16, y por tanto la magnitud del desarrollo, intensidad de uso y en consecuencia las necesidades de abastecimiento esperadas será asemejable a la de la ordenación vigente.

Por tanto en función de lo expuesto este impacto se considera **compatible**.

11.3.1.14. Incremento en la generación de aguas residuales

El consumo de agua del nuevo uso a implantar en el ámbito de actuación supondrá un incremento en la generación de aguas residuales, que deberán ser vertidas a la red de residuales existente en los términos que disponga el ente gestor, para recibir un tratamiento adecuado previo a su vertido al medio hídrico.

Siempre y cuando se cumpla la normativa y los vertidos bien a cauce con depuración previa o bien a la red de saneamiento municipal se realice cumpliendo los criterios y condicionantes del organismo de cuenca o de la entidad gestora de la red de aguas residuales y la depuración de los municipios, no se espera que de este impacto deriven efectos significativos.

En cuanto al volumen de aguas residuales generado en la ordenación propuesta por la modificación de este instrumento será similar al de la ordenación vigente.

Por lo tanto en función de lo expuesto este impacto se considera **compatible**.

11.3.1.15. Efectos sobre el cambio climático

El cambio climático es el proceso global que se traduce en el aumento de la temperatura media de la atmósfera y de los océanos, como consecuencia del incremento en la atmósfera de gases de efecto invernadero provenientes la actividad humana. Este incremento de temperatura produce la alteración de los fenómenos meteorológicos que a lo largo del tiempo definen la climatología de un determinado lugar.

En concreto la incidencia que el desarrollo pudiera tener sobre el cambio climático a nivel local-regional es esperable que sea poco relevante por su escasa magnitud y la no afección al suelo rural. No obstante, este hecho no implica que dentro del alcance de la actuación que se pretende realizar, no deban proponerse medidas para minimizar este impacto.

En cuanto a la ordenación interior se reservan espacios para la ejecución de carriles bicis y conectarlos a la red existente en ambos municipios, lo que permitirá la utilización de un medio de transporte ecológico. Por

otra parte el puente peatonal propuesto permitirá el cruce de la ría a pie acortando el recorrido entre ambos márgenes sin necesidad de utilización del vehículo. A su vez, en el punto previsto para la conexión viaria de Alzate con la Avenida Jaizkibel, se localiza una parada de autobús (Línea E06) que facilitará el uso del transporte público por parte de los usuarios del ámbito, así como el hecho de estar situado a unos 250 m de la estación de tren Lezo-Errenteria (línea C1; media distancia y regional exprés). No obstante la ordenación prevé dos paradas más en el interior del ámbito, una en la rasante alta, al Noreste de Alzate, en el acceso rodado al municipio desde la variante Norte de Errenteria/Lezo y otra en frente de la parcela equipamental del municipio de Errenteria.

A su vez, las nuevas edificaciones que se implanten deberán adaptarse a las exigencias del código técnico de la edificación, en cuanto a los requisitos de eficiencia energética y uso de energías renovables, por lo que sin duda serán más eficientes desde el punto de vista energético que la mayoría de las construcciones existentes.

Por todo lo expuesto este impacto se considera **compatible**.

11.3.1.16. Riesgo de Inundaciones

Los terrenos que albergarán usos vulnerables a las avenidas, se encuentran fuera del área afectada por la crecida para el periodo de retorno de 500 años, considerándose por tanto terreno no inundable.

La modificación propuesta, no supone una variación de los niveles de riesgo esperados en relación a la ordenación vigente, pero sí supone la disposición de una mayor extensión de espacios abiertos junto a la ría, otorgando por tanto un mayor margen de seguridad.

El único punto que estaría afectado, en este caso por la avenida para el periodo de retorno de 500 años del río Oiartzun, se correspondería con la zona C (*Panier Fleuri*), para la cual está previsto que mantenga su uso en las condiciones actuales (aparcamiento), siendo compatible con los usos permitidos según el artículo 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (*Real Decreto 849/1986, de 1 de abril*).

IMPACTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS

11.3.1.17. Disminución de la calidad acústica

Generada desde el ámbito hacia su entorno

El aumento de actividad antrópica en la zona puede traducirse en una disminución de la calidad sonora del entorno al incrementarse la intensidad y frecuencia de los ruidos que pudieran producirse, tanto durante la fase de obras como durante la fase de funcionamiento. No obstante del impacto de la modificación propuesta no se considera que pudieran derivarse efectos negativos significativos en comparación con la solución aprobada, más si cabe considerando que se encuentra en una zona fuertemente antropizada y desarrollada para albergar y asumir los usos propuestos, y que el uso cualificado del ámbito no varía.

Generada desde el entorno hacia el ámbito

Las principales fuente de emisiones de ruido en la zona en cuestión son la línea de ferrocarril de ADIF y el inicio de la carretera GI-636 que discurre hasta enlazar con la GI-20, conectando Errenteria con Irún.

En cuanto a la legislación autonómica específica en la materia, la comunidad cuenta con el DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En consonancia con esta normativa los objetivos de calidad acústica a alcanzar serán de: Ld 60, Le 60 y Ln 50 (5dB más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes), indicándose en su artículo 36 que “No podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 (Declaración de ZPAE).”

En este caso esta infraestructura produce una importante incidencia acústica sobre este ámbito para los distintos periodos de estudio, lo que deberá ser tenido en cuenta para proponer las medidas que garanticen la compatibilidad con este uso.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 37 del Decreto de contaminación acústica de la CAPV (Decreto 213/2012), se incorpora a la presente modificación un Estudio de Impacto Acústico y en este caso también de Vibraciones (Art 42, por estar a menos de 75 metros de un eje ferroviario).

Dentro de la documentación que acompañan a la Memoria de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Alzate, objeto de esta evaluación ambiental, **se incorpora como Anexo IX el correspondiente Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones**, en el que se evalúa la incidencia de estos factores físicos sobre diferentes alternativas de ordenación.

Así, en las conclusiones de este estudio se establece que:

- *En la situación actual, en el área de estudio, se superan los objetivos de calidad acústica en ambiente exterior a 2 metros de altura en la mayor parte del área. En lo que respecta a niveles de vibraciones, no se superan los objetivos de calidad acústica aplicables.*
- *Como norma general, para un escenario futuro a 20 años vista, los niveles sonoros aumentarán en torno a 1 dB. Debido a ello, se superarán los objetivos de calidad acústica en ambiente exterior a 2 metros de altura en la mayor parte del área.*
- *En la mayoría de fachadas de las nuevas edificaciones se superan los objetivos de calidad acústicas aplicables.*
- *Analizadas alternativas de ordenación del área, no se identifica una que mejore la situación acústica claramente.*

Por lo anteriormente expuesto es estudio propone, en base al artículo 45 del Decreto 213/2012, declarar el área como Zona de Protección Acústica Especial (Z.P.A.E), que deberá incluir un “Plan Zonal” que incorporará entre otras las medidas propuestas:

- *Ejecución de pantalla acústica que discurra lo más próxima al eje de la carretera GI-636 en su margen próximo al futuro desarrollo desde el viaducto sobre el río Oiartzun, continuando por la salida de dicha carretera a Oiartzun y llegando hasta el paso de cebrá situado en Jaizkibel Hiribidea. Todo ello con una longitud total de 398 metros, una altura de 4 metros y un coeficiente de absorción de α de 0,5.*
- *Ejecución del muro de cerramiento de la vía ferroviaria a lo largo de todo el límite noreste de manera continua.*

- *Limitación de la velocidad de circulación a 30 km/h en los viales a ejecutar en el ámbito del desarrollo.*
- *Dotar a las fachadas de aislamiento necesario para que al menos se alcance los objetivos calidad acústica en el interior de las edificaciones.*

Según la normativa acústica de aplicación para futuros desarrollos urbanísticos sólo se podrán declarar Z.P.A.E, y siempre que siempre que en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se establezcan las medidas correctoras, si se produce alguno de los siguientes casos:

- *que esté aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada a la entrada en vigor del presente Decreto*
- *que se trate de supuestos de renovación de suelo urbano.*

Por tanto en el caso que nos ocupa estaríamos dentro de los casos en que se permitiría esta declaración al contar el ámbito con una ordenación pormenorizada desde el año 2007 (caso 1º), pero además por ser un supuesto de renovación del suelo urbano pasando de un uso industrial en origen a residencial (caso 2º).

En base a lo expuesto y considerando que:

- La ubicación de este ámbito de **suelo urbano** entre vías de comunicación,
- La **imposibilidad de proponer una alternativa a la ordenación pormenorizada más favorable desde el punto de vista acústico**, debido a la superposición de condicionantes y afecciones sectoriales existentes,
- La **ordenación propuesta por esta modificación presenta una situación acústica similar a la vigente** (corroborado por el Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones).
- La **existencia de una normativa sectorial de aplicación** que establece los supuestos en los que sería admisible o no ejecutar un futuro desarrollo, evitando valoraciones subjetivas.

Se considera que este impacto será **significativo** y que la capacidad de ser asumido estará vinculada al cumplimiento de lo establecido en el *DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

Al estar hablando de un elemento como es la calidad acústica, cuyos niveles aceptables estarían regulados de manera objetiva por una normativa específica, la clasificación de este impacto (Compatible/Moderado/Severo/Crítico), debiera resolverse bajo el binomio, **INCOMPATIBLE/COMPATIBLE**, en relación al cumplimiento o no del *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV*, remitiéndonos a los resultados del Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones que acompaña al documento urbanístico. **No obstante se debe tener en cuenta que el efecto sobre la calidad acústica de la modificación planteada no supone alteración de la misma con respecto a la ordenación vigente.**

Tanto la necesidad de declarar el ámbito como Zona de Protección Acústica Especial (Z.P.A.E), así como las medidas propuestas por el Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones, se incorporan al presente ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO en el apartado de 11. DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS AMBIENTALES.

Siguiendo la metodología propuesta en el presente documento, y sin perjuicio de lo expuesto anteriormente a continuación se caracteriza y clasifica este impacto.

IMPACTO: DISMINUCIÓN DE LA CALIDAD ACÚSTICA		
Se refiere a la incidencia acústica a la que estará sometida la futura urbanización como consecuencia de su ubicación, EN COMPARACIÓN CON LA ALTERNATIVA VIGENTE		
Factor ambiental afectado:	Calidad acústica, desde el punto de vista del aumento de la exposición al ruido, no por considerarse un foco emisor importante.	
Acciones que lo producen:	Ocupación del terreno	
Fase:	Funcionamiento	
Localización geográfica:	Errenteria/Lezo. Ámbito Alzate	
Efectos:	Exposición al ruido	
CARACTERIZACIÓN SEGÚN NORMATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA:		
Signo:	Negativo	Aumenta la exposición al ruido de la población aunque similar a la ordenación vigente.
Intensidad:	Media	No supone una intensidad mayor que la ordenación vigente, si bien su incidencia no puede obviarse.
Extensión:	Puntual	La afección incidente está claramente localizada.
Momento:	Inmediato	Se produce el impacto tras ocuparse la urbanización.
Persistencia:	Permanente	La alteración es de duración indefinida.
Reversibilidad:	Irreversible	Se considera irreversible pero dependiente de procesos antrópicos (variación IMD, motor eléctrico, soterramientos...).
Acumulación:	Simple	Este impacto es el resultado de un efecto.
Periodicidad:	Continuo	La manifestación es constante con el tiempo.
Posibilidad de recuperación:	Mitigable	El impacto es mitigable pero su recuperación total es imposible
IMPORTANCIA DE LA AFECCIÓN:		
$I = \pm (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + RC)$ $I = - (6 + 2 + 4 + 4 + 4 + 1 + 1 + 4 + 4 + 4) = -34$ Importancia Media		
MAGNITUD DE LA AFECCIÓN:		
Si bien la magnitud es alta se considera mitigable con las medidas oportunas		
INDICADORES:		
Realización de mediciones acústicas al objeto de comprobar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 212/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV y en su caso las condiciones establecidas para la Declaración de Zona de Especial Protección Acústica.		
VALOR DEL IMPACTO:		
Significativo		
GRADO DE CORRECCIÓN:		
ALTO. Las medidas correctoras se proponen en base al Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones que acompaña al documento, cuyo diseño está dirigido al cumplimiento de la normativa de aplicación.		
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO SEGÚN NORMATIVA DE E.I.A:		
MODERADO	La recuperación de las condiciones iniciales es imposible por lo que se requerirán medidas correctoras para mitigar sus efectos. No obstante, la ordenación propuesta por esta modificación, no incrementa la exposición acústica con respecto a la vigente	

IMPACTOS POSITIVOS

11.3.1.18. Alteración de la calidad paisajística del paisaje urbano

Hace referencia a la pérdida de calidad paisajística derivada del desarrollo de la actuación propuesta.

En el caso estudiado, se trataría de una actuación de regeneración urbana, en la que desaparece una instalación industrial de grandes dimensiones, recuperando el terreno para destinarlo a un uso residencial, acorde con el entorno inmediato del ámbito. La modificación en concreto permitirá el desarrollo de un diseño urbano con mayor permeabilidad visual que el vigente, evitando la formación de una barrera arquitectónica frente a la ría que la dejaría relegada a un simple elemento de borde.

La ordenación propuesta, contemplará las cesiones necesarias para generar un espacio urbano de calidad que repercutirá en el bienestar de sus habitantes y los del entorno. A su vez, se mejorará la integración de la ría de Oiartzun en la trama urbana, ocupando sus márgenes inmediatas con espacios abiertos.

Por tanto se considera que en todo caso el impacto paisajístico global de la actuación será **positivo** al proponerse una ordenación armónica con el entorno en el que se encuentra, generando una zona urbana con elevados estándares de calidad en sustitución de un espacio que actualmente se percibe como intersticial, abandonado y degradado.

11.3.1.19. Dinamización de los sectores construcción e industrial

Hace referencia al impacto que se producirá en los sectores económicos de la construcción y de la industria cuya producción está relacionada con el anterior.

Se espera un impacto de carácter **positivo**, debido a que para la realización de las obras de urbanización y edificación será precisa la contratación de empresas relacionadas con estos sectores. El efecto es temporal y cesa una vez finalizada la fase de construcción de las edificaciones.

El impacto positivo derivado de la presente modificación, será asemejable al que se produciría con la ordenación vigente (mismo uso y aprovechamiento).

11.3.1.20. Potenciación del sector servicios

Hace referencia al impacto que se producirá en el sector servicios.

Al ser el uso cualificado del ámbito el residencial, se espera que principalmente durante la etapa de funcionamiento y en menor medida durante la de construcción, se produzca un incremento de la demanda de servicios (gasolineras, cafeterías, bares, etc.), lo que previsiblemente beneficiará al sector terciario en general de su radio de acción.

Este efecto **positivo** se mantendrá en el tiempo.

11.3.1.21. Incremento del valor del suelo

Este efecto **positivo** se producirá debido a la regeneración urbana prevista y la ordenación interior establecida adaptada a las demandas sociales actuales.

La presente modificación permitirá generar un espacio de mayor calidad urbana, evitando la construcción de pantallas arquitectónicas junto a la ría y generando un espacio verde de calidad que sin duda influirá en el valor del suelo.

11.3.1.22. Generación de empleo

Este impacto **positivo** alude a la demanda de mano de obra que se generará para llevar a cabo los procesos de urbanización y edificación del desarrollo previsto (temporal), así como la prestación de servicios durante la fase de funcionamiento (permanente). Esta generación de empleo será similar a la esperable por el desarrollo del Plan Especial vigente.

11.3.1.23. Aportación de recursos económicos y suelo a los Ayuntamientos

Se producirá un impacto **positivo**, por el incremento de la recaudación de impuestos y tasas por parte de los Ayuntamientos de Errentería y Lezo, derivados del desarrollo del ámbito (licencia de obras, impuesto de actividades económicas, vehículos...), así como por el uso de los distintos servicios necesarios para el buen funcionamiento del ámbito residencial (depuración de aguas residuales, recogida de residuos sólidos urbanos, etc.) y de las cesiones de suelo a realizar para el cumplimiento de dotaciones y materializar el aprovechamiento que le corresponda.

Este beneficio será similar al obtenido por el desarrollo del Plan Especial vigente.

IMPACTOS INDETERMINADOS

11.3.1.24. Suelos Potencialmente contaminados

Los suelos se encuentran incluidos dentro del *"Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes de suelo en la CAPV"* (Aprobado por Decreto 165/2008, de 30 de septiembre).

Como se ha comentado anteriormente de forma detallada, en la actualidad ya se habría procedido a la descontaminación de los suelos de la finca central (terrenos de CLH) por parte de la empresa especializada y homologada HERA-AG ambiental. Así, se habrían obtenido las **certificaciones de las seis áreas establecidas en el Proyecto, más una séptima**, correspondiente al resto del emplazamiento no incluido en las anteriores, del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

12. RATIOS E INDICADORES AMBIENTALES

A continuación a modo resumen se aportan una serie de datos, ratios e indicadores que permitirán entender mejor la dimensión de la actuación, objetivar los efectos esperados y contribuir al seguimiento y vigilancia ambiental.

- **Consumo de suelo rural:** la modificación del plan espacial, al igual que el instrumento que se modifica no supone el consumo de suelo rural.
- **Modificación en la clasificación del suelo:** la modificación del Plan Especial, al igual que el instrumento que se modifica no cambia la clasificación del suelo.
- **Modificación de la calificación del suelo:** la modificación del Plan Especial, al igual que el instrumento que se modifica no cambia el uso cualificado del ámbito, pero si establece su ordenación/calificación pormenorizada.
- **Superficie de suelo urbano afectada por la actuación:** 54.447 m², de los cuales el 43.261 m² se localizan en el municipio de Errentería (76,46%) y 11.186 en el de Lezo (20,54%). Se trataría de una actuación de regeneración urbana
- **Superficie de zonas verdes y espacios libres:** 13.787 m², aproximadamente el 25,32% de la superficie total.
- **Edificabilidad:** 29.875 m²c, de los cuales el 20.920 m² se localizan en el municipio de Errentería (70,03%) y 8.955 m² en el de Lezo (29,97%).

Se reservan 2.060 m²c al uso terciario-hoteler, el resto se destinará a un uso residencial.

- **Número de viviendas:** se establece un nº orientativo, estimando que oscilará entre las 262 y las 278 (189 viviendas Errentería / 89 Lezo)
- **Tipología viviendas:** Residencial plurifamiliar.
- **Ratio estimado de habitantes por vivienda:** 2,3 (manteniendo ratio propuesto por el documento urbanístico)
- **Incremento de población máx. previsto:** 640 habitantes (435 hab. Errentería; 205 hab. Lezo).
- **Consumo de recursos hídricos estimados:** Considerando:
 - Que “Aguas del Añarbe” abastece a más de 300.000 habitante.
 - Que las dotaciones brutas máximas admisibles de agua para abastecimiento urbano según la normativa del Plan Hidrológico de la DH del Cantábrico Oriental, para una población de más de 250.000 hab. son de 240 l/hab./día:

Calculamos un consumo aproximado de:

- Diario: $240 \times 640 = 153.600 \text{ l/día} = 153,6 \text{ m}^3/\text{año}$
- Año: $153.600 \times 365 = 56.065.000 \text{ l/año} = 56.065 \text{ m}^3/\text{año}$

- **Producción de residuos estimada:** Considerando información suministrada en “*Indicadores municipales de sostenibilidad: Generación de residuos urbanos por habitantes y año*” (Euskadi.eus), se conoce que la producción de residuos en los municipios de Errentería y Lezo en el año 2.009 fueron de 374,51 y 382,76 kg/hab/año respectivamente. A partir de este dato anticuado pero real podemos estimar una producción del residuos de:
 - Errenteria: $435 \text{ hab} \times 374,51 \text{ kg/hab/año} = 162911,85 \text{ kg/año} = 162,9 \text{ Tm}$
 - Lezo: $205 \text{ hab.} \times 382,76 \text{ kg/hab/año} = 78.465,80 \text{ kg/año} = 78,5 \text{ Tm}$
 - Total Ámbito: $241377,65 \text{ kg/año} = 241,4 \text{ Tm}$
- **Movimientos de tierras. Excavación:** se prevé un volumen de excavación de 21.102 m³, considerándose que pueden ser aprovechables el 50%, por lo que el otro 50% deberá gestionarse en vertedero.
- **Movimientos de tierras. Terraplén:** el volumen de terraplén necesario asciende a 47.526 m³, de los cuales, 10.551 m³ procederán de la excavación del propio ámbito y 36.975 m³ serán material de préstamo (o de la excavación de los sótanos, si el material fuese adecuado).

13. DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS AMBIENTALES

La finalidad de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias es la de evitar, corregir y/o compensar los efectos negativos que sobre el medio ambiente producirá la aprobación de la modificación del plan especial.

Algunas de las mismas forman parte del propio diseño de la ordenación interior propuesta por la modificación del Plan Especial, que entre otras cuestiones reserva el espacio para ubicar las zonas verdes junto a la ría, alejando las construcciones más del mínimo legal hacia el interior del ámbito o establece una configuración de las parcelas que albergarán las edificaciones que evitará la formación de pantalla arquitectónicas, entre otras cuestiones.

Tanto desde el punto de vista ambiental como, en muchos casos, del económico, es siempre preferible la prevención que la corrección, ya que eliminar o corregir los impactos una vez producidos es una operación más costosa económicamente y a veces difícil de realizar, por cuanto que las medidas correctoras que se planifican y ejecutan no pueden cubrir la totalidad de los efectos indeseados que se producen sobre el entorno y porque su eficacia, como se demuestra en muchos proyectos, es insuficiente.

En este sentido, una adecuada ejecución de las obras no sólo minimiza los efectos ambientales del proyecto, sino que abarata considerablemente el coste de su corrección y vigilancia.

En cuanto al momento de su aplicación, es conveniente llevar a cabo las medidas correctoras lo antes posible, para evitar la generación de impactos secundarios no deseables.

A continuación se proponen una serie de medidas que ayudarán a prevenir o a disminuir y mitigar la intensidad y magnitud esperada de estos impactos.

13.1. MEDIDAS PREVENTIVAS

13.1.1. Integración Arquitectónica y Paisajística

Con carácter preventivo, la ordenación propuesta por la presente modificación, mejora la propuesta aprobada en cuanto a su integración arquitectónica y paisajística, tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado de alternativas del presente documento, pudiendo destacar los siguientes aspectos:

- Resuelve mejor el desnivel que es necesario salvar para acceder hasta el sector, al proponer un viario con una pendiente más progresiva que minimizará, dentro de lo posible, la creación de taludes verticales y la realización de movimientos de tierra.
- Disminuye el efecto pantalla de los edificios junto a la ría provocado por la ordenación aprobada, al estilizar las edificaciones, espaciarlas y retranquearlas hacia el interior, aumentando la permeabilidad visual hacia el interior.
- Se mejora la integración de la ría de Oiartzun en la trama urbana, ocupando sus márgenes inmediatas con espacios abiertos, generando una playa verde y proponiendo medidas para integrar la escollera.

- Permite generar un gran parque verde con una anchura mínima de 20 metros (Zona de Servidumbre de Protección), que se ensancha hasta los 40 m en la parte central, generando un espacio de mayor calidad y con mayores posibilidades de utilización.

Por lo tanto el diseño propuesto ha sido producto de un exhaustivo análisis de las condiciones topográficas y de visibilidad del ámbito, considerando las afecciones existentes, constituyendo en sí mismo una medida para la integración arquitectónica y paisajística de la instalación de **coste nulo**.

13.1.2. Edificación y construcción sostenible

Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental, 2020, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, se deberán considerar las recomendaciones de la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises
- Atmosfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y la salud.

Por tanto esta medida se propone para prevenir o mitigar sobre todo el aumento en el consumo de recursos hídricos o energéticos, la producción de residuos y el cambio climático. Algunas de las misas son especificadas en apartados posteriores.

13.1.3. Ubicación de Zonas Verdes y Diseño

Como medida preventiva para la disminución de la afección ambiental las zonas verdes y espacios libres se ubicarán de forma preferente junto a la ría de Oiartzun así como en la franja perimetral del límite del ámbito.

El objeto de esta disposición es crear una zona de transición que facilite la convivencia de los diferentes usos, así como alejar las construcciones de la ría generando un espacio para amortiguar los posibles impactos.

En cuanto a las especies vegetales a implantar se recomienda que predomine la planta autóctona, de fácil mantenimiento y en armonía con el entorno, siendo más resistente y estando mejor adaptada (sin perjuicio de especies tradicionales y con arraigo cultural en la zona).

El coste de esta medida se considera **nulo**, debido a que la ley obliga a contemplar estas cesiones.

13.1.4. Prevención de los Riegos Geológicos

Para diseñar y posteriormente ejecutar tanto la urbanización como las edificaciones se ha realizado un estudio geotécnico que se incorpora como Anexo VIII del Documento Urbanístico. El coste de esta medida se

considera **nulo** ya que forma parte de los estudios necesarios para realizar correctamente el proyecto de urbanización.

Por otra parte se ha considerado el riesgo de inundaciones asociado de la ría de Oiartzun, para ubicar en aquellos terrenos que pudieran ser afectados por las crecidas esperadas, usos compatibles con las mismas. Igualmente el coste de esta medida es **nulo**.

13.1.5. Protección de Habitas Faunísticos y Corredores Ecológicos

Si bien el ámbito de actuación se encuentra enclavado en el medio urbano, el desarrollo de las obras deberá tomar las precauciones debidas para evitar la afección innecesaria de la ría. Estas medidas son compartidas con las propuestas en otros apartados:

- Limitar el tránsito de vehículo y maquinaria pesada fuera de las zonas de actuación.
- Se evitará el acopio de materiales junto a la ría para evitar que pueda caer a la misma.
- El parque de maquinaria y el punto limpio se situarán fuera de su zona de protección (20 m).
- Se cubrirán los montones de tierra y de residuos susceptibles de ser arrastrados por el aire o la escorrentía hacia la misma.

El coste de estas medidas se considera **nulo o poco significativo**, considerando que forman parte de la debida diligencia en el desarrollo de las obras.

13.1.6. Medidas destinadas a evitar la introducción de especies alóctonas invasoras

Debido al posible riesgo de invasión de especies alóctonas se hace necesario establecer una serie de actuaciones de carácter preventivo al objetivo de evitar que esta situación pueda darse.

Con este fin, durante el diseño de las zonas verdes en el correspondiente proyecto de urbanización, se utilizarán las recomendaciones y medidas contenidas en el “**Manual para el diseño de parques y jardines y zonas verdes sostenibles**” y en la “**Guía para la selección de especies ornamentales**”, elaboradas por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

Entre las medidas generales que se pueden establecer:

- Se evitará la introducción en las zonas verdes y espacios libres de especies declaradas como invasoras.
- Se utilizarán preferentemente especies de flora autóctona y tradicional de los municipios.
- Con carácter general se deberá llevar a cabo la eliminación de las poblaciones en fase de asentamiento incipiente, tanto durante la fase de obras como la fase de funcionamiento.

Entre las principales especies de flora invasora a considerar se encuentran el plumero (*Cortaderia selloana*) y la chilca (*Baccharis halimifolia*).

El coste de estas medidas se considera **nulo o poco significativo**, si bien pudiera estar condicionado por el grado de intervención que pudiera requerir.

13.1.7. Otras medidas de carácter general

A continuación se establecen un conjunto de medidas de carácter general:

- Vallado de las zonas de actuación. El objetivo es aislar las zonas de obras de la zona urbana y rural para minimizar los impactos producidos (ruido, emisión de polvo a la atmósfera, disminución de la calidad visual del paisaje). También tiene como objetivo evitar la entrada de personas ajenas a las obras y disminuir el riesgo de accidentes.
- Establecimiento de parques de maquinaria. Para controlar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en la fases de urbanización y evitar la ocurrencia de afecciones negativas sobre el medio (vertidos de sustancias peligrosas, compactación del suelo, etc.). Todas las operaciones de mantenimiento de realizarán en el interior del parque de maquinaria, que deberá contar con zonas en las que el suelo esté impermeabilizado.
- Planificación del tráfico. Debido al movimiento de maquinaria pesada que tendrá lugar durante el desarrollo del ámbito, se considera necesario planificar el tráfico con suficiente antelación para minimizar las posibles molestias a la población, mediante una señalización adecuada de las obras y de las zonas de entrada y salida vehículos pesados en los accesos con carreteras.
- Plan de Prevención de Riesgos Laborales. El desarrollo de un Plan de Prevención viene impuesto por la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de prevención de riesgos laborales, por lo que se considera imprescindible su redacción y ejecución en la fases de obras, para garantizar las condiciones laborales de seguridad y salud de los trabajadores.

El coste de estas medidas se considera **nulo o poco significativo** al ser obligaciones legales o que forman parte de las debidas condiciones de orden y organización con el que deberá contar la obra.

13.2. MEDIDAS CORRECTORAS

13.2.1. Contaminación Atmosférica y Acústica

Generada desde el ámbito hacia su entorno

La contaminación atmosférica tanto de origen químico como físico se generará durante la fase de obras y la fase de funcionamiento del ámbito de actuación proponiendo las siguientes medidas en cada fase:

Durante la fase de obras:

- Utilizar maquinaria correctamente dimensionada para el trabajo a realizar.
- Utilizar maquinaria con catalizadores en los sistemas de escape.
- Realizar riegos para evitar emisiones de polvo cuando se realicen movimientos de tierras en periodos secos.
- Realizar mantenimiento periódico de maquinaria.
- Cubrición de los montones de tierras y escombros que puedan originar polvo y partículas en suspensión.

Durante la fase de funcionamiento:

- Promover el uso de energías poco contaminantes como el gas natural o energías alternativas (cuando sea posible).
- Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en cuanto a las limitaciones de consumo energético, aislamiento y uso de fuentes de energía alternativa, como garantía de eficiencia y eficacia.
- Fomento del uso de vehículos de bajas emisiones y del transporte público.

Generada desde el entorno hacia el ámbito

Declarar el ámbito como Zona de Protección Acústica Especial (Z.P.A.E), en base al artículo 45 del *Decreto 213/2012*: la modificación del Plan Especial incorpora el correspondiente Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo, como marco en el que se establecen las medidas correctoras para poder proceder a realizar este trámite.

Esta declaración deberá incluir un “Plan Zonal” que incorporará entre otras las medidas propuestas por el precitado Estudio de Impacto Acústico:

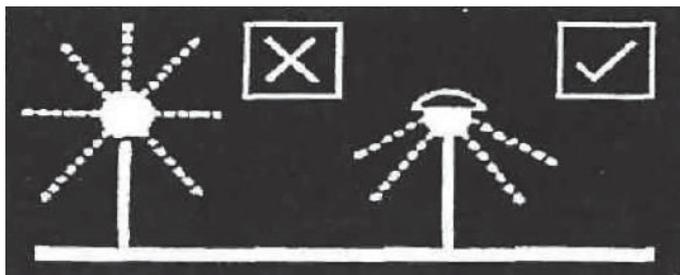
- **Ejecución de pantalla acústica que discurra lo más próxima al eje de la carretera GI-636 en su margen próximo al futuro desarrollo desde el viaducto sobre el río Oiartzun, continuando por la salida de dicha carretera a Oiartzun y llegando hasta el paso de cebra situado en Jaizkibel Hiribidea. Todo ello con una longitud total de 398 metros, una altura de 4 metros y un coeficiente de absorción de α de 0,5.**
- **Ejecución del muro de cerramiento de la vía ferroviaria a lo largo de todo el límite noreste de manera continua.**
- **Limitación de la velocidad de circulación a 30 km/h en los viales a ejecutar en el ámbito del desarrollo.**
- **Dotar a las fachadas de aislamiento necesario para que al menos se alcance los objetivos calidad acústica en el interior de las edificaciones.**

Se debe tener en cuenta que la superposición de condicionantes y afecciones sectoriales existentes sobre el ámbito de actuación, imposibilita proponer una alternativa a la ordenación pormenorizada planteada que sea claramente más favorable desde el punto de vista acústico (PTS Márgenes de ríos y arroyos; Ferrocarril; Autovía GI-636; Dominio Público Marítimo Terrestre, Servidumbre de Tránsito y Zona de Protección; Topografía; Reparto proporcional de la edificabilidad entre ambos términos municipales...).

13.2.2. Protección del medio nocturno

El conjunto de medidas que se proponen están enfocadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, para evitar la dispersión lumínica y el derroche de energía, siendo las siguientes:

- Dirigir la orientación de luminarias hacia el interior del ámbito y hacia el suelo, especialmente en zonas colindantes con la ría.



- Instalar temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irán variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.
- Todas las luminarias garantizarán el nivel de iluminación mínimo exigido y respetarán los valores de contaminación lumínica, también tendrán un reductor de potencia nocturno.
- Eliminación de obstáculos a las luminarias. Se realizara poda selectiva del arbolado para evitar que intercepte el flujo luminoso y que este llegue al suelo.
- Orientación correcta de la iluminación ornamental exterior de edificios (en su caso); esta iluminación deberá dirigirse de arriba hacia abajo, y no al revés.
- La altura de los báculos se adecuará al tipo de iluminación que se persiga, de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.

Con estas medidas se consigue disminuir el consumo energético, al aumentar la eficacia de las luminarias, disminuir molestias a la fauna nocturna y la contaminación lumínica por dispersión a la atmósfera del exceso de intensidad lumínica. El coste de estas medidas se considera **nulo**.

13.2.3. Medidas relacionadas con la pérdida de capacidad agrológica

La capacidad agrológica que en el pasado pudieron tener los terrenos del ámbito, se considera que habrían desaparecido por completo tras la incorporación de éstos al suelo urbano, la implantación del uso industrial y el posterior desmantelamiento y ejecución del Proyecto de Saneamiento Medioambiental aprobado por la CAPV.

En consecuencia se propone como medida la aportación de tierra vegetal a las zonas verdes, sin perjuicio de que durante el desarrollo de las obras, la dirección facultativa considere que parte de la capa superficial del suelo pudiese ser aprovechable.

En este caso, el suelo a aprovechar, deberá ser retirado previamente a ser afectado por las obras y almacenado convenientemente para su mantenimiento en condiciones óptimas, mediante un tratamiento de conservación que incluya:

- Su ubicación en zonas donde no se produzca un trasiego de maquinaria.
- Controlar la pérdida de suelo por erosión mediante mallas de protección contra el arrastre por el viento y el agua.

- No realizar ninguna actividad con la tierra vegetal, ya sea extracción, transporte, acopio, etc., durante los días de lluvia, ya que se forma barro y perjudica e incluso inutiliza la capa edáfica para usos posteriores.

El coste de esta medida dependerá de la cantidad de tierra vegetal que se deba aportar, debiendo incorporarse esta partida al proyecto de urbanización. En cuanto a la retirada del suelo, en su caso, para su aprovechamiento, se considera un ahorro debido al coste de la tierra vegetal.

13.2.4. Medidas relacionadas con la afección al medio hídrico

La ría de Oiartzun forma parte del DPMT a los efectos previstos en la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y el reglamento que la desarrolla. A partir del límite interior de la ribera del mar, afectando al ámbito de actuación, se extienden la Zona de Servidumbre de Tránsito (6 m), Zona de Servidumbre de Protección (20 m) y Zona de Influencia (500 m), cuyas prescripciones han sido tenidas en cuenta a la hora de establecer la ordenación.

Sin perjuicio de los informes que deberá emitir la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (MITECO), previos a la aprobación inicial y a la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento, se proponen las siguientes medidas de carácter general para minimizar la afección al DPMT durante el desarrollo de las obras:

- Garantizar la continuidad de la servidumbre de tránsito, proponiendo en su caso recorrido alternativo, según criterios y condicionantes establecidos en por el órgano competente.
- Ubicación de zonas de depósito de residuos alejadas de la ría, en todo caso fuera de su servidumbre de protección.
- Ubicación del parque de maquinaria suficientemente alejado de la ría, en todo caso fuera de su servidumbre de protección.
- Utilización de maquinaria previamente revisada.
- Control de las escorrentías generadas en el ámbito durante el desarrollo de las obras, siendo gestionadas según su naturaleza.
- En caso de tener que realizarse vertidos directos de aguas pluviales a la ría se realizarán siguiendo los condicionantes que pudiera establecer el órgano competente (URA).

El coste de esta medida se considera **nulo**, al considerarla que forma parte de la debida diligencia que el contratista deberá tener para la correcta ejecución de las obras y de los servicios con los que necesariamente deberá contar el ámbito de actuación.

13.2.5. Control de la contaminación de suelos y acuíferos

La zona afectada por el Plan se trataría de un suelo urbano degradado, que en el pasado albergó un uso industrial, vinculado al almacenamiento de hidrocarburos y que tras su desmantelamiento fue objeto de descontaminación, obteniéndose los correspondientes certificados de calidad del suelo

En cuanto a la contaminación existente previa a la actuación

Pese a la obtención de estos certificados de calidad del suelo, será necesario refrendar la vigencia de los mismos mediante la solicitud de exención del procedimiento de declaración en materia de la calidad del suelo, de acuerdo con el artículo 25.3 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Los condicionantes que pudieran establecerse como consecuencia de este procedimiento serán considerados como medidas a los efectos de la presente evaluación ambiental.

En cuanto a la contaminación que pudiera derivarse del desarrollo de la modificación propuesta

Para evitar la contaminación en la fase constructiva tanto del suelo como de los acuíferos, las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria, como son cambios de aceite, recarga de combustible, lavado de vehículos, etc., no se realizarán en la zona afectada por el proyecto, debiendo realizar tales operaciones en zonas apropiadas y autorizadas.

Para evitar vertidos accidentales al sistema de saneamiento y controlar la calidad de las aguas vertidas al mismo se instalará un arqueta de registro para la toma de muestras, que podrá ser utilizada para efectuar los análisis periódicos que establezcan las administraciones competentes.

13.2.6. Control y gestión de residuos

Durante la fase de obras se generarán residuos inertes que deberán trasladarse a vertedero autorizado, y también residuos peligrosos (aceites, gasoil, etc.) que se deben recoger, almacenar y gestionar según legislación vigente (se tendrá en consideración el resultado de la tramitación del procedimiento de exención de declaración en materia de la calidad del suelo, de acuerdo con el artículo 25.3 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo).

El proyecto de urbanización que se desarrolle deberá realizar el correspondiente “Estudio de Gestión de Residuos” conforme a lo establecido en el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCDs).

Durante el desarrollo de las obras deberá instalarse un punto limpio para asegurar la adecuada recogida de residuos, debiendo posteriormente entregarse a un gestor autorizado según su naturaleza. Este espacio deberá estar convenientemente acondicionado para evitar la contaminación del suelo y la dispersión de los mismos.

En cuanto a los residuos generados por el funcionamiento del uso previsto, previsiblemente Residuos Sólidos Urbanos, deberán integrarse dentro del servicio de recogida de ambos municipios, cumpliendo la normativa vigente y los requerimientos establecidos por las entidades gestoras de los mismos.

El coste de esta medida podrá ser repercutido a los nuevos ciudadanos del ámbito, mediante el devengo de la correspondiente tasa.

13.2.7. Gestión de vertidos de aguas residuales y pluviales

La red de saneamiento interior del ámbito deberá ser separativa, gestionando de forma independiente las aguas pluviales de las residuales.

Considerando el uso previsto para el ámbito, las aguas residuales serán colectadas y dirigidas a la red de saneamiento existente en las inmediaciones del ámbito, para recibir un tratamiento adecuado con anterioridad a su devolución al medio hídrico.

En cuanto a las aguas pluviales se propone su vertido a la ría, al formar el ámbito parte de su cuenca natural de aportación. Para realizar este vertido, se seguirán en todo caso las indicaciones y condicionantes que pudieran establecer los organismos o entidades responsables de otorgar esta autorización (URA).

Los condicionantes que puedan establecerse serán considerados como medidas dentro del presente Estudio Ambiental Estratégico.

El coste de los servicios de saneamiento podrá ser repercutidos a los usuarios mediante el pago de la correspondiente tasa.

13.2.8. Medidas enfocadas al ahorro del agua

Las medidas enfocadas al **ahorro de agua potable** están dirigidas a la instalación de sistemas en las viviendas o edificaciones. Entre ellas destacan:

- Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua.
- Calibración frecuente de los medidores volumétricos e instalación de un contador de agua automático por vivienda.
- Optimización de los procesos individuales y del equipo en las principales áreas de consumo de agua.
- Instalación de dispositivos economizadores de agua en el interior de las viviendas.
- Aislar las tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el tiempo en que se deja correr el agua hasta que alcanza la temperatura requerida.

Se considera que el coste de estas medidas será poco significativo y asumido por los correspondientes proyectos de edificación.

13.2.9. Medidas frente al cambio climático

Respecto a la movilidad

El diseño del ámbito contempla recorridos peatonales y una red de carriles bicis, con continuidad en el exterior, que suponen una forma razonable de desplazamiento hacia zonas colindantes. Esta posibilidad se complementa con el puente previsto sobre la ría, de uso peatonal y con acceso rodado restringido, que permitirá la conexión del ámbito con el barrio de Iztieta, sin necesidad de utilizar el vehículo para recorridos cortos (medida preventiva).

En el punto previsto para la conexión viaria de Alzate con la Avenida Jaizkibel, se localiza una parada de autobús (Línea E06) debiendo estudiarse la suficiencia del servicio ante el previsible incremento de demanda.

En caso de ampliarse tener que ampliarse el servicio el coste de esta medida será compensado con el incremento en el número de usuarios.

Respecto a la eficiencia energética y el uso de energías renovables

A su vez, las nuevas edificaciones que se implanten deberán adaptarse a las exigencias del código técnico de la edificación, en cuanto a los requisitos de eficiencia energética y uso de energías renovables, por lo que sin duda serán más eficientes desde el punto de vista energético que la mayoría de las construcciones existentes.

El coste de estas medidas será asumido por los correspondientes proyectos de edificación.

13.2.10. Restauración de zonas deterioradas anejas a la actuación

En el caso de la posible afección debida especialmente por el trasiego de la maquinaria pesada en los viarios que rodean al ámbito de actuación, se procederá a la recuperación del firme que pueda haberse afectado.

Para evitar la dispersión de residuos en el transporte a vertedero por las carreteras de la zona, así como, la dispersión de partículas por la zona los vehículos destinados al transporte de los distintos residuos que conforman la actividad proyectadas deberán circular, cuando lo hagan por carretas locales, autonómicas o nacionales con el remolque cubierto.

El coste de esta medida dependerá de la magnitud de los daños que pudiera ocasionarse al entorno de la zona de actuación.

13.3. MEDIDAS COMPENSATORIAS

13.3.1. Medidas de carácter general

La ordenación propuesta contempla destinar una superficie de aproximadamente el 30% del ámbito a espacios libres locales de Parques y Jardines y áreas peatonales.

La ejecución de estas áreas y la incorporación de especies de porte arbóreo constituirán un sumidero de CO₂ que compensará en parte las emisiones producidas por el funcionamiento del uso residencial. El crecimiento de la vegetación requerirá la captación de este gas de efecto invernadero para crear sus estructuras.

Esta medida a su vez, permitirá compensar la eliminación de la vegetación que actualmente estaría proliferando en el ámbito tras el proceso de descontaminación realizado y el “impasse” producido en su desarrollo urbanístico.

El coste de esta medida se considera nulo, al considerarse que forma parte de las cesiones que obligatoriamente se deben destinar a los Ayuntamientos. En cuanto a su mantenimiento se incorporan cálculos en el Documento “4 Estudio Económico”, del Documento Urbanístico (Incorporado como Anexo II al presente documento).

13.4. IMPACTOS RESIDUALES Y EVALUACIÓN DEL IMPACTO GLOBAL

A continuación se muestran los impactos generados y su grado de corrección teniendo en cuenta las medidas preventivas y correctoras propuestas.

IMPACTOS NEGATIVOS	Valor	Nivel de Corrección	Impacto Residual
Significativos			
Disminución de la calidad acústica	Moderado	Alto (1)	Compatible
No significativos			
Afección a los espacios naturales protegidos	Compatible	Medio	Compatible
Incremento de la presión sobre el territorio	Compatible	Bajo	Compatible
Disminución de la calidad del aire	Compatible	Medio	Compatible
Incremento de la contaminación lumínica	Compatible	Bajo	Compatible
Modificación de la topografía	Compatible	Medio	Compatible
Pérdida de capacidad agrológica	Compatible	Bajo	Compatible
Afección a la red hidrológica	Compatible	Medio	Compatible
Afección hidrogeológica	Compatible	Alto	Compatible
Eliminación y deterioro de vegetación	Compatible	Alto	Compatible
Alteración de hábitats faunísticos	Compatible	Bajo	Compatible
Generación y gestión de residuos	Compatible	Bajo	Compatible
Incremento en el consumo de recursos hídricos	Compatible	Bajo	Compatible
Incremento en la generación de aguas residuales	Compatible	Medio	Compatible
Efectos sobre el cambio climático	Compatible	Medio	Compatible
Riesgo de Inundaciones	Compatible	Alto	Compatible
Indeterminados	Valor		
Suelos potencialmente contaminados	Indeterminado (2)		

- (1) La medida supone el cumplimiento de lo establecido en el *DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, siendo por tanto condición necesaria para alcanzar la “compatibilidad” de este impacto.
- (2) Dependerá del sentido de la resolución del trámite por el que solicitará la exención del procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo, según el artículo 25.3 de la *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*. Las condiciones que en su caso, pudieran establecerse se considerarán medidas a efectos del presente Estudio Ambiental Estratégico, para alcanzar la “compatibilidad” de este impacto.

14. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

La legislación vigente sobre evaluación de impacto ambiental establece la necesidad de elaborar un Programa de Vigilancia Ambiental.

Su finalidad es asegurar que las medidas preventivas y correctoras propuestas se cumplan de manera adecuada, que se minimicen los impactos hacia los que van dirigidos y que se evite la aparición de impactos residuales indeseados.

El Programa de Vigilancia Ambiental se llevará a cabo a través de tres grandes fases:

- Plan de Vigilancia y Seguimiento de fases previas a la realización de las obras.
- Plan de Vigilancia y Seguimiento durante las obras.
- Plan de Vigilancia y Seguimiento durante el funcionamiento.

Deberá existir un libro de incidencias medioambientales donde queden reflejadas las fechas y hechos, las discusiones y propuestas de correcciones, las medidas adoptadas y los resultados obtenidos. Se recogerán las incidencias ambientales sobre cualquiera de las acciones y de los factores medioambientales. Así mismo, deberá evaluarse la eficacia y normal desarrollo de las medidas correctoras propuestas. En todos los casos deberá tenerse en cuenta la aparición de nuevos problemas y el planteamiento de soluciones.

Los objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental son varios:

- Confirmar que la valoración de impactos del Proyecto sobre el medio receptor se ajusta a la realidad, tanto en lo que se refiere a la importancia de las alteraciones, como a que no se generan otros efectos negativos significativos no previstos de antemano.
- Confirmar que las medidas preventivas y correctoras propuestas se llevan a cabo y se realizan, de acuerdo con las pautas previamente establecidas para su ejecución y que con ello se minimizan los impactos.
- Confirmar, en su caso, que las recomendaciones se ejecutan de manera adecuada.

Las variables ambientales que deben ser objeto de seguimiento especial son:

Elementos de Interés y Medio Hídrico

Se refiere a la comprobación de impactos sobre el Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) y la calidad de sus aguas. Estos impactos podrían producirse ante la necesidad de realizar infraestructuras de vertido a cauce de aguas pluviales, durante la fase obras y de funcionamiento, por lo que deberá realizarse un seguimiento para comprobar la implantación y el adecuado funcionamiento de las medidas correctoras propuestas. A su vez se deberá comprobar que se respetan, a los efectos previstos por la normativa de costas y su reglamento de aplicación, las limitaciones establecidas para el DPMT y sus servidumbres de tránsito y de protección, considerando el contenido de los informes que emita al respecto el organismo competente en la materia.

Atmósfera

Esta variable tiene tres factores ambientales que deben ser objeto de seguimiento: la calidad del aire (composición físico-química de la atmósfera en las capas bajas), **la situación sonora**, (niveles sonoros existentes, teniendo en cuenta intensidad, amplitud, y/o frecuencia de ruidos), **con especial significación sobre las zonas consideradas como más vulnerables acústicamente** (zonas residenciales, equipamientos educativos, etc.), y finalmente, situación lumínica, que valora el impacto de la contaminación lumínica en el municipio.

Hidrogeología: Calidad

Se refiere a controlar que se pueda producir contaminación de los acuíferos como consecuencia de la ejecución de las obras, por infiltración de vertidos contaminantes. En la práctica servirá igualmente para prevenir la contaminación del suelo.

Vegetación y usos del suelo: Vegetación Urbana

Se refiere a la correcta selección, implantación y mantenimiento de la vegetación que albergarán las zonas verdes y espacios libres.

Riesgos: Suelos contaminados

La vigilancia será tendente a comprobar que se cumpla lo establecido en la resolución del trámite por el que solicitará la exención del procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo, según el artículo 25.3 de la *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL				
FACT. AMBIENTALES	SUBFACTOR	FASE PREVIA Proyecto	FASE OBRAS Construcción	FASE FUNCIONAMIENTO Funcionamiento
Elementos de interés y Medio Hídrico	DPMT	Comprobar que el correspondiente Proyecto de Urbanización incorpora lo establecido en los informes de los organismos competentes en el DPMT, ZST y ZSP (URA/MITECO)	Comprobar que se respeta lo establecido para el DPMT, Servid. tránsito y de protección en las medidas e informes pertinentes. Comprobar que aliviaderos de pluviales a la ría, cuentan con autorización de org. competente y se cumplen prescripciones. Comprobar cumplimiento del resto de medidas propuestas al respecto	Comprobar estabilidad de la playa verde propuesta en su convivencia con las mareas. Comprobar que el alivio se produce correctamente
	Calidad del aire (composición)	--	Control de la maquinaria para la regulación de emisiones, control de emisión e partículas por movimiento de materiales, regado de zoan de obra en los días de mucho viento, etc.	--
Atmósfera	Situación sonora (ruido)	Comprobar cumplimiento resolución sobre cumplimiento del Decreto 213/2012, de 16 de octubre: Declaración Zona Prot. Acústica Especial. Comprobar que las medidas propuestas en el estudio Acústico y derivadas de esta Declaración, se incorporan al proyecto de urbanización y a proyectos de edificación	Comprobar la correcta ejecución de las medidas acústicas exigidas Comprobar cumplimiento del resto de medidas propuestas durante la fase de obras	Comprobar que las medidas ejecutadas tienen el resultado previsto
	Situación lumínica	Comprobar que las medidas propuestas se han incorporado al correspondiente Proy. de urbanización	--	Comprobar que el funcionamiento y la orientación de las luminarias es el correcto
Hidrogeología	Calidad	--	Comprobar que selecciona un punto adecuado de la obra como parque de maquinaria y que en el no se realizan labores para su mantenimiento. Comprobar que no se producen vertidos accidentales	--
Vegetación y usos del suelo	Vegetación urbana	Comprobar que las especies seleccionadas en el Proy. de urbanización no incorporan invasoras, siendo mayoritariamente autóctonas y tradicionales de los municipios	Comprobar que las plantaciones se ejecutan correctamente, incorporando si fuera necesario tierra vegetal. Comprobar que no se produce la implantación de especies invasoras en zonas removidas	Comprobar que realiza supervisión y mantenimiento de la vegetación para favorecer su arraigo, reponer mairas y matener un buen estado fitosanitario
	Suelos contaminados	Comprobar resolución sobre solicitud de exención del procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo. Si de éste se deribaran medidas concretas se comprobará su incorporación a los documentos que procedan	En caso de que se hubieran impuesto medidas comprobar que son tenidas en cuenta en la ejecución de la obra.	--

14.1. PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO DE FASES PREVIAS

En el desarrollo de este plan se deberán alcanzar los siguientes objetivos:

- Comprobar que el diseño de los proyectos de urbanización y edificación incluyen las medidas descritas en relación a la ordenación establecida dentro de la Modificación del Plan Especial propuesto.
- Comprobar que los proyectos de urbanización y edificación, tienen en consideración los condicionantes derivados del procedimiento desarrollado para la recuperación de la calidad del suelo del ámbito y las certificaciones emitidas al respecto.
- Vigilar que se seleccionan con anterioridad al comienzo de las obras y de forma correcta, desde el punto de vista ambiental los siguientes elementos: parque de maquinaria, punto limpio, préstamos (en su caso) y vertederos. En ningún caso el parque de maquinaria y el punto limpio se ubicarán junto a la ría.
- Controlar las soluciones técnicas respecto a otras infraestructuras y servicios afectados (red eléctrica, telefonía, abastecimiento y saneamiento), con anterioridad al comienzo de las obras de construcción, encontrándose definidas dentro del proyecto técnico.

14.2. PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO DURANTE LAS OBRAS

Con carácter general:

- Informar a los operarios a pie de obra de los distintos requisitos contemplados en el Plan de Seguimiento.
- Controlar que las obras se realicen de forma ágil, llevando a cabo las gestiones necesarias para que no se demoren.

Con carácter específico, el normal desarrollo de este Plan lleva consigo los siguientes grupos de actuaciones:

14.3. Supervisión de las obras

Se ejecutará de forma periódica (semanal al principio y posteriormente cada quince días), controlándose los aspectos que se enuncian a continuación:

- Vigilar la generación de polvo, especialmente en los periodos secos, instando a que se proceda al regado de la zona de obras si fuera necesario (aunque atendiendo al régimen de lluvias no es esperable).
- Vigilancia y control de vertidos a suelos y cauces.
- Vigilar la presencia de residuos sólidos suelos, susceptibles de ser desplazados por el aire hacia la ría o el exterior del ámbito (plástico, cartones...).
- Inspeccionar visualmente toda la zona afectada por los trabajos, haciendo constar posibles vertidos incontrolados de residuos sólidos y/o líquidos.
- Evitar que el apilamiento de materiales extraídos en los trabajos de excavación se demoren en el tiempo, procediendo a la selección del volumen de material aprovechable para los rellenos y transportando el material inadecuado a los vertederos recomendados.

14.4. Supervisión de las áreas de estacionamiento de maquinaria

Se realizará al menos una vez al mes durante la fase de obras, incluyendo:

- Comprobar que se ha procedido de manera previa a la impermeabilización de la zona destinada al parque de maquinaria.
- Confirmar que se utilizan como tales las zonas que se han fijado en el diseño y que no se amplía su superficie.
- Confirmar la presencia de maquinaria en estas áreas durante los períodos no laborables o de descanso.
- Comprobar la presencia de contenedores para residuos sólidos y líquidos, su utilización y su retirada periódica a destinos adecuados (vertederos, plantas de transferencia, etc.).
- Inspeccionar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en la obra.
- Vigilar que las labores de limpieza de maquinaria se realizan en los puntos fijados para tal fin y se recogen todos los vertidos generados.

14.5. Control de contaminaciones atmosféricas

Las emisiones atmosféricas generadas en las obras tienen su origen en la operación de maquinaria, equipos y vehículos, así como en el movimiento de escombros y materiales de construcción.

Los gases, material particulado y ruido son agentes causantes de impactos que afectan el ambiente y para su control se han establecido niveles permitidos de acuerdo con la normativa.

Se deben implementar medidas de manejo y control que permitan minimizar, mitigar o prevenir los efectos generados por las actividades de la obra. Estas medidas tienen como objetivos:

- Minimizar y controlar las emisiones de gases y material particulado, así como la generación de ruido por la operación de la maquinaria.
- Implementar medidas preventivas y de vigilancia a los vehículos, maquinaria y equipo utilizados durante la etapa de construcción.

Control de operación de maquinaria para la regulación de emisiones

La operación de maquinaria y equipos utilizados en la obra debe tener en cuenta los requisitos técnicos para su adecuado uso, de tal forma que se minimicen los efectos negativos generados por su funcionamiento. Con el mismo propósito debe existir un plan periódico de control y mantenimiento de estos elementos.

Este control está enfocado principalmente al cumplimiento por parte del contratista de las normas ambientales establecidas en la Legislación.

Control de emisión de partículas por movimiento de materiales

En general, el material particulado se produce por las excavaciones, el movimiento de materiales de construcción, el movimiento de maquinaria, vehículos, la disposición del material de excavación, de escombros y la conformación de terrenos.

14.6. Control de aguas de escorrentía y manejo de residuos líquidos

La construcción de la obra puede afectar a las aguas superficiales o subterráneas presentes en el terreno como también las aguas lluvias y de escorrentía superficial, debido principalmente al aumento de sedimentos ocasionados por la excavación y al manejo de materiales de construcción, por tanto es necesario implementar medidas de prevención, control y mitigación para minimizar los efectos ambientales sobre los recursos hídricos.

Este programa tiene los siguientes objetivos:

- Implementar medidas de control y manejo de las aguas lluvias y de escorrentía superficial para evitar procesos erosivos.
- Minimizar el aporte de sedimentos, aceites y/o combustibles a los cuerpos de agua.
- Supervisar el vertido final de los residuos líquidos.

Para ello se llevarán a cabo las siguientes acciones:

- Delimitar las áreas a intervenir por medio de obras de geotecnia preventiva como estacas de madera y contenedores para los materiales de construcción y escombros, evitando la erosión hídrica superficial.
- Implementar canales y cunetas con desarenadores para la conducción de aguas de lluvias que puedan ocasionar procesos erosivos y aporte de sedimentos a cuerpos de agua.
- Cubrir los materiales de construcción y aquellos provenientes de excavación para evitar el arrastre por acción de las lluvias.
- Colocar elementos de protección (malla fina, plástico) en los sumideros y alcantarillas para retención de partículas mientras dure la obra.
- Procurar que las fuentes de aguas o redes de acueducto y alcantarillado, no sean receptores finales de materiales como arena, cemento y hormigón, mediante el uso de desarenadores y obras de contención.
- Evitar lavado de vehículos en obra, que deberá realizarse únicamente en sitios que cuenten con las debidas medidas de manejo y que tengan la respectiva autorización. Esta medida no impide el manguero de ruedas y bajos de máquinas y camiones antes de acceder a vías públicas para eliminar el barro.
- Impedir la disposición de residuos de aceites y lubricantes a los cuerpos de agua y sistemas de alcantarillado. El cambio de aceite debe realizarse en centros autorizados.

14.7. Señalización y control de tránsito

Elaborar un plan de manejo de tránsito antes de la iniciación de los trabajos. Este debe incluir los esquemas o planos de las calles, carreteras y componentes ambientales importantes, plano de rutas de desvío y accesos temporales propuestos para el área de influencia, rutas para la circulación de la maquinaria, etc.

Tendrá como objetivos:

- Prevenir posibles accidentes del parque automotor.
- Evitar accidentes peatonales en la vía.

- Advertir sobre posibles peligros en zonas determinadas, utilizando señales reglamentarias e informativas temporales o permanentes si es el caso.
- Evitar accidentes con maquinaria pesada o de transporte de productos potencialmente contaminantes y que supongan un riesgo para la salud y el medio ambiente.

14.8. PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO

Se realizarán controles periódicos durante la fase de funcionamiento de la actividad, procediendo a su corrección en caso de detectarse anomalías:

- Efectuar un seguimiento adecuado de las labores de mantenimiento y conservación del alumbrado público y de las infraestructuras viarias (aceras, calzadas, etc).
- Controlar el uso de pesticidas en las labores de tratamiento de zonas verdes.
- Revisar los distintos elementos de la red de saneamiento, con objeto de controlar que no se producen anomalías respecto a su funcionamiento (encharcamientos, obstrucciones, roturas, etc.).
- Se deberá controlar que el funcionamiento de la red de abastecimiento se realiza correctamente y que no existen fugas.

14.9. LIBRO DE REGISTRO

Con el fin de asegurar que la vigilancia ambiental sea efectiva, en cada control se procederá al registro de los datos más relevantes y al posterior análisis de la información recogida, elaborando un listado con todas las anomalías detectadas, que servirá de base para informar a los responsables a nivel de obra, para su corrección.

Toda esta información formará parte de los Informes Técnicos del Programa.

15. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE

Según se indica en el Documento Urbanístico en el Apartado XIII:

XIII.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE

En el documento "4. Estudio Económico" se justifica la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en la presente MPP del PEOU de Altzate.

Por tanto se incorpora el documento mencionado en el ANEXO II del presente documento.

En cuanto al coste de las medidas preventivas y relacionadas con el diseño se considera nulo, ya que el establecimiento de una correcta ordenación y ejecutar las obras con la debida diligencia, se considera que forma parte inherente al correcto desarrollo del ámbito.

Las medidas que previsiblemente tendrán un mayor coste serán las derivadas de la incidencia acústica cuyo diseño definitivo deberá ser establecido e incorporado a los correspondientes proyectos de urbanización y de edificación según la naturaleza de las mismas y a costa del promotor.

Estas medidas se concretarán dentro del correspondiente trámite para la declaración del ámbito como Zona de Protección Acústica Especial.

16. LIMITACIONES EN EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL EAE

El presente documento se ha desarrollado siguiendo las indicaciones del documento de alcance, no obstante algunas de las cuestiones planeadas presentan un cierto grado de incertidumbre o de indefinición en el momento de la redacción del presente estudio por lo que han tenido que abordarse por medio de previsiones:

- **Presencia de suelos contaminados:** si bien debe solicitarse la exención del procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo, según el artículo 25.3 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, para confirmar la validez de los certificados de calidad del suelo, a fecha de redacción del presente Estudio Ambiental Estratégico se desconoce el sentido de la resolución de este trámite y los condicionantes que pudieran derivarse del mismo.
- **Objetivos de calidad acústica:** las medidas definitivas a implementar en el ámbito resultarán además del Estudio de Impacto Acústico y de Vibraciones realizado, del resultado de la Declaración de Zona Acústica de Protección Especial prevista para el desarrollo de este ámbito.

En Errentería y Lezo, Diciembre 2019



Fdo: Francisco Añover Fuentes
Ldo. en Ciencias Ambientales
DNI:06268890-X
Prado y Somosierra Consultores

ANEXO I: PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO

Según se indica en el Documento de Alcance, a los efectos del artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre y el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el listado de administraciones públicas afectadas y del público interesado es el realizado para el trámite de consultas para la elaboración de esta resolución:

- Dirección de Patrimonio Cultural. Gobierno Vasco.
- Dirección de Salud Pública y Adicciones. Gobierno Vasco.
- URA-Agencia Vasca del Agua. Sede Central. Gobierno Vasco.
- IHOBE. Sociedad Pública de Gestión Ambiental. Gobierno Vasco.
- Dirección General de Carreteras. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Demarcación de Costas en el País Vasco.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF.
- Ekologistak Martxan de Gipuzkoa.
- Recreativa “Eguzkizaleak”.

**ANEXO II: DOCUMENTO “4. ESTUDIO ECONÓMICO”, DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO DE LA MPP
DEL PEOU DE ALTZATE.**

**DOCUMENTO
"4. ESTUDIO ECONÓMICO".**

- * Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
- * Documento "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".

<u>INDICE:</u>	Pág.
I.- Objeto del documento	1
II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento	1
III.- Los coeficientes de ponderación de usos.....	2
IV.- Las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes en el ámbito de actuación integrada	6
V.- Viabilidad económica de la ordenación urbanística planteada. Justificación	7
VI.- Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados en la ejecución de la ordenación urbanística planteada	9

DOCUMENTO 4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Este documento forma parte de la MPP del PEOU de Alzate y su objeto es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan.

Este documento responde a las exigencias de los Artículos 62, 68 y 69 de la LVSU, que definen como determinación obligada a esta clase de planes un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

Este estudio se realiza en relación con el nivel de precisión que cabe considerar en esta fase de ordenación.

En cualquier caso, y complementariamente a cuanto se expone a continuación, se ha de tener en cuenta que, en lo referentes al conjunto de cuestiones afectadas por las previsiones de los proyectos urbanísticos a promover en desarrollo del presente documento (MPAU de Alzate, MPREP de Alzate, MPURB de Alzate, etc...) deberá estarse a lo que se determine en ellos.

II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- * Los criterios de valoración establecidos en las disposiciones legales vigentes, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento:
 - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - . Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
 - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - . Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
 - . Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- * Los desarrollos urbanísticos objeto de valoración son, en concreto, los proyectados en el ámbito de actuación integrada delimitado en la presente MPP del PEOU de Alzate.
- * Las cargas derivadas de la ordenación urbanística objeto de valoración se corresponden con la totalidad de las resultantes en dicho ámbito de actuación integrada: obras de urbanización, derribos, honorarios de proyectos, otro tipo de cargas...

Incluso, esas obras de urbanización inciden en el conjunto de las dotaciones generales (sistema general) como locales (sistema local) previstas en el Ámbito.

En desarrollo de Programa y Proyectos se analizarán las características así como el abono de las cargas resultantes del tratamiento de la escollera a lo largo de la margen derecha de la ría en el término municipal de Errenteria. Igualmente, otro tanto sucederá con el ascensor que se proyecta en el término municipal de Lezo.

Además, en la ejecución de la urbanización se prevén terrenos a urbanizar exteriores al Ámbito en el entorno de la primera rotonda en el término municipal de Lezo, indicado en el plano II.5.4 Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso de las Parcelas Edificables.

Se considera a ese respecto con las salvedades anotadas, que el abono de la totalidad de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes en dicho ámbito de actuación integrada constituye una responsabilidad / obligación de los referidos nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él.

- * Los coeficientes de ponderación de usos son los propuestos en el capítulo siguiente, sin perjuicio de su actualización y adaptación a los documentos de MPAU de Alzate y MPREP de Alzate a redactar entendiéndose como datos de carácter meramente orientativo y que se incorporan a efectos de la justificación de la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

1.- Introducción.

A los efectos de establecer unos coeficientes de ponderación de usos aptos para el estudio de la viabilidad económico-financiera de la presente MPP del PEOU de Alzate se han tenido en consideración las siguientes circunstancias:

- * Las parcelas resultantes de Errenteria/Lezo se ubican en un entorno muy próximo al centro urbano de Errenteria y alejado del de Lezo, por lo que a la hora de considerar los precios de venta de las viviendas, garajes, ... se han asimilado todas a las de ese entorno urbano de Errenteria.
- * Los coeficientes actuales del PGOU de 2004/Errenteria se han considerado obsoletos por razones obvias de mercado, procediéndose a su obtención con datos objetivos actuales del mercado de viviendas, garajes, etc... de promoción libre.
- * Para el cálculo de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) se ha partido de la Orden de 3 de Noviembre de 2016 del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte, sobre determinación de los precios máximos de las Viviendas de Protección Oficial (VPO).

2.- Los coeficientes de ponderación de usos ahora propuestos.

2.1.- Parámetros de determinación de los coeficientes de ponderación.

- * Viviendas de Protección Oficial:

Por un lado, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a los anejos de las mismas no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

Para el cálculo de los coeficientes de ponderación de usos se ha partido del precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general en propiedad plena, que para municipios como Erreterria/Lezo está en:

$$1.629,31 \text{ €/m}^2(\text{u})$$

Dado que este dato no es constante sino que hay que aplicarlo a tramos de viviendas según su superficie útil, y como desconocemos su distribución exacta realizamos una extrapolación de la vivienda media. Para los 5.220 m²(t) se prevén 56 VPO, lo que significa 93,21 m²(t)/viv, y que a su vez con un coeficiente de transformación de 1,30 resultan 71,70 €/m²(u)/viv.

Conforme a la citada Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de los precios máximos de viviendas de Protección Oficial, para los primeros 45 m²(u) el precio se multiplica por 1,15; esto es, 84.316,79 €.

Desde los 45 hasta los 60 m²(u), el precio se multiplica por 1,10, esto es, 26.883,62 €.

El resto, 11,70 m²(u) se multiplica por 1; esto es, 19.062,93 €.,

En definitiva, el precio medio de una vivienda de protección oficial tipo en este Ámbito es de 130.263,34 €, que para los 71,70 m²(u), viene a suponer **1.816,78 €/m²(u)**, en plena propiedad.

Dado que el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a viviendas de protección oficial de régimen general es del 20% de venta de dichos inmuebles, éste resulta ser, **363,36 €/m²(u)**, o lo que es lo mismo, dividido entre 1,30, **279,51 €/m²(t)**.

* Viviendas de Promoción Libre:

Para las viviendas de promoción libre los parámetros establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011), conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$\text{VRS: } (V_v : K) - V_c$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- V_v: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad e los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.
La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.
- V_c: Valor del costo de construcción de las edificabilidades residenciales consideradas.

Al efecto, el precio estimado de la vivienda de promoción libre (obtenido de la media de promociones similares a la que nos ocupa) es de un valor en venta de mercado de 2.900 €/m²t, o lo que es lo mismo, dividido entre 1,30, 2.230,77 €/m²t.

De aquí que para un costo de construcción de 900 €/m²t, incluidos todos los gastos directos e indirectos, supone un valor residual del suelo de 693,41 €/m²t.

* Anejos de Protección Oficial:

Superficie construida total: 5.578 m²(t)

Relación entre superficie construida y superficie útil conforme al artículo 18 del Decreto Foral 6/1999 de la DFG.

Superficie útil total: 5.578 m² / 1,05 = 5.312,38 m²(u)

Igualmente, en base al Artículo 9 de la Orden del 3 de octubre de 2010 para Anejos de Protección Oficial, el precio máximo por m²(u) resultará de multiplicar por 0,4 el precio base. Esto es, 1.629,31/ m²(u) x 0,4 resulta

651,72 €/ m²(u).

Por lo tanto, el valor máximo de los anejos en base a la superficie útil total de anejos será:

5.312,38 m²(u) x 651,72 €/ m²(u) = 3.462.184 €.

Dado que el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a anejos de protección oficial de régimen general es del 20% de venta de dichos inmuebles, éste resulta ser,

VRS_{u(APO)} = 20% (3.462.184 € / 5.578 m²(t)) = **124,14 € / m²(t)**

* Anejos de Venta Libre:

En el caso de los Anejos (aparcamientos y trasteros) de Venta Libre el coeficiente de ponderación a aplicar para el cálculo del valor de repercusión resulta 1,20.

Considerando 30 m²(u) como la superficie útil máxima, incluyendo elementos comunes en este cálculo (conforme al punto 2.3 de las Ordenanzas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, de la Orden del 12 de diciembre de 2009), la superficie construida estimada por plaza, incluidos los elementos comunes asciende a:

30 m² x 1,05 = 31,50 m²(t)

Como el valor medio de cada plaza de aparcamiento resulta de la división del precio estimando por plaza:

18.000 € / 31,5 m²(t) = 571,43 €/m²(t),

y el costo medio de construcción estimado es de 300 €/m²(t),

el valor medio de repercusión resultante para los Anejos de Venta Libre (extrapolados del cálculo para los aparcamientos) es el siguiente:

$$VRS_{(AVL)} = 571,43 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,20 - 300 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{176,19 \text{ €/m}^2(\text{t})}.$$

* Comercial:

Tratándose de uso comercial se propone la determinación del coeficiente K en 1,45. En Alzate el precio medio de venta estimado para el comercial en planta baja es de 1.000 €/m²t y su coste de construcción estimado de 300 €/m²t. Por lo que el valor de suelo urbanizado que resulta es de 389,66 €/m²t.

* Terciario-Hostelero:

Este dato es de muy difícil valoración, pues en el entorno no hay referencias similares. Se cifra un valor de venta de 1.500 €/m²t, con un coste estimado de construcción de 800 €/m²t, lo que da un valor de repercusión de 234,48 €/m²t.

* Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero:

A su vez, éstos tienen una valoración la mitad del sobre rasante, esto es, 750 €/m²t, con un coste de construcción estimado en 350 €/m²t, lo que da un valor de repercusión de 167,24 €/m²t.

2.2.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.

Dado que el uso característico propuesto es el de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.), a éste se le asigna su valor residual de suelo, **279,91 €/m²(t)**, con un coeficiente de ponderación de 1,00.

Los coeficientes de ponderación del resto de usos resultantes conforme a lo descrito en el apartado anterior se resumen en la siguiente tabla adjunta.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR RESIDUAL DEL SUELO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
	€/m ² (t)	
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	279,51	1,000
Vivienda de Promoción libre	693,41	2,481
Comercial	389,66	1,394
Terciario-Hostelero	234,48	0,839
Garajes y Anejos de Protección Oficial	124,14	0,498
Garajes y Anejos de Promoción Libre	176,19	0,630
Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero	167,24	0,598

IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

La relación de esas cargas de urbanización, complementada con su valoración económica, es la siguiente:

1.- Valoración de las Obras de Urbanización de Alzate

RESUMEN VALORACIÓN ALTZATE (ERRETERIA)

URBANIZACIÓN	TOTAL
DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y MUROS	101.000 €
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	54.920 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	506.963 €
ESTRUCTURAS	1.630.000 €
PAVIMENTOS	1.009.070 €
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	276.000 €
SANEAMIENTO DE FECALES	157.500 €
DISTRIBUCIÓN DE AGUA	150.000 €
TELECOMUNICACIONES - EUSKALTEL	49.400 €
TELECOMUNICACIONES - TELEFONICA	49.400 €
ENERGÍA ELÉCTRICA	435.750 €
DISTRIBUCIÓN DE GAS	22.800 €
ALUMBRADO	212.750 €
SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	25.000 €
MOBILIARIO URBANO	120.000 €
JARDINERIA	196.500 €
REMATES Y VARIOS (15%)	749.558 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	175.363 €
CONTROL DE CALIDAD	49.971 €
SEGURIDAD Y SALUD	99.941 €
TOTAL	6.071.885 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL **6.071.885 €**
19% DE G.G. Y B.I **1.153.658 €**

PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA **7.225.543 €**

2.- Otras cargas de urbanización

* En virtud del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Lezo, el concepto del 10% de cesión de la edificabilidad urbanística media libre de cargas de urbanización (conforme al Art. 27 de la LVSU de 2006 vigente en aquel momento), se valoró en 1.323.084 €.

En el municipio de Lezo se previó en la PREP de 2008, una parcela, la PUR 3/5, que se valoró en 523.815 €, y que se adjudicó al Ayuntamiento de Lezo.

La diferencia entre el 10% citado y el valor de la parcela que correspondía al Ayuntamiento de Lezo ascendía a 799.269 €. La propiedad mayoritaria en su día,

Residencial IBAI-GAIN, S.A., hizo frente a sus obligaciones y en atención a su porcentaje de propiedad abonó 641.954 €.

De todo ello se deduce, que habiendo destinado una parcela similar con la misma edificabilidad de Vivienda Protegida en la parcela R 2/9 en término municipal de Lezo para este Ayuntamiento, ahora sólo faltaría por abonar su diferencia, 157.315 €, en concepto de participación de la Comunidad (Ayuntamiento de Lezo) en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- * Además, en virtud del PREP de 2008, el Ayuntamiento de Errenteria obtuvo por el mismo concepto. En este caso el acuerdo fue posterior a la entrada en vigor de la Ley 11/2008, de 28 de Noviembre, que modificó el porcentaje del 15% de cesión urbanística libre de cargas de urbanización la parcela PUR 3/6 del PEOU de 2007.

La presente MPP del PEOU de Alzate asigna a la parcela PUR 3/7 la misma edificabilidad de Vivienda Protegida en término municipal de Errenteria para este Ayuntamiento.

La diferencia entre lo que le corresponde al Ayuntamiento de Errenteria y la parcela PUR 3/6 adjudicada se valoró en un 23,4552% de la parcela PUR 3/4 del PEOU de 2007.

La MPAU de Alzate, y en concreto, la MPREP de Alzate, a redactar, concretarán este porcentaje de participación del Ayuntamiento de Errenteria en alguna de las nuevas parcelas resultantes en su término municipal.

- * En base a las consideraciones anteriores, y dado que la tipología de vivienda de promoción libre de Errenteria y Lezo tiene asignado el mismo valor de repercusión, a la hora de calcular la viabilidad económico-financiera de la presente MPP del PEOU de Alzate se ha deducido de la edificabilidad total la superficie equivalente al 23,4552% de la PUR 3/4 vigente. Esto es, de 5.250 m²t sobre rasante que tiene la parcela, 1.231 m²t hay que deducir en la vigente ordenación. Igualmente, de los 3.140 m²t bajo rasante, hay que deducir 736 m²t en la vigente ordenación.

V.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA. JUSTIFICACIÓN.

1.- Introducción.

La justificación de la viabilidad de la ordenación urbanística propuesta se sustenta, entre otras, en las premisas siguientes:

- * Se toma como referencia la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos principales (residencial, terciario-hostelera, comercial y aparcamiento), prevista tanto sobre como bajo rasante.

Se estima a ese respecto que, conforme a lo expuesto en este documento, la consideración de aquella edificabilidad ya garantiza la indicada viabilidad.

- * Se considera que la edificabilidad de referencia a ese respecto es la totalidad de la proyectada en Alzate con las salvedades ya expuestas:

- No se incluye la parcela R 2/9 (Ayuntamiento de Lezo), en concepto de cesión libre de cargas de urbanización.

- No se incluye la parcela PUR 3/7 (Ayuntamiento de Erreterria), en concepto de cesión libre de cargas de urbanización.
- Hay que deducir 1.231 m²t sobre rasante de vivienda de promoción libre y 736 m²t bajo rasante de garajes y anejos de promoción libre (Ayuntamiento de Erreterria), en concepto del resto de cesión.

2.- La edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística prevista en la MPP del PEOU de Altxate objeto de consideración a los efectos de la justificación de la referida viabilidad económica es la siguiente:

*	Residencial de Protección Oficial:	0 m ² (t)
*	Residencial de Venta Libre:	20.824 m ² (t)
*	Comercial.....	480 m ² (t) ⁽¹⁾
*	Terciario-Hostelero	2.000 m ² t
*	Garajes y Anejos de Protección Oficial:	0 m ² (t)
*	Garajes y Anejos de Venta Libre	12.940 m ² (t)
*	Garajes y Anejos de Terciario-Hostelero	2.630 m ² t

3.- La edificabilidad ponderada resultante.

La edificabilidad ponderada resultante de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el anterior epígrafe III sobre la edificabilidad mencionada en el anterior apartado es la reflejada en el siguiente cuadro.

De ellas se han deducido, conforme a las anteriores consideraciones, las edificabilidades de las parcelas PUR 3/7, R 2/9 y parte de alguna de las parcelas PUR 3 de Promoción de Venta Libre del término municipal de Erreterria, en concepto de cesión de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m ² (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA-m ² (tp)-
Residencial VPO	0	1,000	0,00
Residencial Venta Libre	20.824	2,481	51.664,34
Comercial	480	1,394	669,12
Terciario-Hostelero	2.000	0,839	996,00
Garajes y Anejos de Protección Oficial	0	0,498	0,00
Garajes y Anejos Promoción Libre	12.940	0,630	8.152,20
Garajes y Anejos Terciario-Hostelero	2.630	0.598	1.572,74
TOTAL	---	---	63.054,40

⁽¹⁾ Al deducir en concepto de cesión la totalidad de los edificios PUR 3/7 y R 2/9, se deducen también 120 m²t comerciales que corresponderán, 60 m²t a cada Ayuntamiento.

4.- Valoración económica.

Valor de repercusión del suelo urbanizado resultante, excluida la cesión de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

De conformidad con lo expuesto, el coeficiente de ponderación 1,00 se corresponde con la edificabilidad destinada a uso residencial de venta libre. Y el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a esa edificabilidad es de 279,51 €/m²(tp).

Eso hace que el valor de repercusión del suelo urbanizado total referente a la edificabilidad ponderada mencionada en el anterior apartado 3 ascienda a:

$$63.054,40 \text{ m}^2(\text{tp}) \times 279,51 \text{ €/m}^2(\text{tp}) = 3.546.150 \text{ €}.$$

Valor de repercusión del suelo resultante, excluidas la cesión de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización y las cargas derivadas de la ordenación urbanística.

Ese valor de repercusión es el siguiente:

$$17.624.335 \text{ €} - 7.948.097 \text{ €} = 9.676.238 \text{ €}.$$

Justificación de la viabilidad económica.

El citado valor de repercusión de 9.676.238 € conlleva, a su vez, unos valores o repercusiones medios de:

* Tomando como referente la totalidad de la superficie zonal de Alzate:

$$9.676.238 \text{ €} : 40.523 \text{ m}^2 = 238,78 \text{ €/m}^2.$$

* A su vez, tomando como referente la edificabilidad ponderada resultante en Alzate:

$$9.676.238 \text{ €} : 63.054,40 \text{ m}^2\text{tp} = 153,46 \text{ €/m}^2\text{tp}.$$

Los datos anteriores dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico propuesto en Alzate es viable.

VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

1.- Responsabilidades y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en Alzate

De conformidad con lo indicado, se considera que el abono de la totalidad de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes y expuestas en el presente documento en este Ámbito de Actuación Integrada constituye una responsabilidad asociada a los desarrollos urbanísticos previstos en él.

2.- Responsabilidades y obligaciones de los Ayuntamientos

Esas responsabilidades son, básicamente, las siguientes:

- * Por un lado, las asociadas a la construcción de los equipamientos y aparcamientos (Ayuntamiento de Erretereria) públicos previstos en las parcelas destinadas a ese fin, PEC 4/1 y V4/1.
- * Por otro lado, las asociadas a la construcción del equipamiento (Ayuntamiento de Lezo) público previsto en la parcela destinada a ese fin EC 2/2.

Erretereria/Lezo, Noviembre de 2019

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Igor Martin

<u>INDICE:</u>	PÁG.
I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO	12
II.- MUNICIPIO DE ERRETERIA	
II. A. PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR	13
II. B. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS	14
II. C. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES	16
II. D. CONCLUSIONES	17
III.- MUNICIPIO DE LEZO	
III. A. PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR	18
III. B. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS	19
III. C. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES	21
III. D. CONCLUSIONES	22

DOCUMENTO 4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

1. Introducción

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo 22.4º del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), *la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Eso requiere, por un lado, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación; y, por otro lado, la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial prevista.

Así, la presente memoria tiene por objeto analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:

- Los costes mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.
- Los ingresos municipales estimados.

2. Ingresos municipales a considerar

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar las siguientes dos modalidades:

- Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por tramitación de documentos urbanísticos; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; etc.

- Por otro lado, los ingresos que tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros, el Impuesto de Bienes inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; etc.

De todos los ingresos señalados, en este momento únicamente serán objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

3. Gastos/costes municipales a considerar

En cuanto a los gastos/costes que el desarrollo de la MPP del PEOU de Alzate conllevará para los respectivos Ayuntamientos, se considerarán aquellos que están asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales directamente vinculados a la satisfacción de los nuevos desarrollos planteados.

Dada la idiosincrasia de la presente MPP del PEOU de Alzate, que comprende territorialmente dos términos municipales, el presente documento detallará de forma separada las previsiones y magnitudes económicas a considerar en su elaboración y conclusiones.

II.- MUNICIPIO DE ERRETERIA

II. A PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en la parte de Alzate que afecta al término municipal de Erreteria.

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes al desarrollo del ámbito a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

*	Número total de nuevas viviendas.....	189 viv.
*	Edificabilidad comercial	420 m ² t ⁽¹⁾
*	Edificabilidad terciario-hostelera.....	2.000 m ² t
*	Población estimada en las viviendas proyectadas	435 hab ⁽²⁾
*	Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito:	
-	Espacios Libres:	10.264 m ²
	. Ajardinados 50% 10.264 =	5.132 m ²
	. Pavimentados 50% 10.264 =	5.132 m ²
	. Pavimentados en servidumbre	6.038 m ²
-	Otros usos dotacionales (viario + aparcamientos)	7.445 m ²

A su vez, en atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- * El Ámbito afectado por esos desarrollos urbanísticos estará totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad.
- * La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte el ámbito, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano denso y compacto.
- * Se prevé la ejecución de los desarrollos urbanísticos en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas derivadas de la ordenación urbanística

⁽¹⁾ A la hora de realizar este estudio se ha considerado testimonial (por su escasa magnitud en el conjunto de Alzate) la afección de los ingresos y los gastos derivados de la actividad comercial y terciario-hostelera.

⁽²⁾ Se toma como referencia a estos efectos un ratio de 2,3 habitantes/viv.

resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas a dichos desarrollos.

La ejecución y el abono de esas cargas no tendrá, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

- * Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- * Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento del equipamiento público proyectado, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.
- * Se prevé la ejecución y finalización de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Alzate en un plazo de cuatro (4) años contados a partir de la aprobación de la MPREP de Alzate a redactar.

II. B ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

1.- Introducción.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes, en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

A su vez, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

2.- Ingresos patrimoniales o asimilables

Los ingresos económicos asociados al ICIO, equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material (PEM) de las edificaciones proyectadas (estimado en 18,5 millones de euros), se estiman en un total de 900.000 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por otorgamiento de licencias de obra, estimado en un 0,5% del PEM, se estiman en 92.500 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por tramitación de documentos urbanísticos (MPP del PEOU de Altzate, MPAU de Altzate, MPREP de Altzate y MPURB de Altzate) se estiman en un total de 7.440 €.

En cualquier caso, y como queda señalado en el epígrafe 2 del apartado I, el montante total de estos ingresos (próximo a 1 millón de euros) no serán objeto de consideración en el presente estudio.

3.- Ingresos corrientes o habituales

Para la cuantificación de los ingresos que seguidamente se detallan se toma como referencia el conjunto de las Ordenanzas Fiscales vigentes para el ejercicio 2019 en el municipio de Errenteria.

A. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes por IBI, se toma como referencia los valores catastrales de las viviendas y garajes situados en el entorno (Nafarroa Hiribidea en el caso de viviendas y Hondarribia kalea en el caso de garajes) de similares características (superficie útil). El ingreso medio asciende a:

* Vivienda (valor catastral 125.000 €)	295,60 €/viv./año
* Garaje (valor catastral 18.000 €)	42,60 €/garaje/año
* Total	338,20 €/conjunto/año

B. Impuesto sobre Vehículos (IV)

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan sobre un importe anual medio del impuesto de 60 €/vehículo (a razón de 1 vehículo por vivienda).

Eso implica unos ingresos medios de 60 €/viv/año.

C. Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios por vivienda de 150 €/año.

Eso implica unos ingresos medios de 150 €/viv/año.

D. Ingresos resultantes

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a estimar los ingresos resultantes en una media de 548,20 €/viv/año.

II. C ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en la presente MPP del PEOU de Alzate, cabe estimar el conjunto de gastos/costes vinculados a su desarrollo, en los términos siguientes:

- A. Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (viaros, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc.):

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento ⁽¹⁾.

- B. Costes de mantenimiento de los espacios libres ajardinados:

Tiene una superficie aproximada de 5.132 m².

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 7.698 €/año (1,50€/m²/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

7.698 €/año : 189 viv. = 40,73 €/viv./año.

- C. Costes de mantenimiento de los espacios libres urbanizados:

Tiene una superficie aproximada de 11.170 m² (áreas peatonales).

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 18.989 €/año (1,70€/m²/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

18.989 €/año : 189 viv. = 100,47 €/viv./año

- D. Costes de mantenimiento del sistema viario rodado:

Tiene una superficie aproximada de 7.445 m².

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de elementos viarios equivalentes, se estima un coste de mantenimiento de 18.612,50 €/año (2,50€/m²/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

18.612,50 €/año : 189 viv. = 98,48 €/viv./año.

- E. Arbolado:

Se estima la existencia y/o plantación de un total de 189 árboles.

⁽¹⁾ Queda pendiente de lo que determine la MPAU de Alzate en lo referente a desmontaje de la escollera y el rebaje de los terrenos actualmente en zona de dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de protección dentro del término municipal de Errenteria.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado, se estima un coste de mantenimiento de 18,00€/árbol/año.

Esto supone un coste total de mantenimiento de 3.402€/año.

Ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

3.402€/año : 189 viv. = 18,00€/viv./año.

F. Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

F.1 Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado público, se estima un coste de mantenimiento de 10.000€/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

10.000€/año : 189 viv. = 52,91€/viv./año.

F.2 Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 9.500€/año, incluido el coste del agua en cuanto a recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

9.500€/año : 189 viv. = 50,26€/viv./año.

F.3 Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 12.000€/año.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

12.000€/año : 189 viv. = 63,50€/viv./año.

G. Repercusión media total de los costes de mantenimiento:

Los datos expuestos en los anteriores apartados suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento de **424,35 €/viv./año**.

II. D CONCLUSIONES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- * Estimación de **ingresos corrientes** vinculados a las nuevas viviendas proyectadas:

548,20 €/viv./año

- * Estimación de los **gastos recurrentes** asociados al desarrollo urbanístico proyectado:

424,35 €/viv./año

- * El desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de Alzate en el término municipal de Errenteria conlleva, con carácter estimativo, el superávit de **123,85 €/viv.año.**; sin impacto negativo, por tanto, para la hacienda municipal.
- * A la estimación del superávit ha de sumarse, como efecto positivo para la hacienda municipal, los ingresos no recurrentes estimados en 1 millón de euros y los recurrentes del comercial y terciario-hostelero antes indicados.

La consideración conjunta de los datos anteriores permite concluir que el desarrollo urbanístico de Alzate tendrá impactos positivos en la Hacienda Municipal de Errenteria.

III.- MUNICIPIO DE LEZO

III. A PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en la parte de Alzate que afecta al término municipal de Lezo.

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes al desarrollo del ámbito a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

- * Número total de nuevas viviendas..... 89 viv.
- * Edificabilidad comercial 180 m^{2t} (1)
- * Población estimada en las viviendas proyectadas205 hab (2)
- * Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito:
 - Espacios Libres: 3.523 m²
 - . A Jardinados 50% 3.523 = 1.762 m²
 - . Pavimentados (espacios peatonales) 50% 3.523 = 1.762 m²
 - . Pavimentados en servidumbre 2.239 m²
 - Otros usos dotacionales (viario + aparcamientos) 3.300 m²

A su vez, en atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- * El Ámbito afectado por esos desarrollos urbanísticos estará totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad.
- * La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte el ámbito, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano denso y compacto.
- * Se prevé la ejecución de los desarrollos urbanísticos en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas a dichos desarrollos.

(1) A la hora de realizar este estudio se ha considerado testimonial (por su escasa magnitud en el conjunto de Alzate) la afección de los ingresos y los gastos derivados de la actividad comercial.

(2) Se toma como referencia a estos efectos un ratio de 2,3 habitantes/viv.

La ejecución y el abono de esas cargas no tendrá, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

- * Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- * Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento del equipamiento público proyectado, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.
- * Se prevé la ejecución y finalización de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Alzate en un plazo de cuatro (4) años contados a partir de la aprobación de la MPREP de Alzate a redactar.

III. B ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

1.- Introducción.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes, en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

A su vez, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

2.- Ingresos patrimoniales o asimilables

Los ingresos económicos asociados al ICIO, equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material (PEM) de las edificaciones proyectadas (estimado en 7,7 millones de euros), se estiman en un total de 385.000 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por otorgamiento de licencias de obra, estimado en un 0,5% del PEM, se estiman en 38.500 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por tramitación de documentos urbanísticos (MPP del PEOU de Alzate, MPAU de Alzate, MPREP de Alzate y MPURB de Alzate) se estiman en un total de 9.500 €.

En cualquier caso, y como queda señalado en el epígrafe 2 del apartado I, el montante total de estos ingresos (próximo a 435.000 €) no serán objeto de consideración en el presente estudio.

3.- Ingresos corrientes o habituales

Para la cuantificación de los ingresos que seguidamente se detallan se toma como referencia el conjunto de las Ordenanzas Fiscales vigentes para el ejercicio 2019 en el municipio de Lezo.

A. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes por IBI, se toma como referencia los valores catastrales de las viviendas y garajes situados en el entorno (Guillermo de Lazón kalea e Hipólito Gezala kalea) de similares características (superficie útil). El ingreso medio asciende a:

* Vivienda (valor catastral 95.000 €)	200 €/viv./año
* Garaje (valor catastral 17.150 €)	36,00 €/garaje/año
* Total	236,00 €/conjunto/año

B. Impuesto sobre Vehículos (IV)

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan sobre un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo (a razón de 1 vehículo por vivienda).

Eso implica unos ingresos medios de 90 €/viv/año.

C. Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios por vivienda de 150 €/año.

Eso implica unos ingresos medios de 150 €/viv/año.

D. Ingresos resultantes

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a estimar los ingresos resultantes en una media de 476 €/viv/año.

III. C ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en la presente MPP del PEOU de Alzate, cabe estimar el conjunto de gastos/costes vinculados a su desarrollo, en los términos siguientes:

- A. Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (viaros, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc.):

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento ⁽¹⁾.

- B. Costes de mantenimiento de los espacios libres ajardinados:

Tiene una superficie aproximada de 1.762 m².

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 2.643 €/año (1,50€/m²/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

2.643 €/año : 189 viv. = 29,70 €/viv./año.

- C. Costes de mantenimiento de los espacios libres urbanizados:

Tiene una superficie aproximada de 5.062 m² (áreas peatonales).

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 8.605,40 €/año (1,70€/m²/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

8.605,40 €/año : 189 viv. = 96,69 €/viv./año

- D. Costes de mantenimiento del sistema viario rodado:

Tiene una superficie aproximada de 3.300 m².

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de elementos viarios equivalentes, se estima un coste de mantenimiento de 8.250 €/año (2,50€/m²/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

8.250 €/año : 189 viv. = 92,70 €/viv./año.

- E. Arbolado:

Se estima la existencia y/o plantación de un total de 89 árboles.

⁽¹⁾ A estos costos habrá que añadir, en caso de que así lo decida el Ayuntamiento de Lezo, los costos de mantenimiento del ascensor y escalera públicos proyectados en la presente MPP del PEOU de Alzate dentro del término municipal de Lezo.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado, se estima un coste de mantenimiento de 18,00€/árbol/año.

Esto supone un coste total de mantenimiento de 1.602 €/año.

Ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

1.602 €/año : 189 viv. = 18,00€/viv./año.

F. Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

F.1 Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado público, se estima un coste de mantenimiento de 5.000€/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

5.000€/año : 89 viv. = 56,18 €/viv./año.

F.2 Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 4.300 €/año, incluido el coste del agua en cuanto a recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

4.300 €/año : 89 viv. = 48,31 €/viv./año.

F.3 Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 4.000 €/año.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

4.000 €/año : 89 viv. = 44,94 €/viv./año.

G. Repercusión media total de los costes de mantenimiento:

Los datos expuestos en los anteriores apartados suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento de **386,52 €/viv./año**.

III. D CONCLUSIONES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- * Estimación de **ingresos corrientes** vinculados a las nuevas viviendas proyectadas:

476,00 €/viv./año

- * Estimación de los **gastos recurrentes** asociados al desarrollo urbanístico proyectado:

386,52 €/viv./año

- * El desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de Alzate en el término municipal de Lezo conlleva, con carácter estimativo, el superávit de **89,48 €/viv./año.**; sin impacto negativo, por tanto, para la hacienda municipal.
- * A la estimación del superávit ha de sumarse, como efecto positivo para la hacienda municipal, los ingresos no recurrentes estimados en 435.000 € y los recurrentes del comercial antes indicados.

La consideración conjunta de los datos anteriores permite concluir que el desarrollo urbanístico de Alzate tendrá impactos positivos en la Hacienda Municipal de Lezo.

Erreteria/Lezo, Noviembre de 2019

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Igor Martin

ANEXO III: PROCEDIMIENTO PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO



RESIDENCIAL IBAI - GAIN, S.A.
c/ San Marcial, 8, 1ª Pta.
20005 SAN SEBASTIAN

A la atención D. Ignacio Iturzaeta.

Madrid, 12 de junio de 2006

Muy Sr. Nuestro:

De acuerdo con los compromisos asumidos en el contrato de fecha 25 de noviembre de 2005, con motivo de la venta del terreno sito en los términos municipales de Lezo y Rentería, en la antigua carretera de comunicación de ambas poblaciones, y de acuerdo con el pliego de condiciones de la misma, adjunto les remitimos:

- Proyecto de saneamiento Medioambiental, aprobado por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, Informe del IHOBE.
- Certificación de AG AMBIENTAL, de la finalización de los trabajos de saneamiento mediambiental de acuerdo con el proyecto aprobado el 24 de junio de 2005.
- Certificaciones de las seis áreas establecidas en el Proyecto, del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, considerando que el saneamiento de los suelos y aguas subterráneas de la antigua instalación de CLH en Lezo Rentería se ha llevado a cabo de acuerdo con el mismo y que los resultados obtenidos en las seis certificaciones de la calidad del suelo permiten afirmar que se han conseguido los objetivos previstos, por lo que se considera adecuado el saneamiento efectuado.

Con todo ello se da cumplimiento a lo acordado por ambas partes en el indicado contrato.

Sin otro particular, les saluda atentamente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Santiago Priego Morales', is written over a circular stamp.

Fdo.: Santiago Priego Morales
Gestión Patrimonial



COMPAÑÍA LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS

DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS (Medio Ambiente y Seguridad)

Méndez Álvaro 44

28045 MADRID

Madrid, 7 de junio de 2006

Muy Sres. Nuestros:

Les comunicamos que AG Ambiental ha finalizado los trabajos de Saneamiento Medioambiental de los terrenos donde se encontraba su Instalación de Lezo-Rentería; dichos trabajos se han desarrollado de acuerdo a lo especificado en el Proyecto de Remediación Ambiental que había sido aprobado el 24 de junio de 2005, por la Dirección de Calidad Ambiental del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco (se adjunta copia).

En dicho proyecto, se definían tanto los objetivos de calidad del suelo remanente, como los procedimientos de control de la calidad de los trabajos de saneamiento de tierras y aguas.

Para la certificación de la calidad final del suelo, se ha seguido un proceso de Certificaciones Parciales de cada una de las seis parcelas en que se dividió el emplazamiento, tal como se indicaba en el Anexo "Certificación Final y Control Analítico" del referido Proyecto de Remediación Ambiental. AG Ambiental ha ido emitiendo los Informes de Certificación de cada parcela, los cuales han sido sucesivamente aprobados

AG Ambiental, S.L. C.I.F.: B82375726
C/ Isla de Hierro, 7. 1º. 28700.SAN SEBASTIAN DE LOS REYES.MADRID.
Tel.: (+34) 91 736 21 77 – Fax. : (+34) 91 358 94 60
C/ de las Moreras, Nave 45.Pol. Ind. Estruch. 08820. El Prat de Llobregat.
BARCELONA. Tel.: (+34) 93 478 65 29 – Fax. : (+34) 93 378 91 29
ag@agambiental.com www.heraholding.com



por la Dirección de Calidad Ambiental del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en las siguientes fechas:

Certificación número 1: el día 22 de Diciembre de 2005 (se adjunta copia).

Certificación número 2: el día 20 de Febrero de 2006 (se adjunta copia).

Certificación número 3, 4 y 5: el día 14 de Marzo de 2006 (se adjunta copia).

Certificación número 6: el día 1 de Junio de 2006 (se adjunta copia).

AG Ambiental está realizando la Certificación Final del saneamiento de la Instalación, en la cual se incluirán además de las seis Certificaciones Parciales, la conformidad de los terrenos ocupados por la antigua Nave de Envasado de aceites y las Oficinas, todo ello ratificando en un único documento que el emplazamiento es apto para uso residencial, una vez alcanzados los objetivos de calidad fijados en el Proyecto de Remediación Ambiental.

Dicha Certificación Final, será enviada a la Dirección de Calidad Ambiental para su aprobación, del mismo modo que se hizo con las Certificaciones Parciales.

En cuanto dispongamos de dicha aprobación se la haremos llegar.

Mientras tanto, quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración o información adicional que precisen.

Atentamente,

Fernando Herreros Guerra
Director General



INGURUMEN ETA LURRALDE
ANTOLAMENDU SAILA

Ingurumen Sailordetza
Ingurumenaren Kalitatearen Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO
AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO

Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Calidad Ambiental



29 DIC 2005

BASILIO NAVARRO SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL DE RECURSOS
COMPañÍA LOGÍSTICA DE
HIDROCARBUROS CLH S.A.
MÉNDEZ ÁLVARO 44
28045 MADRID

SARRERA	IRTEERA
Zkia. /	Zkia. 417521

Con fecha 29 de Noviembre de 2005 se recibió en esta Dirección de Calidad Ambiental su escrito comunicando la finalización del tratamiento de tierras y aguas subterráneas procedentes del vaso de excavación correspondiente a la calle denominada CER-1, adjuntando el informe realizado por HERA AG Ambiental de certificación del proyecto de saneamiento de la I.A. de Lezo-Renteria (Gipuzkoa), el cual fue aprobado por este órgano ambiental el 24 de Junio de 2005.

Así mismo, en su escrito solicita la conformidad a la certificación nº 1 del saneamiento efectuado como paso previo al relleno del vaso con las tierras tratadas, dejando libre el espacio que ocupan actualmente para acopiar en él las tierras excavadas procedentes de las siguientes calles y proceder a su tratamiento.

El informe de certificación nº 1 que corresponde a la calle CER-1 citada anteriormente, elaborado por HERA AG Ambiental concluye que:

- Las concentraciones de TPH (Hidrocarburos Totales del Petróleo), BTEX (Benceno, Tolueno, Etilbenceno y Xilenos) y de Naftaleno en las muestras de suelo tomadas en las paredes y en la base del vaso a certificar no superan en ningún caso la concentración límite para estos contaminantes establecida en el análisis de riesgos para este emplazamiento.
- Las concentraciones de TPH, BTEX y Naftaleno de las muestras de suelos tomadas en el acopio de tierras tratadas para el relleno del vaso objeto de certificación tampoco superan en ningún caso la concentración límite para estos contaminantes establecida en el citado análisis de riesgos.
- Las concentraciones de TPH, BTEX e Indeno (1,23-c,d) pireno en las muestras de aguas tomadas el 16 de Noviembre de 2005, una vez estabilizado el nivel freático, se encuentran por debajo del valor objetivo marcado por el análisis de riesgos.



- A la vista de todos los resultados analíticos obtenidos se puede afirmar que el vaso preparado para certificar, las aguas y las tierras tratadas del acopio cumplen ampliamente los criterios de calidad para ser certificados.

Posteriormente, HERA AG Ambiental, a instancias de IHOBE, emitió un anexo al citado informe de certificación, detallando la secuencia de los trabajos realizados (excavación selectiva del vaso, bombeo del agua de la celda a celdas situadas aguas abajo, extracción de hidrocarburo en fase libre mediante camión auto-aspirante y construcción de un dique con materiales impermeables, dejando una distancia de diez metros con el frente de excavación para impedir el contacto de la zona saneada con la no saneada, impidiendo que las aguas afectadas con hidrocarburos penetren en el vaso a certificar, situado aguas arriba de las mismas. Así mismo, se especifica el diseño de la malla y de los puntos de muestreo en base y paredes. Se establece que, una vez certificado el vaso de 2.800 m² de superficie, se rellenará con un volumen de tierra tratada de 9.800 m³, utilizando posteriormente esta zona sellada como zona de acopio. Se acopiará en la zona certificada un volumen de 3.000 m³ de tierra tratada.

A la vista de los citados informes de certificación, este órgano considera que el saneamiento de los suelos y aguas subterráneas contaminadas en la I.A. de CLH en Lezo-Renteria se está llevando a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, que los resultados obtenidos en la primera certificación de la calidad del suelo permiten afirmar que se han conseguido los objetivos previstos, por lo que se considera adecuado el saneamiento efectuado en la zona especificada en el plano adjunto como CER-1.

Finalmente, con objeto de comprobar a lo largo del tiempo la bondad del saneamiento realizado en el agua subterránea, a la mayor brevedad y con objeto de implantarlo durante las labores de saneamiento, debe elaborarse y ejecutarse un plan de control y seguimiento, el cual se remitirá a esta Dirección de Calidad Ambiental para su aprobación.

Atentamente,
Vitoria-Gasteiz, a 22 de Diciembre de 2005.

Fdo.: Begoña Iriarte Trabudua
LA DIRECTORA DE CALIDAD AMBIENTAL
INGURUMENAREN KALITATEAREN ZUZENDARIA



INGURUMEN ETA URSINLOK
ARLOA ZUZENDU EGIA
Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo
DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS
VITORIA-GASTEIZ



Dirección General de Recursos

N.º Registro E.: 1237

Fecha: 27-12-05

Dirección

deponedat y 12 pers.



INGURUMEN ETA LURRALDE
ANTOLAMENDU SAILA

Ingurumen Sailordetza
Ingurumenaren Kalitatearen Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO
AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO

Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Calidad Ambiental

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
INGURUMEN ETA LURRALDE ANTOLAMENDU SAILA
DPTO. DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 2006 OTS 2. 1
 SARRA... TEERA
 Zkia. Zkia. 70792

BASILIO NAVARRO SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL DE RECURSOS
COMPAÑÍA LOGÍSTICA DE
HIDROCARBUROS CLH S.A.
MÉNDEZ ÁLVARO 44
28045 MADRID

Con fecha 29 de Diciembre de 2005 se recibió en esta Dirección de Calidad Ambiental el informe elaborado por HERA AG Ambiental de certificación CER-2 de los trabajos del proyecto de saneamiento medioambiental de la IA de CLH en Lezo-Renteria (Gipuzkoa).

El procedimiento seguido para obtener la citada certificación ha consistido en la excavación selectiva del vaso, el bombeo del agua a celdas situadas aguas abajo, la extracción de hidrocarburo en fase libre y la construcción de un dique para impedir el contacto entre la zona saneada y la no saneada. Con posterioridad, se ha verificado la calidad del suelo remanente y la del agua subterránea una vez recuperado el nivel freático. Como resultado, se ha obtenido una superficie de 3.867,76 m² de suelo saneado, que supone un volumen de 15.331,17 m³.

El informe de certificación nº 2 que corresponde a la calle CER-2 elaborado por HERA AG Ambiental expone que se han realizado los siguientes trabajos:

SOIL FLUSHING, consistente en abrir zanjas en el suelo, extraer el producto sobrenadante y bombear e infiltrar agua e inyectar surfactante. En este proceso se han recuperado 524,53 m³ de hidrocarburos decantados, se han bombeado/infiltrado 17.100 m³ de agua y se han adicionado 5.500 litros de surfactante en las zanjas de infiltración.

PREPARACION DE ACOPIOS, preparándose tres zonas de acopio; una de suelos tratados, otra de suelos contaminados y otra de arcillas, excavándose en el período que abarca la certificación nº 2, 24.194 toneladas.



TRATAMIENTO DE SUELOS, consistente en un cribado en seco, en esta certificación 15.391 Tm y por vía húmeda 10.728 Tm.

MUESTREO Y ANALISIS DE SUELO, con objeto de determinar la conveniencia del tratamiento y la gestión de suelos. Se tomaron muestras de los mismos y se analizaron en campo. Se procedió al muestreo y análisis de suelos antes y después de ser tratados, así como del filtro del equipo de tratamiento. El número de muestras tomadas y los análisis de campo y de contraste en laboratorio se han realizado conforme a lo indicado en el proyecto de saneamiento.

VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO REMANENTE, diseñando una malla de muestreo con 46 subceldas en la base de excavación y 14 en las paredes laterales, tomándose sendas muestras de suelo en las subceldas y componiéndose para su análisis 14 y 2 muestras respectivamente. A continuación, se procedió al aislamiento del vaso a certificar y, una vez recuperado el nivel freático, se procedió a la toma de muestra de agua.

En las 16 muestras de suelo se han analizado TPH (Hidrocarburos Totales del Petróleo), BTEX (Benceno, Tolueno, Etilbenceno y Xilenos) y Naftaleno. En las tres muestras de agua los mismos contaminantes, a excepción del naftaleno, incluyéndose el (1,2,3-cd) indeno.

En relación a los suelos tratados susceptibles de ser usados para el relleno de la celda, se establecieron 20 subceldas en el acopio de suelo y se compusieron 5 muestras, analizándose los mismos contaminantes elegidos para la evaluación de la calidad del suelo remanente.

Los resultados de las muestras de suelo de las paredes y de la base de la celda a certificar están por debajo de los límites establecidos previamente mediante el correspondiente análisis de riesgos. Sólo en 3 de las 20 muestras de calidad del suelo remanente se han superado los 500 ppm de hidrocarburos en suelo, alcanzándose en una muestra un máximo de 1376 ppm, por debajo de los 1.600 ppm admitidos en el análisis de riesgos. En estos casos, se ha realizado una identificación de cadenas hidrocarbурadas, tal y como señalaba el proyecto de saneamiento, resultando que pueden ser reutilizados en la propia obra. El resto de los contaminantes no se han detectado y solo en dos puntos se ha detectado naftaleno en una concentración prácticamente igual al límite de detección.

En las tres muestras de agua sólo se han detectado hidrocarburos totales del petróleo, si bien muy por debajo del límite establecido. En relación a la calidad del suelo tratado, ninguna de las 5 muestras ha superado los 500 ppm de



hidrocarburos, límite establecido para llevar a cabo la identificación de cadenas hidrocarburadas, si bien muy inferior a los 1600 ppm admitidos.

A la vista del citado informe de certificación, este órgano considera que el saneamiento de los suelos y aguas subterráneas contaminadas en la I.A. de CLH en Lezo-Renteria se está llevando a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, que los resultados obtenidos en la segunda certificación de la calidad del suelo permiten afirmar que se han conseguido los objetivos previstos, por lo que se considera adecuado el saneamiento efectuado en la zona especificada en el plano adjunto como CER-2.

Esta segunda certificación se limita a una superficie de 3.867,26 m² y permite albergar 15.331,17 m³ de suelo ya tratado, pudiendo utilizarse dicho volumen de suelo tratado.

Finalmente, respecto al plan de seguimiento y control de las aguas subterráneas del emplazamiento presentado por HERA AG Ambiental el pasado 30 de Enero de 2006, adjunto le remito copia del informe de valoración de dicho plan realizado por IHOBE y validado por los servicios técnicos adscritos a este órgano ambiental.

Atentamente,
Vitoria-Gasteiz, a 20 de Febrero de 2006.

Izpta/Fdo.: Begoña Iriarte Trabudua
LA DIRECTORA DE CALIDAD AMBIENTAL
INGURUMENAREN KALITATEAREN ZUZENDARIA

Dirección General de Recursos

N.º Registro E/S 168

Fecha: 22-2-06

Direc.

Leg. y M. A.

} enviado 1º P → fax

INFORME DEL PLAN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DE AGUAS SUBTERRÁNEAS EN LA I.A. DE LEZO-RENTERIA

1. INTRODUCCIÓN

El pasado 22 de diciembre de 2005 el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se dirigió a CLH en solicitud de un plan de control y seguimiento del agua subterránea del emplazamiento a ejecutar durante el saneamiento de la instalación de almacenamiento de CLH en Lezo-Renteria y a la finalización del mismo.

El pasado 20 de enero la Viceconsejería de Medio Ambiente remitió a IHOBE el plan solicitado mediante correo electrónico, que ha sido realizado por la consultoría Hera AG Ambiental que es la empresa que lleva a cabo los trabajos de saneamiento del suelo. El 1 de febrero de 2006 se recibió en IHOBE dicho plan de control con nº de entrada 247.

En el presente informe se evalúa el plan de control y seguimiento presentado y se incluyen las recomendaciones que se han estimado oportunas.

2. PLAN DE CONTROL PROPUESTO

El plan de control y seguimiento del saneamiento de las aguas subterráneas del emplazamiento, contaminadas por hidrocarburos totales del petróleo, distingue dos fases, la primera relacionada con el periodo de tratamiento de los suelos y la segunda a llevar a cabo una vez finalizado este.

Durante los trabajos de saneamiento de los suelos el plan propone la ejecución de 6 catas, 1 por cada vaso de suelo a certificar y la toma de una muestra de agua semanal para analizar hidrocarburos totales del petróleo (TPH).

La ubicación de las catas de control aguas abajo en cada vaso se considera adecuada si bien a tenor de los parámetros hidrodinámicos calculados en la "Modelización de la instalación de almacenamiento de CLH en Lezo Renteria", que también ha servido para el diseño del plan de control a implantar a la finalización del tratamiento de los suelos, indica la necesidad de incluir algún punto de muestreo adicional ubicado en la zona de aguas arriba de algunos de los vasos.

El plan de control planteado para ejecutar a la finalización del saneamiento de los suelos establece la instalación de 8 piezómetros, de manera que la distancia entre ellos sea igual o inferior a 72 m, superponiéndose así los radios de influencia de los piezómetros establecidos en 36 m.

La ubicación de los piezómetros se considera adecuada si bien el extremo sureste de la instalación, por debajo de la nave de lubricantes y envasado y cerca del generador de vapor no quedará bien controlado por lo que se recomienda la colocación de otro PDM en su área.

El plan incluye el muestreo mensual del agua en cada uno de los sondeos durante dos meses y el análisis de TPH en las muestras.

En otro orden de cosas la contaminación detectada durante la investigación de la calidad del suelo incluía otros contaminantes (benceno, tolueno, etc.) que se están controlando en el tratamiento de los suelos y que debe incluirse en el protocolo general de los análisis indicados en el plan.

3. RECOMENDACIONES

El plan de seguimiento y control de aguas subterráneas en la I.A. de Lezo-Rentería presentado se puede considerar adecuado por lo que se recomienda su ejecución a la mayor brevedad posible.

Además se recomienda lo siguiente:

- Durante los trabajos de saneamiento:
 - Realizar otras 2 catas en los vasos denominados certificación 1 y 2 en las áreas de aguas altas respectivas.
 - Tomar muestras de agua de estas catas también semanalmente.
 - Analizar TPH en todas las muestras de agua y añadir el análisis de benceno, tolueno, etilbenceno, xileno e indeno(1,2,3-cd)pireno en al menos dos muestras de agua correspondientes a zonas ya saneadas.
- A la finalización de los trabajos de saneamiento:
 - Construir otro piezómetro en el área indicada.
 - Variar la periodicidad del muestreo tomando una muestra de agua de los 9 piezómetros (8 propuestos y 1 recomendado) a la finalización de los trabajos, otra muestra al mes de la finalización, una tercera en época de aguas bajas (durante el periodo de mayor estiaje julio-agosto) y finalmente una cuarta muestras en la época de aguas altas si los resultados de los análisis realizados así lo recomiendan.
 - Incluir el análisis de los contaminantes benceno, tolueno, xileno, e indeno(1,2,3-cd)pireno en dos de las muestras de agua.
 - Enviar a la Viceconsejería de Medio Ambiente los informes del plan de seguimiento ambiental que se vayan generando hasta que por este organismo se indique la finalización del plan de control y seguimiento.

1 de febrero de 2006



J. Castillo

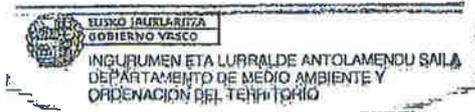


INGURUMEN ETA LURRALDE
ANTOLAMENDU SAILA

Ingurumen Sailordetza
Ingurumenaren Kalitatearen Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO
AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO

Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Calidad Ambiental



16 MAR 2006

SARRERA	IRTEERA
Zkia. /	Zkia. 103638

BASILIO NAVARRO SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL DE RECURSOS
COMPañÍA LOGÍSTICA
HIDROCARBUROS CLH S.A.
MÉNDEZ ÁLVARO 44
28045 MADRID

DE

Dirección General de Recursos

N.º Registro: EP-2 86

Fecha: 22.03.06

D. Navarro

Seguridad y Medio Amb

Con fechas 30 de Enero, 14 de Febrero y 21 de Febrero de 2006 se recibieron en esta Dirección de Calidad Ambiental los informes elaborados por HERA AG Ambiental de certificación del proyecto de saneamiento medioambiental de la Instalación de Almacenamiento de CLH en Lezo-Renteria (Gipuzkoa), denominados CER-3 CER-4 y CER-5, respectivamente.

El procedimiento seguido para obtener las citadas certificaciones ha consistido en la excavación selectiva de los vasos, el bombeo del agua a celdas situadas aguas abajo, la extracción de hidrocarburo en fase libre y la construcción de un dique para impedir el contacto entre la zona saneada y la no saneada. Con posterioridad, se ha verificado la calidad del suelo remanente y la del agua subterránea una vez recuperado el nivel freático. Como resultado de estos trabajos, se han obtenido unas superficies de 3.968, 3.041 y 1.894 m² de suelo saneado, que suponen unos volúmenes de 15.078, 7.516 y 8.333 m³, correspondientes a las certificaciones denominadas CER-3, CER-4 y CER-5, respectivamente.

Los informes de certificación nº 3,4 y 5, que corresponden a las calles CER-3, CER-4 y CER-5, elaborados por HERA AG Ambiental señalan que se han realizado los siguientes trabajos:

SOIL FLUSHING, consistente en abrir zanjas en el suelo, extraer el producto sobrenadante y bombear e infiltrar agua e inyectar surfactante. En este proceso se han recuperado 524,53 m³ de hidrocarburos decantados, se han bombeado/infiltrado 17.100 m³ de agua y se han adicionado 5.500 litros de surfactante en las zanjas de infiltración.

PREPARACION DE ACOPIOS, preparándose tres zonas de acopio; una de suelos tratados, otra de suelos contaminados y otra de arcillas, excavándose en el período que abarca las certificaciones nº 3, 4 y 5, 25.633, 12.778 y 17.491 toneladas, respectivamente.



TRATAMIENTO DE SUELOS, consistente en un cribado en seco, totalizando en la tercera certificación 18.200, en la cuarta 8.809 y en la quinta, 14.388 Tm y por vía húmeda, 9.464, 3.787 y 6.160 Tm, respectivamente.

MUESTREO Y ANALISIS DE SUELO, con objeto de determinar la conveniencia del tratamiento y la gestión de suelos. Se tomaron muestras de los mismos y se analizaron en campo. Se procedió al muestreo y análisis de suelos antes y después de ser tratados, así como del filtro del equipo de tratamiento. El número de muestras tomadas y los análisis de campo y de contraste en laboratorio se han realizado conforme a lo indicado en el proyecto de saneamiento.

VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO REMANENTE

Certificación nº 3

Se ha diseñado una malla de muestreo con 48 subceldas en la base de excavación y 2 en las paredes laterales, tomándose sendas muestras de suelo en las subceldas y componiéndose para su análisis 15 y 2 muestras respectivamente. A continuación, se procedió al aislamiento del vaso a certificar y, una vez recuperado el nivel freático, se procedió a la toma de muestra de agua.

En las 17 muestras de suelo se han analizado TPH (Hidrocarburos Totales del Petróleo), BTEX (Benceno, Tolueno, Etilbenceno y Xilenos) y Naftaleno. En las tres muestras de agua los mismos contaminantes, a excepción del naftaleno, incluyéndose el (1,2,3-cd) indeno.

En relación a los suelos tratados susceptibles de ser usados para el relleno de la celda, se establecieron 20 subceldas en el acopio de suelo y se compusieron 5 muestras, analizándose los mismos contaminantes elegidos para la evaluación de la calidad del suelo remanente.

Los resultados de las muestras de suelo de las paredes y de la base de la celda a certificar están por debajo de los límites establecidos previamente mediante el correspondiente análisis de riesgos. Sólo en 8 de las 17 muestras de calidad del suelo remanente se han superado los 500 ppm de hidrocarburos en suelo, alcanzándose en una muestra un máximo de 691 ppm, por debajo de los 1.600 ppm admitidos en el análisis de riesgos. En estos casos, se ha realizado una identificación de cadenas hidrocarbурadas, tal y como señalaba el proyecto de saneamiento, resultando que pueden ser reutilizados en la propia obra. El resto de los contaminantes no se han detectado.

En las tres muestras de agua sólo se han detectado hidrocarburos totales del petróleo, si bien muy por debajo del límite establecido. En relación a la calidad del suelo tratado, una de las 5 muestras ha superado los 500 ppm de hidrocarburos, concretamente 755 ppm, límite establecido para llevar a cabo la identificación de cadenas hidrocarbурadas, si bien muy inferior a los 1600 ppm admitidos.

Certificación nº 4

Se ha diseñado una malla de muestreo con 50 subceldas en la base de excavación y 4 en las paredes laterales, tomándose sendas muestras de suelo en las subceldas y componiéndose para su análisis 15 y 2 muestras respectivamente. A continuación, se procedió al aislamiento del vaso a certificar y, una vez recuperado el nivel freático, se procedió a la toma de muestra de agua.

En las 17 muestras de suelo se han analizado TPH (Hidrocarburos Totales del Petróleo), BTEX (Benceno, Tolueno, Etilbenceno y Xilenos) y Naftaleno. En las tres muestras de agua los mismos contaminantes, a excepción del naftaleno, incluyéndose el (1,2,3-cd) indeno.

En relación a los suelos tratados susceptibles de ser usados para el relleno de la celda, se establecieron 20 subceldas en el acopio de suelo y se compusieron 5 muestras, analizándose los mismos contaminantes elegidos para la evaluación de la calidad del suelo remanente.

Los resultados de las muestras de suelo de las paredes y de la base de la celda a certificar están por debajo de los límites establecidos previamente mediante el correspondiente análisis de riesgos. En ninguna de las 17 muestras de calidad del suelo remanente se han superado los 500 ppm de hidrocarburos en suelo, alcanzándose en una muestra un máximo de 449 ppm, por debajo de los 1.600 ppm admitidos en el análisis de riesgos, resultando que pueden ser reutilizados en la propia obra. El resto de los contaminantes no se han detectado y sólo en un punto se ha detectado xileno en una concentración prácticamente igual al límite de detección de dicho parámetro.

En las tres muestras de agua sólo se han detectado hidrocarburos totales del petróleo, si bien muy por debajo del límite establecido. En relación a la calidad del suelo tratado, una de las 5 muestras ha superado los 500 ppm de hidrocarburos, concretamente 1.205 ppm, límite establecido para llevar a cabo la identificación de cadenas hidrocarbурadas, si bien inferior a los 1600 ppm admitidos.

Certificación nº 5

Se ha diseñado una malla de muestreo con 48 subceldas en la base de excavación y 12 en las paredes laterales, tomándose sendas muestras de suelo en las subceldas y componiéndose para su análisis 14 y 4 muestras respectivamente. A continuación, se procedió al aislamiento del vaso a certificar y, una vez recuperado el nivel freático, se procedió a la toma de muestra de agua.

En las 18 muestras de suelo se han analizado TPH (Hidrocarburos Totales del Petróleo), BTEX (Benceno, Tolueno, Etilbenceno y Xilenos) y Naftaleno. En las tres muestras de agua los mismos contaminantes, a excepción del naftaleno, incluyéndose el (1,2,3-cd) indeno.



En relación a los suelos tratados susceptibles de ser usados para el relleno de la celda, se establecieron 20 subceldas en el acopio de suelo y se compusieron 5 muestras, analizándose los mismos contaminantes elegidos para la evaluación de la calidad del suelo remanente.

Los resultados de las muestras de suelo de las paredes y de la base de la celda a certificar están por debajo de los límites establecidos previamente mediante el correspondiente análisis de riesgos. En ninguna de las 18 muestras de calidad del suelo remanente se han superado los 500 ppm de hidrocarburos en suelo, alcanzándose en una muestra un máximo de 353 ppm, por debajo de los 1.600 ppm admitidos en el análisis de riesgos, resultando que pueden ser reutilizados en la propia obra. El resto de los contaminantes no se han detectado.

En las tres muestras de agua sólo se han detectado hidrocarburos totales del petróleo, si bien muy por debajo del límite establecido. En relación a la calidad del suelo tratado, ninguna de las 5 muestras ha superado los 500 ppm de hidrocarburos, límite establecido para llevar a cabo la identificación de cadenas hidrocarbурadas, si bien muy inferior a los 1600 ppm admitidos.

A la vista de los citados informes de certificación, este órgano ambiental considera que el saneamiento de los suelos y aguas subterráneas contaminadas en la I.A. de CLH en Lezo-Renteria se está llevando a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, que los resultados obtenidos en la tercera, cuarta y quinta certificación de la calidad del suelo permiten afirmar que se han conseguido los objetivos previstos, por lo que se considera adecuado el saneamiento efectuado en las zonas especificadas en el plano adjunto como CER-3, CER-4 y CER-5.

Las certificaciones tercera, cuarta y quinta se limitan a las siguientes superficies: 3.968, 3.041 y 1.894 m², que suponen unos volúmenes de 15.078, 7.516 y 8.333 m³ respectivamente de suelo tratado, pudiendo utilizarse dicho volumen de suelo tratado.

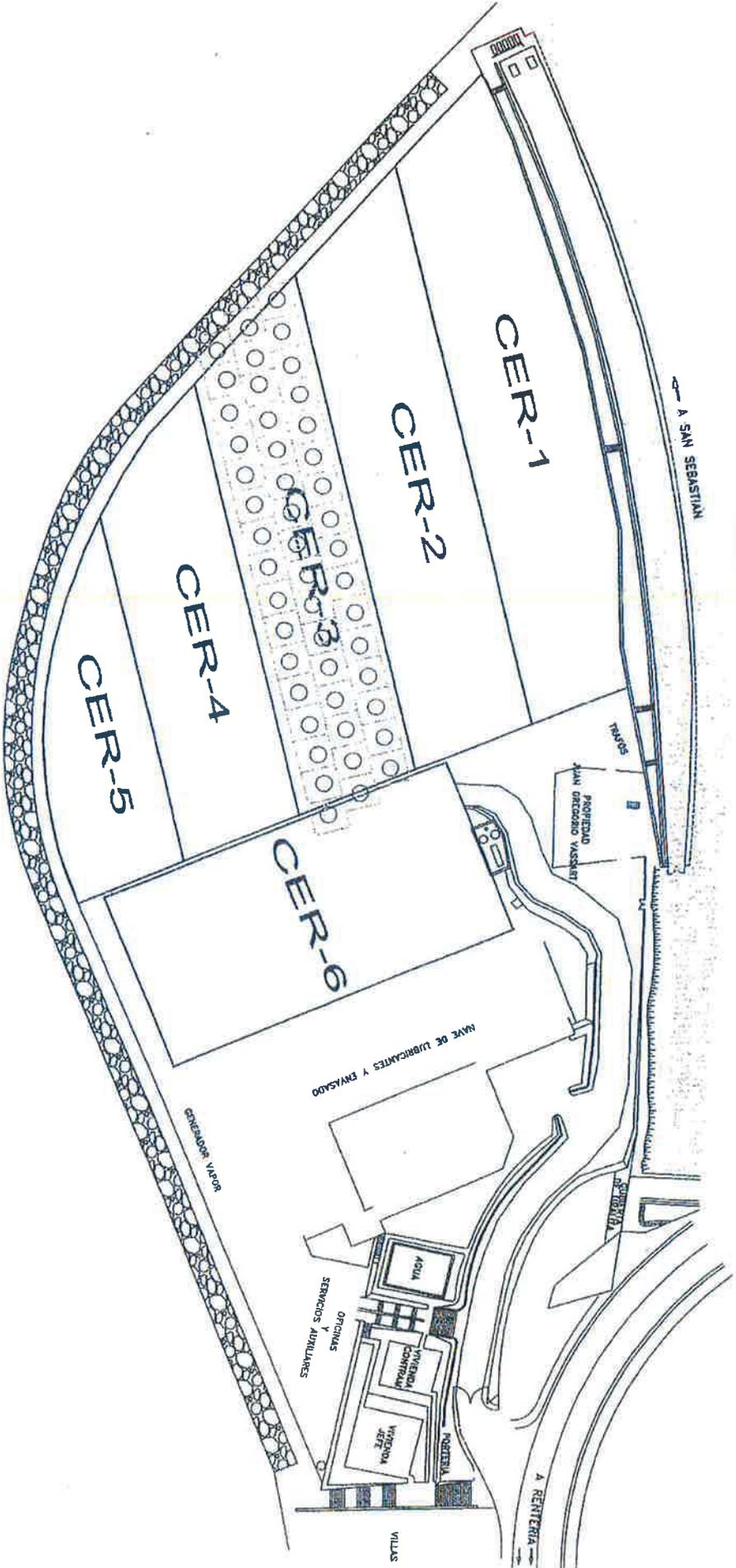
Finalmente, respecto al plan de seguimiento y control de las aguas subterráneas del emplazamiento, se señala que debe ejecutarse el plan de control y seguimiento aprobado al objeto de comprobar a lo largo del tiempo la bondad del saneamiento realizado.

Atentamente,
Vitoria-Gasteiz, a 14 de Marzo de 2006.



Izpta/Fdo.: Begoña Irujo Trabudua
LA DIRECTORA DE CALIDAD AMBIENTAL
INGURUMENAREN KALITATEAREN ZUZENDARIA

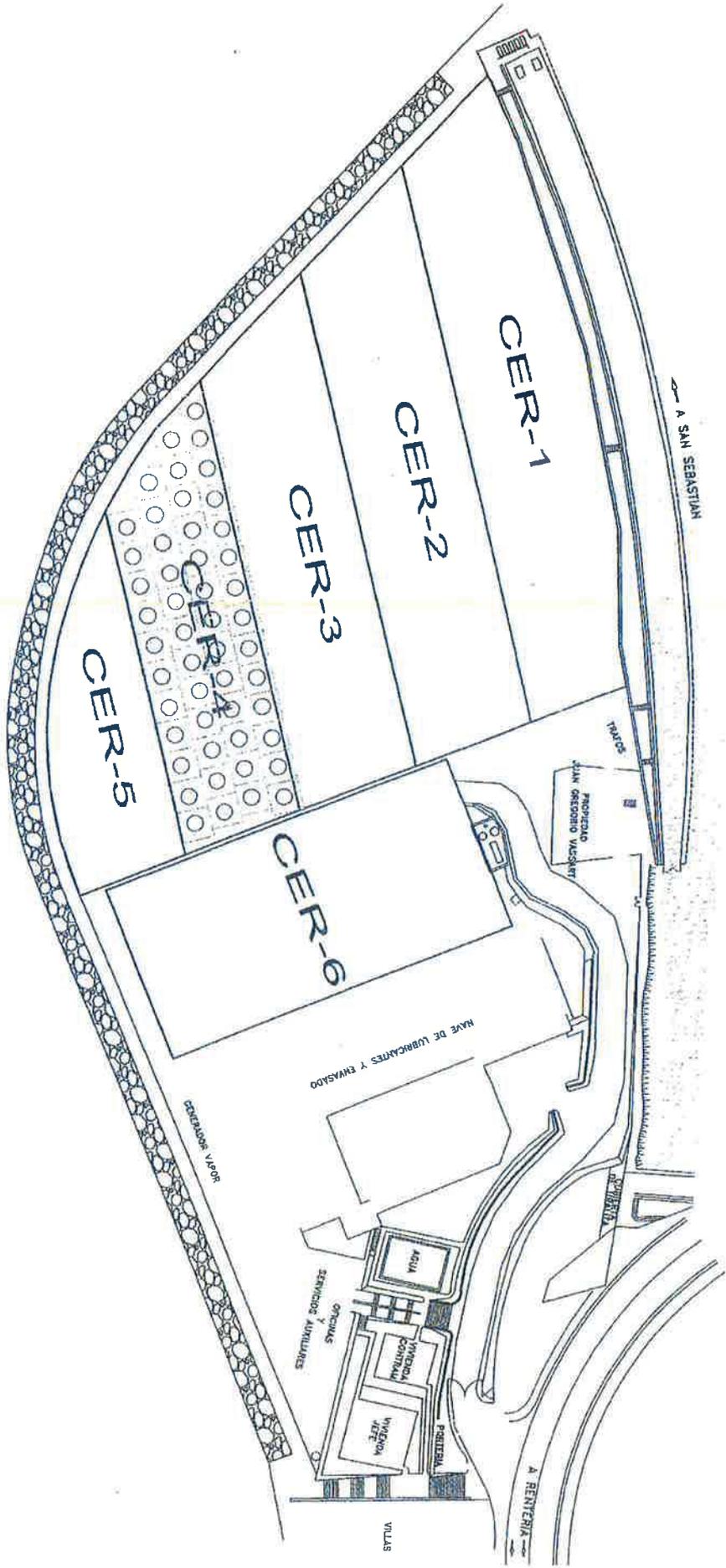
CER-3



○ PUNTOS DE MUESTREO

<p>OTROS</p> <p>HERA</p> <p>Compañía Lagartos de Hidrocarburos</p>		<p>FECHA</p> <p>REVISADO Y APROBADO VALDERRAMA</p>	
<p>PROYECTO REESTRUCTURACION</p> <p>ESTACION DE TRAMITACION</p> <p>SITIO EN LEZO-RENTERIA</p> <p>T.M. LEZO-RENTERIA-GUIPIZCOA-</p>		<p>PROYECTO</p> <p>ASOLA</p>	
<p>PUNTOS DE MUESTREO</p>		<p>REVISOR</p> <p>ASOLA</p>	
<p>ESCALA</p> <p>1/1000</p>		<p>FECHA</p> <p>02</p>	
<p>PROYECTO</p> <p>ASOLA</p>		<p>REVISOR</p> <p>ASOLA</p>	
<p>PROYECTO</p> <p>ASOLA</p>		<p>REVISOR</p> <p>ASOLA</p>	
<p>PROYECTO</p> <p>ASOLA</p>		<p>REVISOR</p> <p>ASOLA</p>	

CER-4



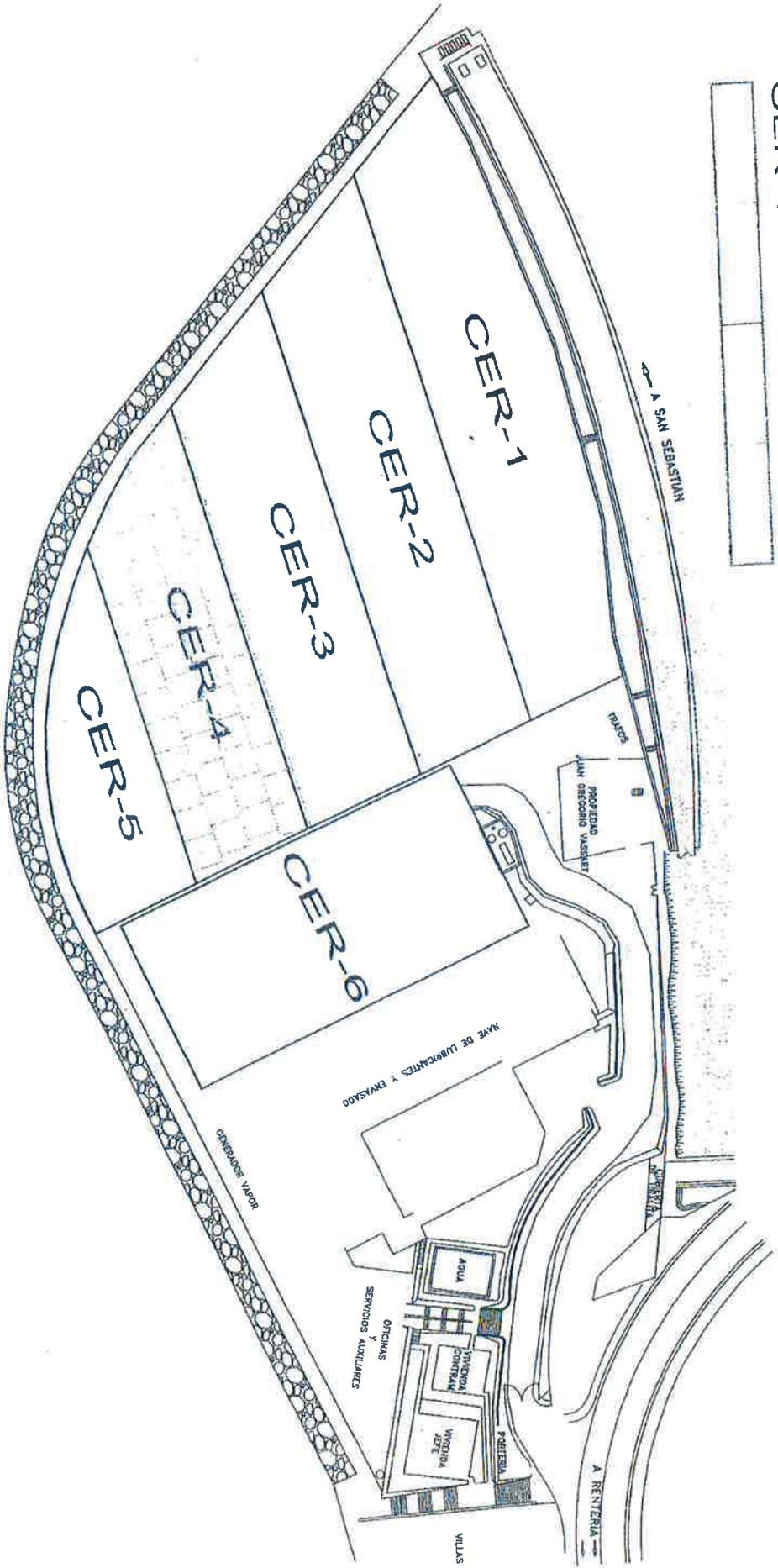
○ PUNTOS DE MUESTREO

Compañía Logística de Hidrocarburos
 PROYECTO REMEDIACION
 SAN SEBASTIAN
 T.M. LEZO-RENERIA-GUIPUZCOA-

HERA
 RESERVA REMEDIACION VALDIZO
 GERENTE ACP
 RESPONSABLE RAO
 APROBADO AHO
 FECHA 14/01/2006

PUNTOS DE MUESTREO
 SOCIAL SE MAQUINA 02

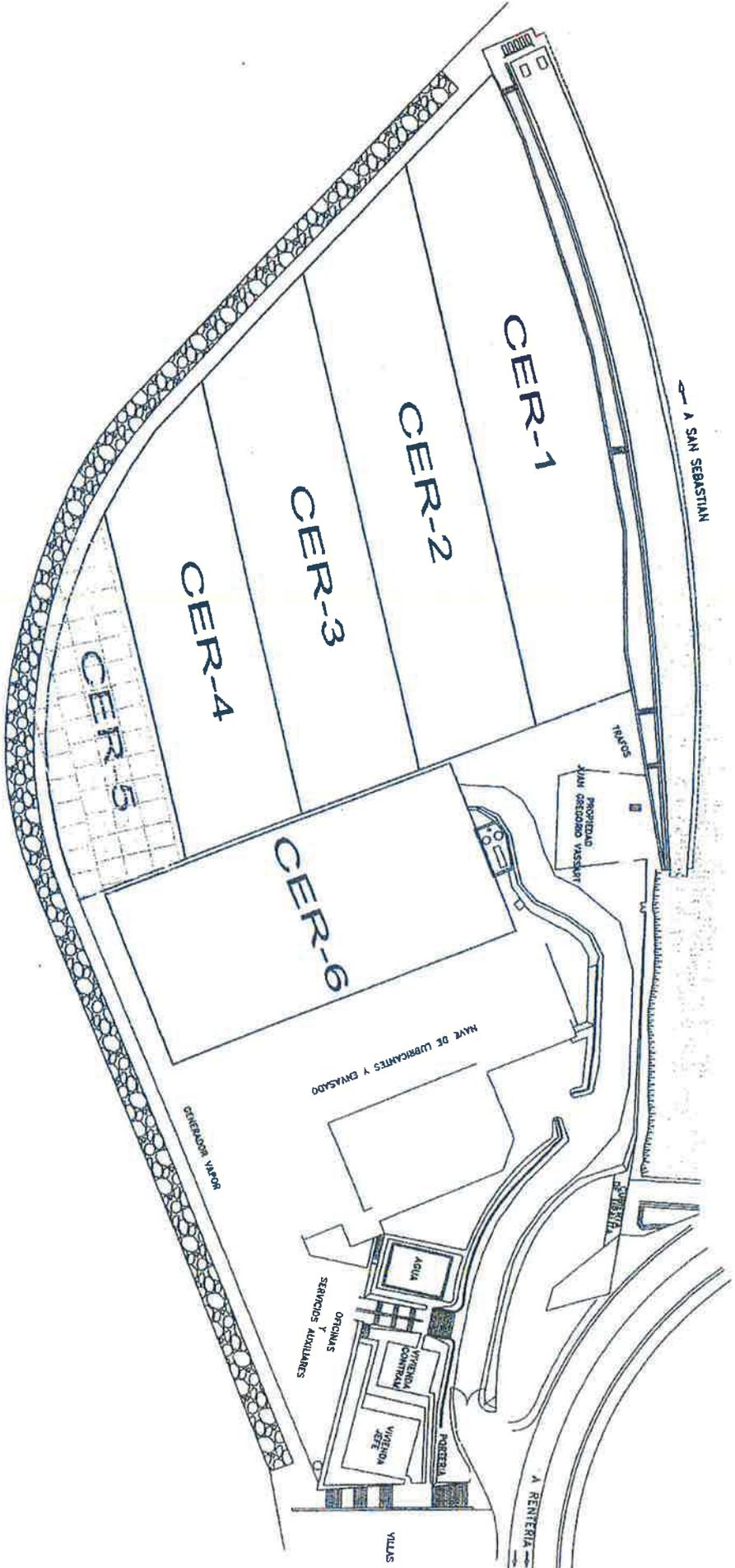
FECHA 14/01/2006
 PROYECTO 205



CER-4

		HERA Abastecida
PROYECTO RECONSTRUCCIÓN EN LA LEZO-RENTERIA S/N. LEZO-RENTERIA -SUFUZZO- 1.º. LEZO-RENTERIA		REVISADO VERIFICADO VALUADO 2004/05/12 2004/05/12 2004/05/12
MALLAS DE CERTIFICACION		2004/05/12 2004/05/12 2004/05/12
SE	VALOR	01

CER-5



		PROYECTO REMEDIACION EN LA LEZO-RENTERIA Y EN LA LEZO-RENTERIA -QUIPUZCOA-	
CMAA's Compañía Logística de Hidrocarburos		FIDUCIARIA INGENIERIA CONSULTORA VIAL	
HERA (No Assisted)		RESULTADO APTO	
MALLAS DE CERTIFICACION		PROYECTO FIDUCIARIA	

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INGURUMEN ETA LURRALDE
ANTOLAMENDU SAIA

Ingurumen Sailordetza
Ingurumenaren Kaitatearen Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO
AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO

Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Calidad Ambiental



2006 EKA - 2



BASILIO NAVARRO SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL DE RECURSOS
COMPANÍA LOGÍSTICA DE
HIDROCARBUROS CLH S.A.
MÉNDEZ ÁLVARO 44
28045 MADRID

Con fecha 21 de Abril de 2006 se recibió en esta Dirección de Calidad Ambiental el informe elaborado por HERA AG Ambiental de certificación CER-6 de los trabajos del proyecto de saneamiento medioambiental de la IA de CLH en Lezo-Renteria (Gipuzkoa).

El informe de certificación nº 6 que corresponde a la calle CER-6, elaborado por HERA AG Ambiental, expone que se han realizado los siguientes trabajos:

SOIL FLUSHING, consistente en abrir zanjas en el suelo, extraer el producto sobrenadante y bombear e infiltrar agua e inyectar surfactante. En este proceso se han recuperado 524,53 m³ de hidrocarburos decantados, se han bombeado/infiltrado 17.100 m³ de agua y se han adicionado 5.500 litros de surfactante en las zanjas de infiltración.

PREPARACION DE ACOPIOS, preparándose tres zonas de acopio; una de suelos tratados, otra de suelos contaminados y otra de arcillas, excavándose en el período que abarca la certificación nº 6, 15.560 toneladas.

TRATAMIENTO DE SUELOS, consistente en un cribado en seco, en esta certificación 11.214 Tm y por vía húmeda 10.215 Tm. El resto de suelo excavado, 4.847,6 toneladas, fue enviado a vertedero, ya que se desmanteló la planta de lavado para finalizar la excavación correspondiente a este vaso de certificación nº 6.

MUESTREO Y ANALISIS DE SUELO, con objeto de determinar la conveniencia del tratamiento y la gestión de suelos. Se tomaron muestras de los mismos y se analizaron en campo. Se procedió al muestreo y análisis de suelos antes y después de ser tratados, así como del filtro del equipo de tratamiento. El número de muestras tomadas y los análisis de campo y de contraste en laboratorio se han realizado conforme a lo indicado en el proyecto de saneamiento. En este vaso no se alcanzó el nivel freático, por lo que no se tomaron muestras de agua subterránea.



VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO REMANENTE, diseñando una malla de muestreo con 50 subceldas en la base de excavación y 12 en las paredes laterales, tomándose sendas muestras de suelo en las subceldas y componiéndose para su análisis 15 y 4 muestras, respectivamente.

En las 19 muestras de suelo se han analizado TPH (Hidrocarburos Totales del Petróleo), BTEX (Benceno, Tolueno, Etilbenceno y Xilenos) y Naftaleno.

En relación a los suelos tratados susceptibles de ser usados para el relleno de la celda, se establecieron 17 subceldas en el acopio de suelo y se compusieron 3 muestras, analizándose los mismos contaminantes elegidos para la evaluación de la calidad del suelo remanente.

Los resultados de las muestras de suelo de las paredes y de la base de la celda a certificar están por debajo de los límites establecidos previamente mediante el correspondiente análisis de riesgos.

Sólo en 4 de las 19 muestras de calidad del suelo remanente se han superado los 500 ppm de hidrocarburos en suelo, alcanzándose en una muestra un máximo de 798 ppm, por debajo de los 1.600 ppm admitidos en el análisis de riesgos. En estos casos, se ha realizado una identificación de cadenas hidrocarbonadas, tal y como señalaba el proyecto de saneamiento, resultando que pueden ser reutilizados en la propia obra. Del resto de los contaminantes solo se han detectado en una muestra etilbenceno, xileno y naftaleno y en otra solo etilbenceno y xileno, si bien por debajo de los límites admitidos.

En relación a la calidad del suelo tratado, las 3 muestras han superado los 500 ppm de hidrocarburos, alcanzándose un máximo de 800 ppm, límite establecido para llevar a cabo la identificación de cadenas hidrocarbonadas, si bien muy inferior a los 1600 ppm admitidos.

Durante el período de ejecución del plan de control y seguimiento ambiental, aprobado por este órgano el pasado 6 de Febrero de 2006, y que abarca hasta la sexta certificación, se han tomado 7 muestras de agua subterránea semanalmente, haciendo un total de 42 muestras. Se han analizado los mismos contaminantes que había en el suelo y solo se han detectado hidrocarburos totales del petróleo en concentraciones muy bajas, lejos de la concentración admitida.

A la vista del citado informe de certificación, este órgano considera que el saneamiento de los suelos y aguas subterráneas contaminadas en la I.A. de CLH en Lezo-Rentería se está llevando a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, que los resultados obtenidos en la sexta certificación de la calidad del suelo permiten afirmar que se han conseguido los objetivos previstos, por lo que se considera adecuado el saneamiento efectuado en la zona especificada en el plano adjunto como CER-6.



Esta sexta certificación se limita a una superficie de 4.038 m2 y permite albergar 9.152 m3 de suelo ya tratado, pudiendo utilizarse dicho volumen de suelo tratado.

Con objeto de comprobar a lo largo del tiempo la bondad del saneamiento realizado en el agua subterránea, debe continuar ejecutándose el plan de control y seguimiento aprobado.

Atentamente,
Vitoria-Gasteiz, a 1 de Junio de 2006.

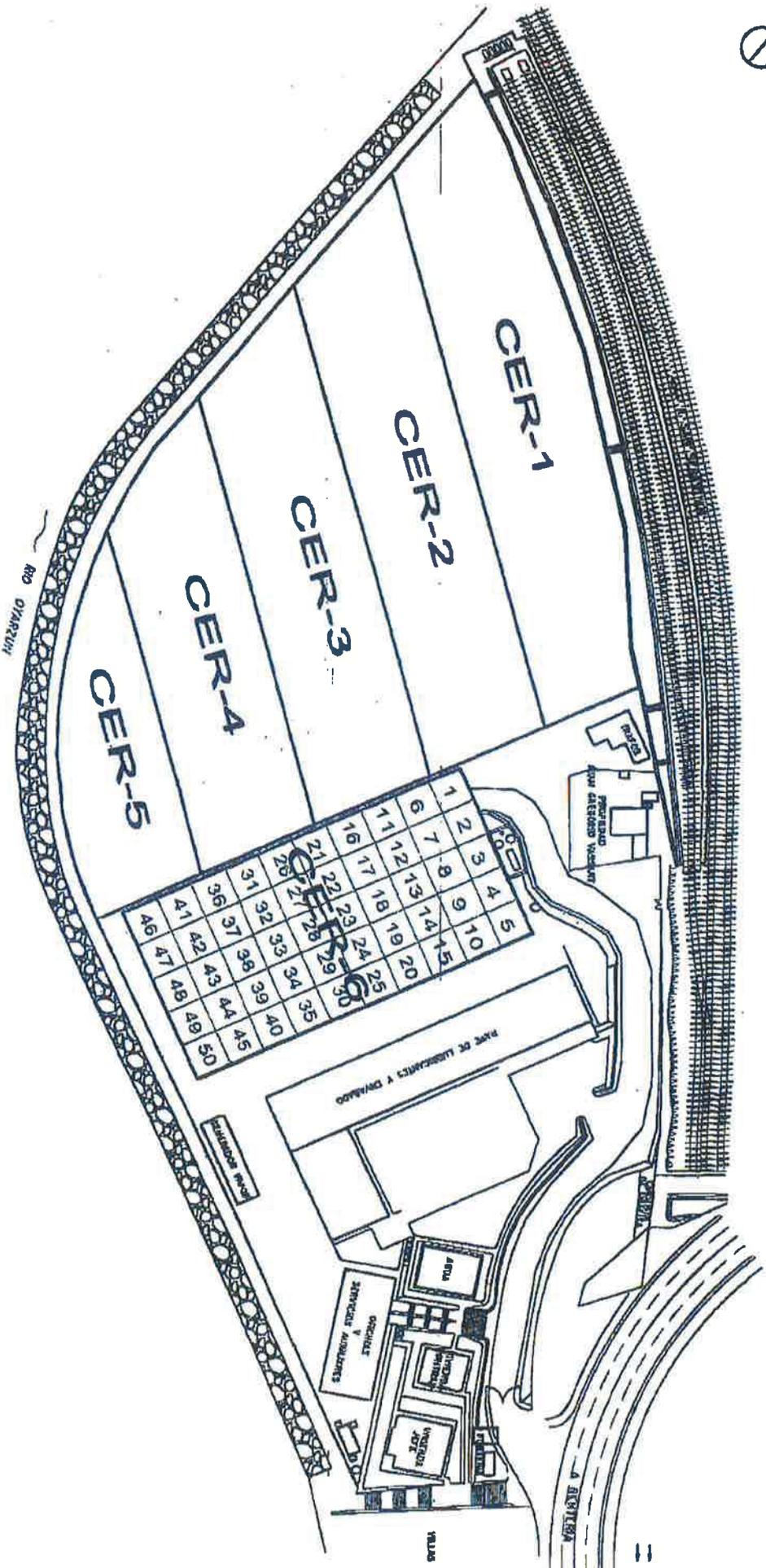


INGURUMEN ETA LURRALDE
ANTOLAMENDU SAIA
Ingurumenaren Kalitatearen Zuzendaria

Izpta/Fdo.: Begonia Trabuada
LA DIRECTORA DE CALIDAD AMBIENTAL
INGURUMENAREN KALITATEAREN ZUZENDARIA

CER-6

51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



ESTADO		FECHA		TECNOLOGIA/INDICADOR (VALOR)	
Ecuador		01		HERA	
PROYECTO REHABILITACION EN LA ZONA INTERENA SISTEMAS DE RIEGO INTERNA EN LA ZONA INTERENA INTEGRALES DE RIEGO INTERNA					
MALLAS DE CERTIFICACION					
INDICADOR	UNIDAD	FECHA	VALOR	INDICADOR	UNIDAD
...



INGURUMEN ETA LURRALDE
ANTOLAMENDU SAILA

Ingurumen Sailordelza
Ingurumenaren Kalitatearen Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO
AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO

Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Calidad Ambiental



5 SEP 2006

BASILIO NAVARRO SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL DE RECURSOS
COMPAÑÍA LOGÍSTICA DE
HIDROCARBUROS CLH S.A.
MÉNDEZ ÁLVARO 44
28045 MADRID

SARRERA	IRTEERA
Zkia.	Zkia. 322138

Con fecha 23 de Junio de 2006 se recibió en esta Dirección de Calidad Ambiental el informe elaborado por HERA AG Ambiental de la séptima y última certificación de los trabajos del proyecto de saneamiento medioambiental de la IA de CLH en Lezo-Renteria (Gipuzkoa).

El informe de esta última certificación, elaborado por HERA AG Ambiental, expone que se han realizado los siguientes trabajos:

SOIL FLUSHING, consistente en abrir zanjas en el suelo, extraer el producto sobrenadante y bombear e infiltrar agua e inyectar surfactante. En este proceso se han recuperado 524,53 m³ de hidrocarburos decantados, se han bombeado/infiltrado 17.100 m³ de agua y se han adicionado 5.500 litros de surfactante en las zanjas de infiltración.

PREPARACION DE ACOPIOS, preparándose tres zonas de acopio; una de suelos tratados, otra de suelos contaminados y otra de arcillas, excavándose en el período que abarca el saneamiento de los suelos un total de 114,184 toneladas.

TRATAMIENTO DE SUELOS, que ha supuesto un cribado en seco de un total de 83.683 Tm y por vía húmeda un total de 47.567 Tm.

EXTRACCIÓN DE HIDROCARBURO EN FASE LIBRE, procediéndose a la extracción del producto sobrenadante de todos los vasos excavados, recuperándose 1.055 m³ de hidrocarburos decantados.

MUESTREO Y ANALISIS DE SUELO, con objeto de determinar la conveniencia del tratamiento y la gestión de suelos. Se tomaron muestras de los mismos y se analizaron en campo. Se procedió al muestreo y análisis de

ubicaban en ellas los equipos de tratamiento por lo que imposibilitaba la investigación hasta la retirada de dichos equipos.

Tras la retirada del transformador se ha procedido a la ejecución de un sondeo y la toma de tres muestras de suelo, detectándose la presencia de hidrocarburos totales del petróleo en una concentración máxima de 374 ppm, por debajo de los 1.600 ppm admisibles. No se detectaron BTEX, naftaleno ni PCB,s.

En la nave de lubricantes se han realizado cinco puntos de muestreo, detectándose sólo TPH en una concentración máxima de 835 ppm y no detectándose más contaminantes.

Se ha procedido, en la zona en la que se ubicaban los antiguos depósitos de agua de DCI, a la excavación de 902 Tm de suelo y gestionarse externamente, ya que la planta de tratamiento se había desmantelado.

En la verificación de la calidad de suelo remanente se ha detectado la presencia de TPH en las siete muestras analizadas en una concentración máxima de 433 ppm, muy por debajo de los 1600 ppm admisibles en suelo.

A la vista del citado informe de certificación, este órgano considera que el saneamiento de los suelos y aguas subterráneas contaminadas en la antigua instalación de almacenamiento de CLH en Lezo-Renteria se ha llevado a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, que adicionalmente se han gestionado en vertedero 4.848 Tm procedentes del vaso de la sexta certificación y 902 Tm de suelos en la zona en la que se ubicaban los antiguos depósitos de agua de DCI y que los resultados obtenidos en los trabajos de saneamiento permiten afirmar que se han conseguido los objetivos previstos, por lo que se considera adecuado el saneamiento efectuado en la séptima zona correspondiente al resto del emplazamiento no incluido en las seis certificaciones anteriores.

Finalmente, con objeto de comprobar a lo largo del tiempo la bondad del saneamiento realizado, debe continuar ejecutándose el plan de control y seguimiento ambiental con la toma de muestras de agua, al menos en los períodos de aguas bajas y altas.

Atentamente,
Vitoria-Gasteiz, a 5 de Septiembre de 2006.

zpta/Fdo.: Begoña Iriarte Trabudua
LA DIRECTORA DE CALIDAD AMBIENTAL
INGURUMENAREN KALITATEAREN ZUZENDARIA



Directo: 2006/09/05
N.º: 6906
6906
Dirección G.R.
Departamento de Medio Ambiente
de 5 de septiembre de 2006

Handwritten notes in blue ink at the bottom left corner.



RESOLUCIÓN DE 26 DE MARZO DE 2007 DEL VICECONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE APRUEBA EL PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO CORRESPONDIENTE A UNA PARCELA ANTIGUAMENTE OCUPADA POR LA EMPRESA CAMPSA, INCLUIDA DENTRO DEL AMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA (A.I.U.) ANTXO SUR, DEL MUNICIPIO DE PASAIA.

RESULTANDO que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco presentó, ante el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la siguiente información relativa a la calidad del suelo correspondiente a tres emplazamientos inventariados, antiguamente ocupados por las empresas CAMPSA, LAFFORT y CÍA. y FUNPASAIA, incluidos dentro del Área de Intervención Urbanística (A.I.U.) Antxo Sur, del municipio de Pasaia.

- "Elaboración de levantamiento topográfico, estudio geotécnico y estudio de la calidad del suelo del ámbito correspondiente al A.I.U. Antxo Sur de Pasaia, sobre los terrenos en los que se ubicaron las instalaciones de la empresa FUNPASAIA" (LBEIN, Agosto 2002).
- "Ampliación de levantamiento topográfico, estudio geotécnico y estudio de la calidad del suelo del ámbito correspondiente al A.I.U. Antxo Sur de Pasaia, sobre los terrenos en los que se ubicaron las instalaciones de la empresa LAFFORT Y CÍA. Y CAMPSA" (LBEIN, Abril 2003).
- "Proyecto de ejecución de descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por las empresas FUNPASAIA, LAFFORT y CAMPSA, en el A.I.U. Antxo Sur de Pasaia. Documento 0: Investigación detallada de la calidad del suelo" (TERRANOVA, Julio 2004).
- "Proyecto de ejecución de descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por las empresas FUNPASAIA, LAFFORT y CAMPSA, en el A.I.U. Antxo Sur de Pasaia" (TERRANOVA, Julio 2004).
- "Proyecto de ejecución de descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por las empresas FUNPASAIA, LAFFORT y CAMPSA, en el A.I.U. Antxo Sur de Pasaia - Propuesta de estudio hidrogeológico de detalle" (TERRANOVA, Marzo 2005).

RESULTANDO que de la fecha de elaboración de los citados documentos se deriva que el expediente en relación con la calidad del suelo se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2005 de 4 de febrero.

RESULTANDO que la revisión técnica de la documentación presentada motivó que por parte del órgano ambiental se procediera a requerir información adicional que se presentó mediante los siguientes documentos:

- "Proyecto de descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por las empresas FUNPASAIA, LAFFORT y CAMPSA, en el A.I.U. Antxo sur de Pasaia - Estudio hidrogeológico de detalle" (TERRANOVA, Noviembre 2005).
- "Proyecto de descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por las empresas FUNPASAIA, LAFFORT y CAMPSA, en el A.I.U. Antxo sur de Pasaia - Análisis de riesgos" (TERRANOVA, Noviembre 2005).
- "Proyecto de descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por las empresas FUNPASAIA, LAFFORT y CAMPSA, en el A.I.U. Antxo sur de Pasaia - Modificaciones al proyecto original" (TERRANOVA, Noviembre 2005).
- "Proyecto de descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por las empresas FUNPASAIA, LAFFORT y CAMPSA, en el A.I.U. Antxo sur de Pasaia - Modelos conceptuales del análisis de riesgos" (TERRANOVA, Febrero 2007).

RESULTANDO que, con fecha de 8 de marzo de 2007, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco presentó ante el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, con el objeto de solicitar la emisión de una resolución que permita la recuperación de la calidad del suelo y de las aguas subterráneas de la parcela antiguamente ocupada por CAMPSA, los siguientes informes:

- "Proyecto de ejecución de descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por las empresas FUNPASAIA, LAFFORT y CAMPSA, en el A.I.U. Antxo sur de Pasaia -Análisis de riesgos complementario" (TERRANOVA, Marzo 2007).
- "Proyecto de ejecución de descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por las empresas FUNPASAIA, LAFFORT y CAMPSA, en el A.I.U. Antxo sur de Pasaia -Plan de excavación. Sector: Campsa" (TERRANOVA, Marzo 2007).

RESULTANDO que el emplazamiento objeto de la presente Resolución, sobre el que desarrolló su actividad la empresa CAMPSA, se encuentra incluido en el *Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco* con el código 20064-00010. Esta parcela se incluye dentro de un ámbito de actuación más amplio, el A.I.U. Antxo Sur de Pasaia que abarca otras dos parcelas inventariadas e investigadas, tal y como se describe en los diferentes documentos anteriormente mencionados: la codificada como 20064-00011 correspondiente a la empresa FUNPASAIA (en el pasado Victorio Luzuriaga) y la 20064-00016 en la que se ubicaron las instalaciones de LAFFORT y CÍA.



RESULTANDO que sobre la parcela objeto de la presente Resolución el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales promueve la realización de obras de urbanización.

CONSIDERANDO que la investigación de la calidad del suelo realizada ha permitido detectar en la parcela objeto de la presente Resolución, concentraciones de hidrocarburos totales del petróleo en el suelo y en las aguas subterráneas que, de acuerdo al análisis de riesgos, pueden suponer un riesgo inaceptable para la salud humana. La contaminación del suelo está asociada a un estrato superficial de gravas que se encuentran impregnadas en hidrocarburos.

CONSIDERANDO que la información proporcionada con relación al proyecto de saneamiento de la parcela de CAMPSA resulta suficiente para satisfacer las necesidades medioambientales para el saneamiento de la parcela.

CONSIDERANDO la competencia de este órgano para el dictado de la presente Resolución de conformidad con la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 340/2005, de 25 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

VISTOS la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y demás normativa de general aplicación.

RESUELVO

Primero.- Aprobar la ejecución del proyecto de recuperación de la calidad del suelo correspondiente a la parcela identificada en el Anexo, antiguamente ocupada por la empresa CAMPSA, incluida dentro del Ámbito de Intervención Urbanística (A.I.U.) Antxo Sur, del municipio de Pasaia.

Segundo.- Establecer como requerimientos adicionales a la documentación presentada los siguientes:

- Previamente a la gestión de los materiales excavados habrá de informarse a la Viceconsejería de Medio Ambiente para su valoración, sobre el destino de éstos, sea éste la gestión externa o la reutilización en el emplazamiento, proporcionando a la vez las cartas de aceptación de los diferentes gestores que vayan a intervenir en la operación.



- Dado que para el saneamiento del suelo de la zona antiguamente ocupada por la empresa CAMPSA se ha optado por los estándares de calidad propuestos en los Países Bajos en función a las diferentes fracciones de hidrocarburos del petróleo, la caracterización de las muestras deberá ajustarse a este mismo fraccionamiento.
- Se presentará para su aceptación por esta Viceconsejería de Medio Ambiente un plan de excavación selectiva correspondiente a la totalidad de las obras a ejecutar en la parcela antiguamente ocupada por CAMPSA, a excepción de las que corresponden a la urbanización, incluidas en el plan de excavación presentado.
- A la vista de los resultados obtenidos en la investigación con relación a la afección a las aguas subterráneas será necesario prestar una especial atención al saneamiento de este medio con objeto de evitar una dispersión de la afección que podría derivarse de la intervención directa sobre el suelo y sobre las estructuras que, en teoría, la mantienen confinada.
- El plan de saneamiento incluirá la definición de las concentraciones objetivo de saneamiento para todos los contaminantes para los cuales el riesgo se ha definido como inaceptable y para todas las áreas a recuperar.

Tercero.- A la finalización de los trabajos de cada una de las fases de descontaminación se presentará ante el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco un informe descriptivo de todos los trabajos ejecutados en el ámbito del control ambiental de la parcela. Este informe incluirá, además de los documentos acreditativos de la gestión dada a cada uno de los diferentes materiales excavados, la caracterización y destino de las aguas subterráneas extraídas y la caracterización de la calidad del suelo y de las aguas subterráneas remanentes. El Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio habrá de posicionarse acerca de este último aspecto previamente a la continuación de los trabajos constructivos.

Cuarto.- El proyecto de recuperación deberá comenzar a ejecutarse en el plazo máximo de dos meses a partir de la notificación de la presente Resolución, pudiendo ser prorrogado dicho plazo previa solicitud debidamente justificada, formulada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

Quinto.-La presente Resolución ampara exclusivamente las actuaciones de saneamiento a abordar en la parcela antiguamente ocupada por CAMPSA y que no se corresponde con la totalidad del Área de Intervención Urbanística A. I. U. Antxo Sur del municipio de Pasaia. Las actuaciones en las parcelas en su día ocupadas por FUNPASAIA y LAFFORT y CÍA., asimismo inventariadas e incluidas en el A. I. U. Antxo Sur quedarán condicionadas a la presentación y aprobación por este órgano de los siguientes documentos:

- Propuesta de ampliación de la investigación de la calidad del suelo en las zonas identificadas.

-Plan de saneamiento detallado tanto del suelo como del agua subterránea. Dicho plan de saneamiento se acompañará asimismo de un plan de excavación selectiva de aquellos materiales que habrán de ser extraídos por requerimiento del proyecto constructivo.

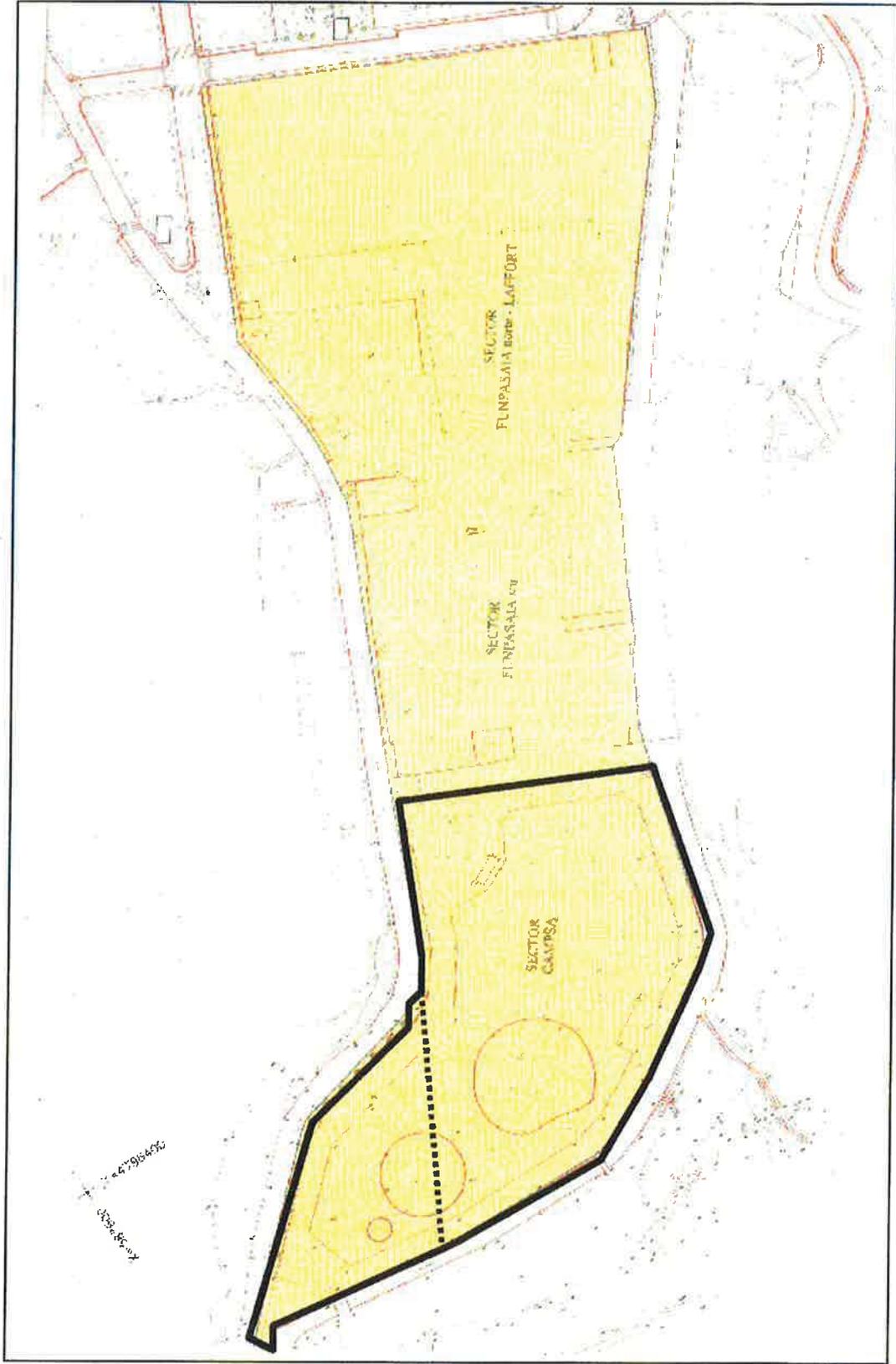
Sexto Comunicar el contenido de la presente Resolución al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y al Ayuntamiento de Pasaia.

Séptimo- Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo señalado en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Vitoria-Gasteiz a 26 de marzo de 2007



Ibon Galarraga Gallastegui
INGURUMEN SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE



Plano 1. Delimitación de la parcela objeto de la resolución (en línea discontinua se ha representado la delimitación entre la parte del sector CAMPSA en la que construirá el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y la que será desarrollada por otro promotor. La parte del Departamento de Vivienda se corresponde con los terrenos colindantes con el sector FUNPASALAIA)

ANEXO IV: DOCUMENTO DE SÍNTESIS (Documento Aparte)

ANEXO V: CARTOGRAFÍA

EXTRACTO DE PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN INCORPORADOS DEL DOC. URBANÍSTICO

INCORPORADOS A MODO RESUMEN.

EL RESTO DE PLANOS PUEDEN CONSULTAR EN EL DOCUMENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE.

AUTORES: ARKILAN, ARQUITECTO ASOCIADOS, S.L.P; ENDARA INGENIEROS, S.L.; PÉREZ-SASIA FALCE, S.L.

- I.2.3. Zonificación Pormenorizada PERI (Julio 2007), Original A1 E=1:1.000 / Impreso A3 E=1:2.000.
- I.3. Topográfico, Original A2 E=1.000 / Impreso A3 E=1.500.
- I.4. Parcelario, Original A1 E=1.000 / Impreso A3 E=2.000.
- I.6.1.1. Situación Medioambiental: Áreas Acústicas. Actual (AÑO 2019), SE.
- I.6.1.2. Situación Medioambiental: Áreas Acústicas. Futuro (AÑO 2039), SE.
- I.6.1.3. Situación Medioambiental: Áreas Acústicas. Futuro con medidas correctoras (AÑO 2039), SE.
- I.6.2. Situación Medioambiental: Suelos contaminantes SE.
- II.1. Ordenación General, Original A1 E=1.000 / Impreso A3 E=2.000.
- II.2. Zonificación Pormenorizada, Original A2 E=1.000 / Impreso A3 E=1.500.

PLANOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

- E.A.E. 01. Situación y emplazamiento.
- E.A.E. 02. Delimitación del Área 16 “Altzate” sobre ortofoto.
- E.A.E. 03. Unidades Litológicas.
- E.A.E. 04. Unidades Geomorfológicas.
- E.A.E. 05. Hidrografía: DPMT
- E.A.E. 06. Vulnerabilidad de los acuíferos.
- E.A.E. 07. Unidades de Vegetación y usos del suelo.
- E.A.E. 08. Unidades de Paisaje.
- E.A.E. 09. Riesgo de contaminación. Inventario de suelos del Decreto 165/2008
- E.A.E. 10. Riesgo de Inundación: 10, 100 y 500 años de periodo de retorno
- E.A.E. 11. Riesgo de Inundación: Zona de Flujo Preferente.
- (Riesgo Acústico. Reflejado en planos I.6.1.1.; I.6.1.2.; I.6.1.3. incorporados del Doc. Urbanístico)
- E.A.E. 12. Unidades Ambientales.
- E.A.E. 13. Síntesis del inventario Ambiental