



DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZESTOA.

De acuerdo con lo dispuesto en el art 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 41 y Anexo I A) de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, así como lo recogido en el artículo 4 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, los Planes Generales de Ordenación Urbana -PGOU en adelante- deben someterse preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En este sentido, el Ayuntamiento de Zestoa ha iniciado el proceso de tramitación del PGOU; por lo que en aplicación del artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el Ayuntamiento ha solicitado por medio de un escrito remitido el 24 de enero de 2019, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General de Ordenación Urbana, remitiendo el documento inicial estratégico para la evaluación ambiental, la memoria de información y el documento de criterios, objetivos y alternativas parciales de ordenación del PGOU.

A este respecto, en virtud de lo que establecen el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y el artículo 10 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, con el fin de integrar los aspectos ambientales en la preparación de los planes y programas, el órgano ambiental debe elaborar un documento de alcance con objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico, previa consulta a las administraciones afectadas y al público interesado.

Por tanto, en aplicación del artículo 44 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero y en consonancia con lo establecido en el Decreto Foral 22/2016, de 19 de junio, estos servicios técnicos proponen la emisión del presente documento de alcance del Plan General de Ordenación Urbana de Zestoa, que constituye, asimismo, el documento de referencia contemplado en el artículo 10 del Decreto 211/2012.

1.- PRINCIPALES PROPUESTAS DEL PGOU DE ZESTOA

La documentación remitida por el Ayuntamiento de Zestoa para dar inicio al procedimiento de evaluación ambiental estratégica consta de una memoria informativa, un documento de criterios, objetivos y alternativas parciales así como el documento de inicial estratégico que incluye, además, el formulario de solicitud (anexo V del Decreto 211/2012, de 16 de octubre).

El documento de criterios, objetivos y alternativas realiza primeramente una relación de los criterios y objetivos del PGOU. Entre ellos los hay generales, pero también se establecen unos cuantos específicos respecto a los siguientes aspectos: estructura, morfología y tipología urbanas, medio natural, espacios libres, equipamientos e infraestructuras, comunicaciones viarias y transporte, movilidad alternativa, vivienda, actividades económicas, patrimonio arquitectónico y arqueológico, desarrollo y gestión, núcleos urbanos, etc.

Posteriormente, se desarrolla, ámbito a ámbito diferentes alternativas parciales que permiten hacerse una idea de las posibilidades de desarrollo o función de cada ámbito. Algunas de estas alternativas recogen propuestas de las NNSS en vigor que todavía no se han desarrollado o que se hicieron durante el avance de las NNSS que se elaboró en 2006. También las hay surgidas durante el proceso de participación ciudadana desarrollada hasta el momento o de los criterios de las administraciones sectoriales pero con ajuste a las previsiones actuales del municipio.

Según el documento ambiental estratégico, estas alternativas deben considerarse como una primera aproximación a las oportunidades que ofrece el municipio, y, es, además, una aproximación parcial sin una reflexión de conjunto. En cualquier caso, será el documento de Avance el que las valore, realice otras propuestas y proponga diferentes modelos de ocupación



global para Zestoa. Para su definición, se requerirá también el desarrollo de las medidas de participación ciudadana previstas.

Las diferentes alternativas incorporadas a este preavance por temas son las siguientes:

- **Modelo Territorial y Urbano.** Son dos: *delimitación del núcleo rural de Bedua* (BE-LG01) y *delimitación del núcleo rural de Ibañarrieta* (IB-LG 02). Ambas derivan de las NNSS vigentes.
 - **Medio Natural y Paisaje.** Son dos: *restauración de la cantera de Osinbeltz* (ZE-IN 01) y *dedicación de la vega de Iraeta a usos agroganaderos y/u otros compatibles* (IR-IN 02). Ambas derivan del PTS agroforestal.
 - **Comunicaciones y Movilidad.** Son cinco: *construcción de un vial que una Zubimusu con el vial de Galdiano* (ZE-KM 1), *desarrollo del bidegorri señalado en el PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa* (OR-KM 02), *soterramiento de la GI-631 en el paso por Zestoa* (ZE-KM 03), *construcción de un nuevo viario en el núcleo de Zestoa por la parte superior del colegio* (ZE-KM 04) y *nuevo aparcamiento en Ertxinondo* (ZE-KM 05).
 - **Espacio Público y Zonas Verdes.** Son cinco los espacios libres propuestos: *en el Área R.5 Idiazpi* (ZE-EL 01), *en el área H.1 Arocena* (ZE-EL 02), *en el Área AB.T.1 Guardi Zahar* (AB-EL 05) y dos dentro del Área E.1 Especial Villa Termal (ZE-EL 03 y ZE-EL 04).
 - **Vivienda.** Son las siguientes:
 - Previstas en el planeamiento vigente: *ZE-BI 01* (28 viviendas en el Área R.1 Casco Antiguo), *ZE-BI 02* (24 viviendas en el Área R.5 Idiazpi), *ZE-BI 03* (24 viviendas en el Área R.6 Idiazpi Oeste), *ZE-BI 04* (22 viviendas en el Área R.12. Lizarraitz), *AG-BI 05* (16 viviendas en el Área AR.1 Arroa Goikoa), *IR-BI 06* (3 viviendas en el Área IR.R.1 Beko Etxea), *AI-BI 07* (4 viviendas en UE.AZ.R.1/1 del Área AZ.R.1.- Aizarna), *AI-BI 08* (8 viviendas en UE.AZ.R.1/2 del Área AZ.R.1.- Aizarna) y *AB-BI 09* (353 nuevas viviendas en el Área ABR.R.1 Arroa Behea). La suma de todas estas alternativas darían un total de 482 nuevas viviendas.
 - Nuevas propuestas del Avance de 2006: *ZE-BI 10* (170-200 viviendas en la conversión del ámbito de la empresa TS Fundiciones en un ámbito residencial), *ZE-BI 11* (80 a 100 viviendas en el área del Balneario por conversión de uso hotelero a residencial), *IR-BI 12* (construcción de viviendas en parcelas de equipamiento deportivo en el núcleo de Iraeta) y *TX-BI 13* (8 Viviendas unifamiliares adosadas en el núcleo de Txiriboga en el camino que conduce a Altzolaratz-Urdaneta).
 - Proceso de participación ciudadana: *ZE-BI 12* (ámbito previsto para la expansión del núcleo de Zestoa).
- Sumando los posibles desarrollos planteados en el conjunto de todos los ámbitos propuestos como alternativas, habría cabida para más de 800 nuevas viviendas. Sin embargo, según la nueva metodología de cuantificación residencial de las DOT, se establece un máximo de oferta residencial que está situada entre 456 y 659 viviendas dependiendo del parámetro de vivienda vacía utilizado en el cálculo. En consecuencia, en fases posteriores de la tramitación del PGOU, se deberá seleccionar aquellas alternativas que se consideren más idóneas de entre todas las planteadas en el Preavance.
- **Actividades económicas.** Son 3 alternativas:
 - *AB-JE 01:* propuesta de las NNSS vigente. Pendiente de desarrollo, está destinada a uso terciario como complemento al polígono industrial de Sansinenea Erreka en el Área AB.T.1. Guardi Zahar.
 - *IR-JE 02:* propuesta procedente del PTP de Urola Costa en el que se establece que se compatibilice en la Vega de Iraeta los usos industriales o terciarios con su dedicación a actividades agrícolas intensivas. Para esta misma área, se prevé en la alternativa IR-IN 02 su destino a usos agroganaderos y/o otros compatibles.



- ZE-JE-03: se propone la compatibilización de uso a actividades económicas (uso hotelero actual, comercio, oficina y/u otros) con vivienda residencial. Para esta misma área, se prevé en la alternativa ZE-BI 11 su destino exclusivamente a usos residenciales.
- **Equipamientos e infraestructuras.** Son las siguientes:
 - Previstas en el planeamiento vigente: ZE-EK 01 (para parque natural, usos de ocio y recreativos en el Área E.1 Especial Villa Termal), AB-EK-KI 02 (equipamiento deportivo en el Área AB.R.1 Arroa), IR-EK-KI 03, IR-EK-KI 04, IR-EK-IK 05 e IR EKI-KI-06 (estas 4 alternativas en Iraeta son equipamientos deportivos que se encuentran dentro de una gran zona deportiva prevista por el PTP de Urola Costa para el conjunto del área funcional).
 - Nuevas propuestas del Avance de 2006: ZE-EK-KI 07 (implantación de una piscina).
 - Proceso de participación ciudadana: ZE-EK-HEZ 08 (equipamiento docente en el área D.1 Polideportivo; actualmente fuera de ordenación por preverse anteriormente un aparcamiento), ZE-EK-KI 09 (equipamiento deportivo para albergar unas rampas para andar en bicicleta; en la actualidad está siendo utilizado para dicho uso de forma espontánea) y ZE-EKI-KI 10 (calificación de la piscina del hotel Arocena y su entorno como equipamiento para uso público. En esta misma área se prevé alternativas de uso residencial -ZE-BI11- y de uso mixto -ZE-JE-03-).

El documento de criterios, objetivos y alternativas parciales de ordenación no contiene ninguna categorización del suelo no urbanizable, aunque sí incluye planos con los siguientes condicionantes superpuestos: *ZECs de la Red natura 2000, Parque Natural de Pagoeta, Áreas de interés naturalístico de las DOT, Catálogo abierto de espacios naturales relevantes, Lugares de interés geológico, Corredores ecológicos, Rutas peatonales, Rutas ciclables, Cuencas Visuales, Hitos paisajísticos, Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos, Puntos de captación de aguas, Puntos de interés geológicos, Áreas erosionables, Montes de utilidad pública, Zonas arqueológicas, Zonas de presunción arqueológica, Suelos potencialmente contaminados, Áreas inundables y Líneas de afección de costas.* No se define ningún régimen de usos para estos condicionantes.

2.- CONSULTAS REALIZADAS

Una vez recibida la solicitud del Ayuntamiento de Zestoa, la Dirección General de Medio Ambiente llevó a cabo el trámite de consultas a las administraciones afectadas y al público interesado previstos en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y en el artículo 9 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre. En esta fase, se consultaron a las siguientes entidades e instituciones:

- Dirección General de Montes y Medio Natural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Gestión y Planificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección de Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Movilidad y Transporte Público de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- IHOBE.
- Agencia Vasca del Agua (URA).
- Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Dirección de Planificación Territorial y Urbanismo del Gobierno Vasco.



- Dirección de Prevención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco.
- Dirección de Infraestructuras Viarias del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco.
- Delegación Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Salud del Gobierno Vasco.
- Dirección de Energía, Minas e Industria del Gobierno Vasco.
- Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- EHNE (Euskal Herriko Nekazarien Elkartasuna).
- ENBA (Euskal Nekazarien Batasuna.)
- Urkome.
- Iraurgi Berritzen.
- Mancomunidad de servicios de Urola Medio.
- Ayuntamiento de Aia.
- Ayuntamiento de Aizarnazabal.
- Ayuntamiento de Azpeitia.
- Ayuntamiento de Deba.
- Ayuntamiento de Errezil.
- Ayuntamiento de Zumaia.
- Grupo ecologista Eguzki.
- Itsas Enara Ornitologi Elkartea.
- Grupo ecologista Ekologistak Martxan Gipuzkoa.
- Aranzadi Zientzi Elkartea.

Asimismo, el documento de inicio ha estado accesible en el portal de Internet de la Dirección de Medio Ambiente de la DFG (www.gipuzkoaingurumena.eus) para que el público en general pudiera realizar las aportaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Transcurrido el plazo otorgado para la remisión de respuestas, se han recibido las siguientes:

- La Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco informa de algunas omisiones que ha detectado en la información sobre patrimonio cultural incorporada al preavance y que deberán ser corregidas. En cuanto al objetivo propuesto de *Recuperación de los restos mineros en el monte Ertxina en relación con la restauración ambiental de la cantera de Osinbeltz* consideran que, para todas las actuaciones que se planteen en el entorno del monte Ertxina, se deberá analizar con detalle sus efectos sobre las cuevas que existen en dicho monte, algunas de ellas con arte rupestre paleolítico. Apunta la conveniencia quizás de reflexionar sobre la posibilidad de elaborar más adelante algún plan para la protección y conservación del Patrimonio Arqueológico Prehistórico de Zestoa. En cuanto al documento inicial estratégico, considera muy deficiente el tratamiento del Patrimonio Cultural que realiza, tanto en el inventario ambiental como en el posterior análisis de las alternativas parciales planteadas y sus posibles afecciones al patrimonio cultural, ya que de hecho no se ha contemplado la necesidad de su inclusión entre los factores ambientales a tener en cuenta. Finaliza, por tanto, considerando indispensable que el estudio ambiental analice con detalle los posibles efectos ambientales del Plan General. En el caso de las actuaciones que tengan un ámbito en cuyo subsuelo hay cuevas con arte rupestre se deberá analizar los posibles riesgos para la conservación del arte rupestre subterráneo que pueden entrañar las actividades en superficie considerando el medio kárstico en que se encuentran.
- La Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología informa de los riesgos de protección civil del municipio de Zestoa contemplados en las previsiones de los planes territoriales y especiales de protección civil aprobados por el Gobierno Vasco. Así,
 - *Inundabilidad*. Expone que se han identificado las manchas de inundación de los ríos Urola, Arroerreka y Goseamorrú. Asimismo, destaca la necesidad de tener en cuenta el riesgo potencial de avenida que se podría producir por rotura de la presa de Ibai-Eder situada en



el término municipal de Azkoitia. Para ello se puede consultar el plan de emergencia de dicha presa aprobado por resolución del 12 de septiembre de 2017.

- *Riesgo sísmico*: habrá de tenerse en cuenta en las nuevas edificaciones la Norma de Construcción sismorresistente aprobada por el R.D 997/2002 de 27 de septiembre.
 - *Riesgo de Incendio Forestal*. Se deberán tener en cuenta las limitaciones y condicionantes recogidos en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Riesgo de Incendios Forestales.
 - *Riesgo Tecnológico*. Le afectan los relacionados con el riesgo por el transporte de mercancías peligrosas a lo largo de la AP-8 (riesgo muy alto) así como a lo largo de las carreteras N-634 y GI-631 (ambas con riesgo bajo).
-
- La Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco La normativa urbanística deberá categorizar y establecer un régimen de usos en cada categoría de ordenación de acuerdo con lo establecido en el PTS Agroforestal, debiendo recoger expresamente la delimitación y normativa asociada a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico. Asimismo, deberá recoger como condicionante superpuesto los Montes de Utilidad Pública y montes protectores. En los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, se aplicara el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria. Además, según lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Política Agraria y Alimentaria, cualquier proyecto o actuación administrativa prevista sobre suelos de alto valor agrológico exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva. En lo que respecta a las condiciones de edificación de nuevas construcciones en SNU se atenderá a las regulaciones de los artículos 11,12 y 13 del PTS Agroforestal. Finalmente, a la vista de las ocupaciones sobre suelos agrarios que conllevan los desarrollos planteados, se insta a que el documento de Avance que se redacte se replantee los ámbitos propuestos, especialmente aquellos con mayor afección sectorial tal como el desarrollo del meandro de Iraeta.
 - La Delegación Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Salud del Gobierno Vasco indica que no hay sugerencias ni observaciones a la documentación ambiental de inicio en espera a la redacción definitiva.
 - La Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco cita una serie de criterios a los que un planeamiento compatible con la preservación de los recursos naturales debería ajustarse. En cuanto a la ordenación del suelo no urbanizable, dado que el documento presentado no concreta una propuesta, simplemente valorara positivamente que el PGOU plantee el empleo de las categorías recogidas por el PTS Agroforestal. Asimismo, considera que éste debe definir una categoría de Especial Protección en la que se incluyan los ámbitos de mayor valor desde el punto de vista de patrimonio natural, entre los que se deben encontrar al menos: los espacios naturales protegidos –parque natural y ZEC de Pagoeta y los ZECs de Izarraitz y Ría de Urola- y las masas arboladas autóctonas y hábitats de interés comunitario prioritarios. Asimismo, se recomienda recoger como Condicionantes Superpuestos los siguientes: las áreas de interés especial del visón europeo, las cuadrículas en las que se encuentran citas de flora amenazada, los corredores ecológicos, los paisajes catalogados en el anteproyecto de Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares de la CAPV y los Lugares de Interés Geológico. Finalmente, con respecto a las distintas propuestas del preavance, comenta aquellas que, a su juicio, pueden tener un mayor impacto sobre el patrimonio natural, para su consideración tanto en la evaluación ambiental como en el propio PGOU.
 - URA informa, primeramente, sobre las distintas alternativas presentadas en el preavance en relación con la protección del Dominio Público Hidráulico, del Dominio Público Marítimo Terrestre y de sus zonas de protección asociadas. Se dan unos criterios generales ya que las propuestas de desarrollo no incluye una ordenación pormenorizada que permite evaluar con



detalle posibles afecciones. Posteriormente, analiza los riesgos de inundabilidad que presentan esas alternativas. A continuación, cita las zonas del municipio de Zestoa incluidas dentro del Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico y las directrices que deberá incluir el PGOU en relación a las mismas. Finalmente, informa sobre los sistemas de abastecimiento de agua y de saneamiento con los que cuenta el municipio de Zestoa.

En caso de recibirse alguna respuesta posterior a la emisión de este documento de alcance, ésta será remitida al Ayuntamiento de Zestoa en el plazo más breve posible a fin de que sea tenida en cuenta en la elaboración del PGOU y del estudio ambiental estratégico.

3.- OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS, CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y FUENTES NORMATIVAS

El Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento básico de ordenación integral del territorio municipal, deberá permitir, mediante la adecuada incorporación de los aspectos ambientales, no sólo la minimización de los impactos ambientales negativos derivados de las actuaciones urbanísticas e infraestructurales, sino contribuir a la mejora de la calidad ambiental del municipio.

A. Los objetivos ambientales estratégicos del PGOU deben estar basados en, al menos, los siguientes objetivos y criterios ambientales:

- Priorizar la prevención de los daños ambientales frente a su corrección y compensación, mediante la adecuada consideración de los aspectos ambientales en la formulación del PGOU, además de plantear e incorporar al mismo proyectos y actuaciones de mejora ambiental.
- Integrar los requisitos derivados de la sostenibilidad energética en la ordenación del territorio y el urbanismo.
- Establecer una asignación de usos del suelo que tenga en cuenta la calidad y fragilidad de los recursos naturales y agrarios, así como la calidad ambiental, el cambio climático y la capacidad de acogida de las diferentes zonas en relación a los usos previstos.
- Agotar la ocupación de los suelos clasificados antes de clasificar un nuevo suelo.
- Justificar convenientemente la clasificación de nuevos suelos urbanizables con base a su suficiencia e idoneidad, dimensionando estrictamente el suelo preciso para satisfacer las necesidades realmente existentes. Desacoplar la artificialización del suelo y el crecimiento demográfico.
- Localizar los posibles desarrollos urbanos e infraestructuras y proceder a una ordenación de los mismos de forma que se asegure:
 - Minimizar la afección sobre recursos naturales valiosos.
 - Acceso a redes de abastecimiento y saneamiento de aguas que garanticen el correcto servicio de dichos desarrollos.
 - Unas adecuadas condiciones de eficiencia energética pasiva.
- Priorizar zonas urbanas compactas y variadas con una densidad media-alta y una buena mezcla y complejidad de usos, evitando los nuevos desarrollos residenciales e industriales de baja-muy baja densidad, y la tipología de vivienda aislada o adosada, las cuales inciden en potenciar un modelo urbano disperso, difuso y alto consumidor de suelo, energía y materiales.
- Minimizar la creación de oferta de segunda residencia extensiva y, en general, de modelos basados en el consumo del suelo. Promocionar la ocupación de la "vivienda vacía".
- Fomentar la optimización funcional y la reconversión de los tejidos urbanos existentes, mediante su rehabilitación, reestructuración o renovación, así como la recuperación de los espacios marginales, como estrategia para la optimización de suelo y recursos.



- Evitar la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.
- Fomentar una movilidad más racional y sostenible, que reconduzca el reparto modal hacia el caminar, la bicicleta y el transporte colectivo y promocióne los modos de transporte que utilicen combustibles alternativos.
- Facilitar la implantación de instalaciones descentralizadas para el suministro de energía basada en fuentes renovables, impulsando una gestión más local y comunitaria de la energía.
- Reducir las emisiones de efecto invernadero, principalmente de la contaminación por partículas y óxidos de nitrógeno, como consecuencia de las medidas de ahorro y eficiencia en el uso de la energía y el desarrollo de energías renovables así como de los sistemas asociados que faciliten el avance de su implantación y utilización.
- Evitar la afección a los elementos singulares de biodiversidad (vegetación autóctona, hábitats de especies amenazadas, etc.) y mantener o mejorar el estado global del patrimonio natural y su capacidad de prestar servicios ambientales.
- Establecer una adecuada ordenación del suelo no urbanizable de forma que se preserve el medio rural, buscando un equilibrio entre su desarrollo económico, su papel en el ecosistema (abastecimiento de materias primas, conservación del medio,...) y las adecuadas condiciones de calidad ambiental y paisajística.
- Integrar el factor paisaje en el planeamiento, impulsando su protección, gestión y ordenación, tal y como establece el Convenio Europeo del Paisaje.
- Reducir el impacto negativo en el balance de recursos (agua, energía y materiales), residuos y contaminantes provocados, tanto por la construcción en general (edificios, estructuras, urbanización), como por su funcionamiento, orientándose hacia al cierre de los ciclos.
- Proteger, preservar y restaurar los recursos y el medio hídricos -aguas continentales subterráneas o superficiales-, intentando alcanzar los objetivos de la Directiva Marco de aguas. En este sentido se respetarán los retiros y servidumbres establecidos por la normativa existente en materia de aguas, se garantizará un adecuado tratamiento de los vertidos actuales y futuros y se evitarán actuaciones en zonas vulnerables a la contaminación de los acuíferos.

B. En la formulación del PGOU de Zestoa se tendrán en cuenta los criterios y principios de sostenibilidad contenidos en las siguientes normas y documentos:

- IHOBE. 2005. Manual para la Redacción de Planeamiento Urbanístico con Criterios de Sostenibilidad.
- La Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020.
- El Programa Marco Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2020.
- Los artículos 2, 5, 23, 25, 28, 30, 69 y 83 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Los artículos 3 y 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- El artículo 3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Los artículos 2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y del Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.



- El artículo 3 de Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.
- El artículo 4 de Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- El artículo 6 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.
- Los artículos 1 y 2 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Los artículos 5 y 6 de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- El artículo 2 del Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

C. Las principales normas ambientales que se han considerado en la elaboración de este documento de alcance y que han de tenerse en cuenta en la elaboración del PGOU de Zestoa son las siguientes:

Europea

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 2000/60/CE por el que se establece un marco comunitario en el ámbito de la política de aguas.
- Directiva 2006/118/CE, de 12 de diciembre de 2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro.
- Directiva 2002/49/CE del ruido.

Estatal

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y demás normativa nacional sobre conservación de la naturaleza.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y sus sucesivas modificaciones.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y reglamentos para su desarrollo.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Autonómica

- Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del Medio Ambiente.



- Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.
- Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco y demás normativa autonómica sobre conservación de la Naturaleza.
- Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de política agraria y alimentaria.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Decreto 254/1998 de 29 de septiembre, por el que se declara parque natural, el área de Pagoeta.
- Decreto 253/1998, de 29 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del área de Pagoeta.
- Decreto 218/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Pagoeta (ES2120006) y se aprueban sus medidas de conservación.
- Decreto 215/2012, de 16 de octubre, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus medidas de conservación.
- Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico.
- Decreto 217/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Izarraitz (ES2120003) y se aprueban sus medidas de conservación.

Gipuzkoa

- Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.
- Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo *Mustela Lutreola* en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.



4.- ÁMBITO GEOGRÁFICO OBJETO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL. RECURSOS Y ÁREAS RELEVANTES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZESTOA.

El ámbito geográfico objeto de evaluación deberá ser suficiente para considerar el conjunto de las afecciones provocadas por las actuaciones previstas en el plan, incluyendo no sólo las actuaciones urbanísticas, sino también las consecuencias ambientales de las determinaciones normativas. En general, abarcará el término municipal de Zestoa, aunque ciertos aspectos puedan requerir el análisis de los efectos sobre un territorio que exceda el término municipal, por ejemplo, a la hora de estudiar la afección sobre el paisaje o sobre los recursos hídricos.

La evaluación ambiental se realizará con un mayor grado de detalle para aquellas áreas en las que las distintas alternativas prevean actuaciones impactantes, como es el caso de los ámbitos en los que se plantean desarrollos urbanísticos.

Consultada la información bibliográfica y cartográfica existente en esta Dirección General de Medio Ambiente y consideradas las respuestas recibidas de otras administraciones, se han identificado los siguientes recursos y espacios de especial interés ambiental en el término municipal de Zestoa:

- A. **Parque y ZEC de Pagoeta.** Se propone su protección en los mapas que acompañan al preavance mediante los condicionantes superpuestos siguientes: *ZEC. Zona de Especial Conservación, Parque Natural de Pagoeta y Áreas de interés naturalístico de las DOT.* Dado que el régimen de usos viene definido por los otros dos primeros condicionantes, para evitar la proliferación excesiva de condicionantes superpuestos sería conveniente eliminar el tercero.

La ordenación en estos ámbitos recaerá en sus instrumentos de ordenación y gestión –los decretos 253 y 254 de 1998 por el que se declara parque natural y se aprueba su plan de ordenación, y el decreto 218/2012 por el que se designa como Zona de Especial Conservación-. Entre las alternativas presentadas en el preavance, se encuentra la TX-BI 13 en la que se propone la construcción de 8 viviendas unifamiliares adosadas a las orilla de la regata Altzolaratz en la zona periférica del parque de Pagoeta. En el caso de que llevará a cabo esta alternativa, debe tenerse en cuenta que el Plan de Ordenación de los recursos naturales del Parque Natural de Pagoeta establece en su artículo 5.1.2 que las nuevas construcciones deberán respetar una franja de protección de 30 m en la regata Altzolaratz.

- B. **Zona de Especial Conservación de Izarraitz.** Se propone su protección en los mapas que acompañan el preavance mediante el condicionante superpuesto *ZEC. Zona de Especial Conservación.* La ordenación en este ámbito recaerá en su instrumento de ordenación y gestión –el decreto 217/2012 por el que se designa como Zona de Especial Conservación-.

- C. **Ría de Urola.** Está protegida por dos figuras diferentes: por ser una Zona de Especial de Conservación de la Red Natura 2000 y por estar incluida dentro del grupo II del PTS de Zonas Húmedas. Está asimismo incluida dentro del *Inventario Nacional de Zonas Húmedas* y dentro del *Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico.*

Se propone su protección en los mapas que acompañan al preavance mediante los condicionantes superpuestos *ZEC. Zona de Especial Conservación y Catálogo abierto de espacios naturales relevantes.* Parece innecesario esta doble protección para un mismo espacio, por lo que para evitar una excesiva proliferación de condicionantes superpuestos, bastaría con dejar solo el primero de ellos –*Zona de Especial Conservación*-.

El régimen de usos para este condicionante viene establecido por el Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico. Sus determinaciones son completadas por el Decreto 215/2012, de 16 de



octubre, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus medidas de conservación. Este Decreto establece en concreto para las proximidades del núcleo de Bedua, una actuación que es: *Restitución de la península de Bedua al sistema de marismas, adecuando la pendiente, acondicionando los lezones y revertiéndolo a su naturaleza de isla.*

Por otra parte el PTS de Zonas Húmedas, establece justo al lado de núcleo de Bedua, un área de mejora ambiental y define para la misma un régimen de usos que deberá aplicarse. En este sentido debe tenerse en cuenta que según la regulación 7 del Decreto 34/2015, cuando sea de aplicación al mismo tiempo la regulación de la ZEC y la establecida por el PTS de Zonas Húmedas, deberá prevalecer siempre el criterio de máxima protección o más restrictivo.

Entre las alternativas presentas con el preavance, se encuentra la delimitación del núcleo rural de Bedua, aunque sin concretarse ninguna actuación urbanística adicional. En cualquier caso, para delimitar este núcleo, deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 29 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Asimismo, deberá tenerse en cuenta las siguientes directrices:

- Según la Directriz 6.D.1 del Decreto 34/2015, se deberá evitar la artificialización y la reclasificación del Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable o Urbano, al objeto de garantizar la conservación de los tipos de hábitats naturales y las especies presentes en dichas áreas.
- Según el PTS de Zonas Húmedas, en las áreas de mejora ambiental están prohibidos, entre otros usos, los crecimientos apoyados en núcleos preexistentes.

D. Masas arboladas autóctonas y hábitats de interés comunitario prioritario. En los mapas que acompañan al preavance se propone la protección de la totalidad de los hábitats de interés comunitario mediante el condicionante superpuesto *Hábitats de interés comunitario*. La protección de estos hábitats debería extenderse también a aquellas masas y rodales mejor conservados de bosques autóctonos que no se han incluido dentro de los mismos. Asimismo, a falta de saber la categorización de SNU que desarrollará el PGOU, sería conveniente que se asegurara dicha protección más que por medio de un condicionante superpuesto por su inclusión dentro de la categoría de Especial Protección contemplada en las DOTs. Por último, en la medida de lo posible, se procurará la provisión de medidas de conservación activa para la protección de la vegetación de interés, como la incorporación de los bosques de alto valor ecológico que sean de titularidad privada al patrimonio municipal de suelo o el establecimiento de acuerdos de custodia del territorio que garantice su conservación y evolución hacia masas más maduras.

En cuanto a las propuestas del preavance y su posible impacto sobre vegetación de interés:

- *Vega de Iraeta*. Cualquier actuación a realizar deberá garantizar la preservación del hábitat de interés prioritario 91E0 y facilitar su mejora (en cuanto a composición y anchura).
- *Núcleo rural de Ibañarrieta (IB-LG-02)*: la delimitación de este núcleo rural incluye una pequeña zona del hábitat de interés comunitario 9340, encinar. Debe garantizarse que dicha formación es preservada en aplicación de la Directiva 92/43/CEE, la Ley 42/2007, el Decreto Legislativo 1/2014 y las DOT.
- *Actuaciones dentro del área E.1 Especial Villa Termal*. Las alternativas ZE-EKI-01, ZE-EL 03 y ZE-EI-04 plantean destinar esa área a actuaciones de equipamiento y espacios libres y coinciden parcialmente con masas de robledal acidófilo-bosque mixto atlántico así como con el hábitat prioritario 6210 (prados secos seminaturales y facies de matorral con importantes orquídeas). Dichas actuaciones pueden ser, en principio, compatibles con la preservación de esas formaciones vegetales de interés, pero esa cuestión deberá ser adecuadamente aclarada tanto en el EsAE que se redacte como en las fichas de estos ámbitos que recoja el PGOU.



- *Actuaciones dentro del área AB.T.1. Guardi Zahar.* Las alternativas AB-JE-01 Y AB-EL 05 plantean destinar la Unidad UE. AB.S.T.1 dentro de esta área a actividades económicas y espacios libres. Coinciden en parte con un bosque mixto de frondosas cuya preservación deberá tenerse en cuenta a la hora de ordenar la unidad si finalmente se desarrollan estas alternativas.
- *Propuesta desarrollo residencial IR-BI 06:* en el caso de desarrollar esta alternativa, dada su colindancia con el río Urola, se preservará la vegetación de ribera al menos en los 5 m del Dominio Público Hidráulico para garantizar la funcionalidad ecológica del río. También se considera asumible una progresiva sustitución del arbolado existente (*Plantanus sp*) por especies autóctonas, si bien deberá tenerse precaución en mantener una cobertura de la ribera, más teniendo en cuenta que la margen opuesta se encuentra encauzada y desprovista de vegetación.
- *Actuaciones previstas en el núcleo de Zestoa en las márgenes del río Urola.* Existen varias alternativas propuestas en este ámbito: ZE-KM 01, ZE-EL-01, ZE-BI 02, ZE-BI 11, ZE-JE 03, ZE-EL-02 Y ZE-EKI-09. En la ordenación de la totalidad de estas áreas, en el caso de que lleguen a desarrollarse, se garantizará la preservación del bosque de ribera y/o su recuperación y mejora.

E. **Área de interés especial de aves necrófagas y Zonas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas aéreas eléctricas aéreas de alta tensión (orden de 6 de mayo de 2016).** En el término municipal de Zestoa, existen estos dos tipos de áreas de protección de la avifauna. Se extienden por el Parque y ZEC de Pagoeta. Además, en cuanto al segundo tipo, también se extiende por la ría del Urola.

F. **Áreas de interés especial para el visón europeo según la orden foral de 12 de mayo de 2004 por la que se aprueba el plan de gestión del visón europeo.** Los arroyos Narrondo y Altzolaratz se encuentran dentro de los tramos fluviales protegidos por dicha orden. Asimismo, el Altzolaratz se encuentra dentro de las *Zonas de protección especial* del Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrográfico precisamente también por ser *Área de Interés especial para el visón*. Se recomienda su protección mediante un condicionante superpuesto específico que podría incorporar tanto estas áreas como las de apartado anterior.

Respecto a las alternativas presentadas en el preavance y el posible impacto sobre estas áreas:

- *Propuesta AB-BI-09.* Se ha ejecutado parte del ámbito, estando el resto actualmente en desarrollo. Se encuentra a las orillas del arroyo Narrondo. En lo posible, se destinarán las márgenes del arroyo a espacios libres y se garantizará el mantenimiento del bosque de ribera actual y su recuperación ambiental.
- *Propuesta TX-BI 13.* Es una propuesta residencial colindante al arroyo Altzolaratz. A expensas de lo que informe la Dirección de Montes y Medio Natural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, la ordenación urbanística de esta parcela debería dejar un retiro amplio respecto al arroyo y adoptar medidas de restauración ambiental en el mismo.

G. **Flora Amenazada:** hay dos cuadrículas 1x1 km con citas de flora amenazada –*Quercus suber* y *Limonium humile*. Se establecerá un condicionante superpuesto para su protección.

H. **Otras zonas incluidas en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrográfico.** La cabecera del río Altzolaratz está considerado *Reserva Natural Fluvial* en su cabecera. En el art. 51 del Plan Hidrológico se establece que, en estos tramos, no se autorizarán actividades que puedan afectar a sus condiciones naturales. Asimismo, el tramo a continuación aguas abajo de este río está considerado *Tramo fluvial de interés medioambiental*. En el artículo 53 del Plan Hidrológico, se establece que se evitarán todas aquellas intervenciones sobre el cauce tendientes a alterar la fauna y la flora naturales propias del tramo.



Se establecerá un condicionante superpuesto que sirva para la protección de estos tramos.

- I. **Corredores ecológicos.** En el término municipal de Zestoa, se encuentra el corredor de enlace entre Pagoeta e Izarraitz así como dos áreas de amortiguación a ambos lados de dicho corredor que abarcan una amplia franja del término municipal. Asimismo, existen 3 tramos fluviales de especial interés conector correspondientes a los arroyos Altzolaratz, Goitzibar y Sastarrain. Finalmente, existen dos ámbitos de restauración ecológica correspondientes a las canteras antiguas de Osinbeltz y otra que se encuentra en las faldas del Endoia. En los mapas que acompañan al preavance se propone la protección de la totalidad de los hábitats de interés comunitario mediante el condicionante superpuesto *Corredores ecológicos*. El régimen de usos que se establezca deberá favorecer la movilidad ecológica.
- J. **Suelos de alta capacidad agraria.** En el término municipal de Zestoa hay varias manchas de suelo categorizadas de alto valor estratégico en el PTS Agroforestal destacando las situadas en los siguientes barrios: Aizarna, Akoa, Endoia, Lasao, Arroia Goia eta Arroia Behea. En total son 310,18 ha que suponen un porcentaje de suelos de alto valor estratégico (AVE) respecto a la totalidad de la superficie de Zestoa de solo un 7,09%, por tanto es importante su conservación.

El PGOU deberá recoger expresamente, en su categorización de SNU, la delimitación y la normativa asociadas a las zonas de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal. Esta delimitación podrá ser ampliadas por el planeamiento municipal justificándola en base a objetivos generales de este PTS. El régimen de usos a introducir será acorde con este plan.

En el preavance, se prevé la ocupación de este tipo de suelos en los siguientes propuestas:

- **ZE-EL-03.** Supondría la ocupación de 0,26 ha de suelo de alto valor estratégico y 4,83 ha de paisaje rural de transición.
- **TX-BI-13.** Supondría la ocupación de 0,67 ha de suelo de alto valor estratégico.
- **IR-JE-02 (Vega de Iraeta).** Supondría una ocupación de 36,89 ha de suelo de alto valor estratégico y 10,62 ha de suelo categorizado como paisaje rural de transición. Esta alternativa recoge la propuesta del PTP de Urola Costa de compatibilizar usos agrarios con usos industriales o terciarios en esta área, aunque, por otra parte, en otra de las alternativas (IR-IN-02) se contempla su dedicación a usos agroganaderos y/u otros compatibles.
- **ZE-EK-EKI 07.** Supondría una ocupación de 0,14 ha de suelo de alto valor estratégico y 0,06 ha de paisaje rural de transición.

El desarrollo de todos estos ámbitos supondría afectar el 12,23% de los suelos de alto valor estratégico de Zestoa. Se recomienda que, en fases sucesivas del planeamiento, se reconsideren las ocupaciones previstas, siguiendo así además el objetivo del planeamiento expuesto en el preavance de preservar los ámbitos con capacidad agroganadera que se mantienen en el municipio. En cualquier caso, de conformidad con lo señalado en el artículo 10.e del PTS Agroforestal, sería necesario que se proceda a evaluar la afección sectorial agraria teniendo en cuenta tanto la ocupación de suelos agrarios como el impacto sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por las propuestas contenidas en el planeamiento, tomando como base lo establecido en el PTS Agroforestal en relación a la "Evaluación de la afección sectorial agraria ocasionada por la aplicación de planes y por la realización de obras y actividades", la cual se podrá realizar dentro de los propios EsAE.. Además, tal y como señala el artículo 16 de la Ley de Política Agraria y Alimentaria, cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico



exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva.

- K. **Calidad del Paisaje.** El área funcional de Zarautz-Azpeitia de la que forma parte el municipio de Zestoa ha redactado su propio Catálogo del Paisaje, definiendo una serie de objetivos de calidad paisajística tanto generales como específicos para las áreas de especial interés paisajístico, así como una serie de acciones y medidas. Este catálogo ha sido incorporado al PTP de Urola Costa mediante el Decreto 132/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la 2ª modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta), relativa a las Determinaciones del Paisaje. El catálogo identifica en Zestoa 5 unidades de paisaje (Litoral de Urola Kosta, Bajo Urola, Pagoeta, Izarraitz y Macizo de Ernio) y 8 áreas de especial interés paisajístico (Parque Natural y ZEC de Pagoeta, ZEC de Izarraitz, ZEC Ría del Urola, Granada, Sastarrain-Entorno de Ekain, Valle de Akoa, Sañu-Etumeta y Zona Periurbana de Zestoa).

El PGOU a la hora de definir la ordenación del SNU tendrá que tener en cuenta tanto los objetivos generales de calidad paisajística como los específicos para las áreas de especial interés paisajístico, así como las medidas y acciones que afecten a este tipo de suelo –véase por ejemplo incorporar medidas de protección, conservación y mejora del área de especial interés paisajístico valle de Akoa-.

En cuanto a las propuestas de alternativas presentadas en el preavance, tendrá que tenerse en cuenta que:

- *Actuaciones en Arroa Bekoa.* Deberán buscar la mejora de la integración paisajística de este núcleo.
 - *Actuaciones en Arroa Goikoa.* Los posibles desarrollos deberán realizarse con los criterios y contenidos recogidos en el Catálogo del Paisaje.
 - *Actuaciones en el núcleo de Zestoa cercano al río Urola.* En el PGOU, se propone la restauración de la cantera Osinbeltz tal y como está contemplado en el Catálogo del Paisaje. En cuanto al resto de actuaciones que finalmente se ejecuten en las inmediaciones del río deberán buscar la mejora de la imagen de fachada del núcleo de Zestoa: reintegrar el polígono industrial Estación en el paisaje fluvial y mejorar su articulación con el resto del núcleo, recuperar las márgenes del río Urola y generar zonas de esparcimiento ligadas al mismo, etc.
 - *Actuación en el núcleo de Aizarna.* Si finalmente se lleva a cabo la propuesta presentada, deberán aplicarse los criterios definidos en el OCP9 de la memoria del catálogo del paisaje.
- L. **Monte Público.** En el este del término municipal se encuentra el monte público que, según el registro de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se denomina *Monte Pagoeta*. Está incluido dentro del Parque Natural y ZEC de Pagoeta, con lo que su ordenación queda remitida a la normativa de estos espacios protegidos. En los planos del preavance se protege mediante el condicionante superpuesto *montes de utilidad pública*.
- M. **Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección.** Por el término municipal de Zestoa, discurren varios cauces, de los cuales el principal es el río Urola. Sus afluentes más importantes, de norte a sur, son el Arroaerreka o Larraondo, que discurre por Arroa Behea y su polígono industrial, el Granadaerreka o Altzolaratz, que discurre por el límite con el municipio de Zarautz y desemboca en el Urola frente a Aizarnazabal, el Sastarrain que desemboca en la zona de Idiazpi en el núcleo de Zestoa, y el río Lasao u Otalola, que discurre por el sur del municipio. El objetivo ambiental que deberá considerar el PGOU para todos ellos será la consecución del buen estado ecológico y la no degradación adicional.



El estudio ambiental estratégico deberá valorar cómo afectará al dominio público hidráulico el desarrollo de las diferentes alternativas de actuación que finalmente plantee el PGOU y proponer medidas para la minimización de sus impactos –tanto directos sobre el cauce como los indirectos procedentes, por ejemplo, de la generación de vertidos de aguas residuales-. En la medida que sea posible se incorporarán propuestas de restauración de la franja ribereña y su destino a espacios libres.

Las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico o se sitúen en sus zonas de protección requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Por su parte, la zona de servidumbre de uso público debe servir para su propósito natural que no es otro que la conservación y protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, por lo que, con carácter general, debe quedar libre de todo tipo de modificación o alteración sustancial incluida la ubicación de rellenos. En los ámbitos propuestos en el preavance en el que se afecta a la servidumbre –AB-BI-09, AB-EK-KI 02, IR-BI-06, ZE-EK-KI-07, ZE-BI-11 y TX-BI 13-, se deberá evitar la construcción de elementos de urbanización tales como aceras, vías urbanas y ciclables. De igual modo, dentro de esta zona se deberá evitar la construcción de infraestructuras lineales subterráneas o aéreas lindantes con los cauces tales como colectores, conducciones de agua, gaseoductos, redes de telecomunicaciones, etc. Con carácter general, tampoco se autorizarán construcciones en el subsuelo de la misma o con vuelo sobre ella.

En el caso del área de reconversión urbana de industrial a residencial ZE-BI-10, deberá incluir un proyecto de recuperación de la margen a un estado lo más naturalizado posible con la posibilidad de sustituir el muro actualmente existente por taludes tendidos y con plantación de especies de bosque de ribera autóctonas.

Finalmente, en la categorización del suelo no urbanizable, todos los cauces deberán ser incluidos dentro de la categoría de *Protección de Aguas Superficiales*. Asimismo, se deberá incluir en las fichas urbanísticas correspondientes a los ámbitos propuestos, los retiros que habrá que respetar según el PTS de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV.

- N. **Dominio Público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección:** Se protege en los planos del preavance por el condicionante superpuesto *Costas* en el núcleo de Bedua el deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la zona afectada por la servidumbre de protección. En cuanto a su protección y régimen de usos, tanto en dominio público como en su zona de servidumbre de protección, el PGOU deberá atenerse a lo contemplado en la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas; el Reglamento General de Costas que desarrolla la misma (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre), así como en los artículos 45 y 46 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

En este sentido, en el núcleo de Bedua que se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección, quedan prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación (artículos 25 de la Ley y 46 del Reglamento General de Costas). Además, el artículo 45 del Plan Hidrológico señala que en dicha zona se deberá evitar la construcción de elementos de la urbanización tales como aceras, viales, sótanos, aparcamientos o garajes.

- O. **Captaciones incluidas dentro de las Zonas Protegidas del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.** Aunque existen muchos puntos de agua dentro del municipio de Zestoa, existen dos captaciones de agua para abastecimiento –Aizbeltz y Ezkurreta- que se encuentran dentro de las Zonas Protegidas del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental. El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental establece la necesidad de que las captaciones de agua para abastecimiento urbano dispongan de su correspondiente perímetro de protección, donde se delimiten las áreas a proteger, las medidas de control y se regulen los usos de suelo y las actividades a desarrollar en los mismos para evitar afecciones a la cantidad y calidad de las



captaciones (art. 48.1). Asimismo, en tanto en cuanto el perímetro de protección no esté delimitado el Plan Hidrológico en sus artículos 48.5 y 48.6 establece una “zona de salvaguarda” en la que la Administración Hidráulica podrá exigir la presentación de una evaluación de los efectos de la actividad sobre la captación protegida, en particular sobre localidad y caudal de las aguas. Asimismo, de acuerdo con el punto 4 del mismo artículo, en la tramitación de cualquier autorización o concesión ubicada dentro de los citados perímetros de protección, se podrá requerir informe de concesionario del mencionado abastecimiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, se protegerá las captaciones y sus perímetros de protección por medio del condicionante superpuesto *Puntos captación de agua* incluido en los planos que acompañan al preavance-. El régimen de usos asociado a ese condicionante que deberá definir el PGOU estará dirigido a evitar afecciones a la cantidad y calidad de las aguas de dichas captaciones.

- P. **Vulnerabilidad de acuíferos.** Se propone su protección en los planos del preavance con un condicionante superpuesto denominado *Ámbitos de protección de aguas subterráneas*. En el establecimiento del régimen de usos, se seguirán las directrices establecidas por el PTS Agroforestal para este condicionante superpuesto. Asimismo, debe tenerse en cuenta que muchas de las propuestas incluidas en el preavance están en suelos de *muy alta o alta vulnerabilidad de acuíferos* por lo que el estudio ambiental estratégico deberá diseñar medidas correctoras para impedir posibles impactos sobre la calidad de las aguas subterráneas durante los procesos de urbanización y construcción de las iniciativas urbanísticas que al final se lleven a cabo.
- Q. **Lugares de Interés Geológico.** Dentro de la “Estrategia de la Geodiversidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco”, en Zestoa se distinguen el lugar de interés geológico “Meandro de Iraeta” con un interés científico geomorfológico alto ya que es uno de los mejores ejemplos de meandros del curso bajo de los ríos de la CAPV y además se encuentra muy poco antropizado. En los planos del preavance, se propone su protección mediante el condicionante superpuesto *Áreas de interés geológico*. El régimen de usos que se establezca asociado a este área incluirá directrices para asegurar su conservación y protección así como su uso sostenible dentro de los planes de desarrollo rural.

En cuanto a las otras áreas de interés geológico citadas por el documento inicial estratégico, debe tenerse en cuenta que el denominado “Complejo Kárstico del Monte Erlu” corresponde al municipios de Azpeitia y Azkoitia y no al de Zestoa.

- R. **Ruido.** En atención a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, se deberá realizar la zonificación acústica del ámbito del PGOU, considerando las áreas acústicas definidas en el artículo 20 y el anexo III del citado Decreto e incorporando a la documentación urbanística un plano en que se muestre dicha zonificación. En cualquier caso, aquellos sectores o áreas en los que se prevean futuros desarrollos urbanísticos y que el PGOU ordene pormenorizadamente deberán de contar con un estudio de impacto acústico según lo dispuesto en el art. 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.
- S. **Suelos contaminados.** *El inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV*, así como la información incorporada en el documento ambiental identifican 45 emplazamientos con suelos potencialmente contaminados en el municipio de Zestoa, algunos de los cuales, se encuentran dentro de las alternativas incorporadas en el preavance. El PGOU incorpora en los planos del preavance un condicionante superpuesto específico denominado *Inventario de suelos potencialmente contaminados*. Asimismo, se deberá incluir en las fichas urbanísticas de los ámbitos que contengan emplazamientos de suelos potencialmente contaminados, la ubicación de dichos suelos en los planos anexos a la ficha y citar en el texto la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la



contaminación del suelo, -entre ellas la obligación de realizar la declaración de la calidad del suelo en el caso de cambió de uso en este tipo de suelos-.

- T. **Riesgos Naturales (inundabilidad y erosionabilidad).** En correspondencia con el artículo 31 b) del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se incorporará al estudio ambiental estratégico el mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación presentado en el documento inicio. Asimismo, el estudio ambiental estratégico establecerá medidas correctoras con el fin de disminuir o evitar el incremento de los riesgos existentes y el planeamiento propuesto deberá tener en cuenta estos riesgos ambientales para la regulación de usos y actividades.

En cuanto a las áreas afectadas por procesos erosivos, EL PTS Agroforestal distingue varias áreas del término municipal de Zestoa afectadas por el condicionante superpuesto *Áreas erosionables*, condicionante que es incorporado por el PGOU en los planos del preavance. Su régimen de usos tendrá en cuenta las directrices de uso establecidas en los artículos 56 y 72 del PTS Agroforestal.

Respecto a los riesgos de inundabilidad, la ría de Urola se encuentra comprendida dentro del ARSIP ZUMAIA (ES017-GIP-URO-01) del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021.

El PGOU establece en los planos del preavance el condicionante superpuesto *Áreas inundables*. Para establecer las limitaciones de uso asociados a este condicionante, se estará al régimen de usos en las zonas inundables establecido en la *Normativa específica sobre prevención de inundaciones de la modificación del PTS de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV* aprobada por el Decreto 449/2013 y en el *Real Decreto 1/2016 de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de varios Planes Hidrológicos, entre los que se encuentra el de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*.

Revisadas las alternativas propuestas en el preavance y teniendo en cuenta lo expuesto por URA en su respuesta a consultas previas, se constata que existen riesgos de inundabilidad en las siguientes:

a) *Ámbitos localizados en zonas de mayor riesgo (avenida de 100 años)*

- *Vega de Iraeta/Iraetako Ibarra*: la alternativa IR-JE-02 se ve afectada en gran parte por la avenida de 100 años y es suelo rural. Será de aplicación el artículo 40.5 del Plan Hidrológico, con la premisa de que, por tratarse de una zona rural inundable, la ordenación territorial debe dirigirse principalmente a la conservación naturalística y ecológica de sus márgenes inundables y a su consiguiente preservación morfológica.
- *Otras actuaciones en el barrio de Iraeta*. Dentro de las alternativas residenciales, está afectada la IR-BI-06. Le será de aplicación el artículo 40.4 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Se desconoce dónde se situarían las 3 nuevas viviendas, pero, en todo caso, el uso residencial deberá situarse por encima de la cota de la avenida de 500 años.

Asimismo están afectadas las alternativas de equipamientos deportivos IR-EK-KI 03 e IR-EKI-KI 04. La primera no se encuentra urbanizada y está destinada a huerta particular. Su desarrollo puede estar condicionado también por los retiros al cauce que la edificación debe mantener (epígrafe F.3 del PTS). A ambas les será de aplicación el artículo 40.4 del Plan Hidrológico. No serán admisibles infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones tales como centros escolares o sanitarios.

- *Actuaciones en el núcleo de Zestoa*. La propuesta de transformación de un suelo industrial obsoleto por un suelo residencial (ZE-BI-10) está afectada por las avenidas



de 100 y 500 años. Será de aplicación el artículo 40.4 del Plan Hidrológico, por lo que el uso residencial deberá situarse por encima de la cota de avenida de 500 años.

Asimismo está afectado por la avenida de 100 años gran parte del terreno destinado a la propuesta de equipamiento deportivo ZE-EKI-09. Es un suelo en situación rural que actualmente está siendo utilizado de forma espontánea para albergar unas rampas para andar en bicicleta. Por ello, se tendrá que aplicar el artículo 40.5 de la normativa de manera que, principalmente, no se deberán efectuar rellenos que modifiquen la rasante actual y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

b) *Ámbitos localizados únicamente en la avenida de 500 años de periodo de retorno.* Los usos residenciales deberán quedar por encima de dicha avenida y, si se plantearan rellenos, estos no podrán modificar la rasante actual ni suponer una reducción significativa de la capacidad de desagüe (art. 40.4 del Plan Hidrológico). Se trata de las siguientes zonas:

- *Actuación en el barrio de Txiriboga.* La propuesta residencial en este barrio (TX-BI-13) está afectada por la avenida de 500 así como por la de 100 años en los terrenos más cercanos al cauce.
- *Actuación en el barrio de Iraeta.* La ficha urbanística de la propuesta residencial IR-BI-12 deberá recoger el condicionamiento indicado al comienzo de este subapartado. Además, no podrá incluir infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones.
- *Actuaciones en el núcleo de Zestoa.* Están afectadas las propuestas residenciales ZE-BI-02 y ZE-BI-03, así como la propuesta de instalación de una piscina (ZE-EKI-07).

Las fichas urbanísticas de los ámbitos a desarrollar que se sitúen en zonas con riesgo de inundabilidad deberán recoger la normativa de aplicación citada.

5.- ASPECTOS AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El PGOU debe establecer una ordenación del suelo no urbanizable que garantice el uso sostenible de los recursos naturales y agrarios y dote de una protección adecuada a sus componentes más valiosos y/o frágiles. Dicha ordenación debe efectuarse a través de la regulación de usos y actividades para el conjunto de suelo no urbanizable del municipio, por medio de la asignación de las categorías de ordenación definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio y en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

La categorización del suelo no urbanizable se realizará basándose en las características de cada zona, su capacidad de acogida, la fragilidad y el valor de los recursos naturales que alberga. En dicha ordenación se deberán tener en cuenta los diversos aspectos mencionados en el anterior apartado 4 de este informe (consideración de la categoría de *Especial protección*, categoría de *Agroganadera de "Alto Valor estratégico"* según PTS Agroforestal, etc.), y teniendo en cuenta en su regularización los usos que se establecen en la Matriz de Regulación de Usos y Actividades del PTS Agroforestal.

Asimismo, se considera que, ya sea dentro de la propia regulación normativa del PGOU o a través de la elaboración y aprobación de ordenanzas reguladoras específicas al respecto, se deberán de fijar las condiciones para el emplazamiento y desarrollo de actividades e instalaciones admisibles en el suelo no urbanizable. Regularán aspectos tales como la adecuada recogida y tratamiento de las aguas residuales, la restauración paisajística de obras y espacios degradados, la apertura de pistas, integración paisajística de estructuras, la conservación de setos u otros aspectos que se determinen como necesarios para la mejora ambiental de la zona rural y natural.



6.- ASPECTOS AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

En consonancia con los objetivos y criterios mencionados en el apartado 3 de este informe, en la ordenación de las áreas urbanas y en la delimitación y ordenación, en su caso, de nuevos sectores urbanizables, se considerarán las siguientes recomendaciones:

- A. La ejecución de las actuaciones urbanísticas contempladas en el PGOU deberá atender a criterios de proporcionalidad y se ajustará a las necesidades efectivamente existentes en cada momento, evitando un consumo excesivo de suelo y la promoción de la vivienda secundaria.
- B. Se garantizará la sostenibilidad de las edificaciones y la calidad ambiental de las áreas residenciales y de actividades económicas, introduciendo, a través de las ordenanzas de edificación y urbanización o en la ordenación pormenorizada de las fichas urbanísticas de esas áreas y sectores, criterios y condiciones destinadas a:
 - Evitar la exposición a riesgos naturales de las zonas urbanas y urbanizables.
 - Cumplir los objetivos de calidad acústica para ruido establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de la contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
 - Cumplir los objetivos, criterios y determinaciones establecidas en la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, y en concreto las especificadas en el art. 7.5.
 - Integrar visual y estéticamente las nuevas edificaciones e infraestructuras urbanas y cumplir los objetivos, criterios y medidas contemplados en el catálogo del paisaje del Área Funcional Zarautz-Azpeitia, a fin de preservar la calidad paisajística del término municipal de Zestoa.
- C. Las normas urbanísticas particulares de cada una de las áreas y sectores incluirán una lista con las condiciones ambientales que deberán ser asumidas preceptivamente en la ordenación pormenorizada y en los proyectos de urbanización. Entre ellas, se incluirán las medidas protectoras y correctoras que deban ser aplicadas en la ejecución urbanística, así como, en su caso, las medidas compensatorias que deben asumirse como gastos de urbanización.

7.- CONTENIDO Y ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El estudio ambiental estratégico (EsAE) que debe elaborar el Ayuntamiento de Zestoa, constituirá una parte integrante del PGOU y en él se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan y las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de su aplicación y plantear acciones positivas sobre el medio ambiente y la sostenibilidad.

El estudio ambiental estratégico tendrá, al menos, el contenido mínimo establecido en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como el contenido que, para los informes de sostenibilidad ambiental, establece el anexo II del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.



En el desarrollo de los apartados definidos en dichos anexos, se deberán abordar los aspectos que se han ido señalando en este informe, las cuestiones ambientales que han sido percibidas como problemáticas por las administraciones, instituciones y público interesado en las alegaciones y los que se señalan a continuación:

7.1 Resumen del contenido y objetivos principales del plan así como su relación con otros planes y programas.

El estudio ambiental estratégico debe presentar un resumen del contenido del PGOU (o remitirse a este), en el cual se describirán los antecedentes, los objetivos y las actuaciones y determinaciones previstas, junto con el resto de las alternativas consideradas. Se describirá también la planificación temporal de las actuaciones y los instrumentos de desarrollo que se prevean para la planificación pormenorizada de los ámbitos delimitados en el plan.

Por otra parte, deberán analizarse las relaciones del PGOU con otros instrumentos de ordenación urbanística y planes territoriales y sectoriales que pudieran guardar conexión con el mismo. Como mínimo, deberán tenerse en cuenta, los siguientes:

- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (DOT) y su modificación en lo relativo a la cuantificación residencial.
- Plan Territorial Parcial de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta).
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.
- Plan Territorial Sectorial de promoción pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.
- PTS de la Red Ferroviaria.
- PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Cantábrica) y su 1ª modificación.
- PTS de Zonas Húmedas.
- PTS de Protección y Ordenación del Litoral.
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021.
- Plan de Gestión del Riesgo de Inundación Demarcación Cantábrico Oriental 2015-2021.
- Plan de Ordenación de los recursos naturales de Pagoeta.
- Decretos de designación de los ZEC de la Ría de Urola e Izarraitz.
- El Programa Marco Ambiental de la CAPV 2020.
- El Plan Foral Gipuzkoa Energía y la Estrategia Energética de Euskadi.
- Las Estrategias Vasca y Guipuzcoana de Lucha contra el Cambio Climático.

Se determinará la coherencia y relación entre los objetivos y actuaciones del PGOU con los objetivos y determinaciones de los planes y programas con incidencia en el ámbito. La finalidad será promover la consecución de objetivos comunes y evaluar las distintas alternativas de actuación del PGOU, en los casos en los que se puedan presentar solapamientos, conflictos o incompatibilidades con los objetivos y líneas de actuación de los otros programas. Asimismo, se identificarán los posibles efectos secundarios, acumulativos y sinérgicos con el resto de los planes aplicables al ámbito de afección. Los efectos así identificados se evaluarán, en su caso, en el apartado de identificación y valoración de impactos del plan.

En lo que respecta específicamente al PTS Agroforestal, los redactores del PGOU deberán tener en cuenta que la categorización del SNU de la que, en el preavance no se ha presentado ninguna propuesta, deberá realizarse utilizando las categorías contenidas en dicho plan, además de la categoría de Especial Protección definida por las DOT.



7.2 Objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario, estatal, autonómico, foral y local, así como una justificación sobre la manera en que se han tenido en cuenta en la elaboración del plan.

El EAE deberá explicar el modo en que se han incorporado a la ordenación municipal los criterios de protección ambiental y de sostenibilidad señalados en el apartado 3 de este documento de alcance, u otros que se hayan establecido durante la formulación del PGOU, empleando, cuando sea posible, indicadores y límites establecidos o propuestos.

7.3 Caracterización ambiental del municipio de Zestoa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático.

A partir de la información ya expuesta en el documento de inicio presentado y teniendo en cuenta las directrices establecidas en el apartado 4 de este documento de alcance, el estudio ambiental estratégico deberá contener una descripción de las características ambientales del municipio de Zestoa y realizar un diagnóstico completo de su situación actual. Para ello, se realizarán los estudios específicos necesarios, indicándose las fuentes de información y bibliografía consultada, el trabajo de campo realizado y las metodologías utilizadas.

En el diagnóstico se describirán el estado de los recursos naturales, agrarios y paisajísticos, la calidad ambiental de las zonas urbanas, industriales y rurales y se identificarán los elementos y/o recursos que deban ser especialmente protegidos o salvaguardados.

Este apartado incluirá, además, un análisis de las principales presiones y problemas ambientales que padece el municipio, a fin de valorar cómo afectarán dichos problemas al PGOU o si éste agravará los mismos.

La descripción no se deberá limitar a las características del medio físico, sino que deberá aportar información sobre aspectos o variables del metabolismo urbano que puedan ser modificados significativamente como consecuencia de la ordenación establecida en el plan, como puede ser el caso de los sistemas de abastecimiento y saneamiento de agua o el sistema de movilidad (transporte público / privado, motorizada / no motorizada), los niveles de ruido, etc.

Diagnosticada la situación ambiental actual del municipio, se procederá a realizar una previsión de su evolución, teniendo en cuenta tanto las tendencias socioeconómicas que pudieran afectar al medio ambiente, como el cambio climático esperado. Respecto a este último aspecto, conviene identificar los impactos más probables asociados al cambio climático en el municipio e identificar los ámbitos prioritarios de actuación en cuanto a adaptación al mismo.

Una vez descritas las características ambientales generales de Zestoa, se procederá a caracterizar, con un mayor grado de detalle, las zonas o emplazamientos donde el PGOU haya considerado la ubicación de las actuaciones más significativas o impactantes, tales como los ámbitos donde se prevea la ejecución de desarrollos urbanos.

Asimismo, en cumplimiento de lo especificado al respecto en el artículo 31.1 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, debe aportarse un análisis de la capacidad de acogida de los suelos para las previsiones contenidas en el mismo y que considerará, entre otros aspectos: la información que la administración hidráulica ha elaborado sobre la protección del dominio público hidráulico y dominio marítimo terrestre, la información del ente gestor de la red de abastecimiento y saneamiento sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas así como sobre la capacidad para tratar los nuevos vertidos, el informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y de otras



infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan, etc.

Este apartado deberá apoyarse en cartografía temática a la escala adecuada relativa a todos los aspectos que finalmente se incorporen al mismo.

7.4 Resumen motivado del proceso de selección de alternativas. Justificación de la solución adoptada.

El estudio ambiental estratégico ha de contener un análisis ambiental de diferentes alternativas técnica y económicamente viables para dar respuesta a los objetivos del PGOU. Se evaluará el impacto ambiental de cada una de las alternativas consideradas y se determinará su grado de respuesta a los objetivos del plan y, en especial, los objetivos ambientales.

Para ello, identificados los elementos y problemas ambientales relevantes del ámbito de estudio, así como los objetivos de protección ambiental, se deberán proponer diferentes alternativas técnica, económica y ambientalmente viables para el desarrollo del PGOU y el cumplimiento de sus objetivos, entre las cuales se deberá incluir preceptivamente la "alternativa 0" o de no intervención, es decir, de no modificar la ordenación estructural del municipio. Cuando sea posible, se compararán tanto opciones de delineación o diseño de las actuaciones urbanísticas, como de posibles ubicaciones para su ejecución.

Teniendo en cuenta los planteamientos recogidos en el documento de preavance, el estudio de alternativas debe contener los siguientes análisis pormenorizados:

- **Alternativas de ubicación de los nuevos desarrollos residenciales.** Primeramente, deber determinarse el número de viviendas necesarias en el municipio para el periodo de vigencia del PGOU (8 años), justificando la cuantificación realizada en base a parámetros sociales, demográficos y ambientales, siempre dentro de los límites que, sobre dicha cuantificación, establece la planificación territorial. Una vez determinada la capacidad residencial, y teniendo en cuenta las directrices incluidas en el apartado 4 de este informe en relación a las alternativas del preavance, se procederá a realizar un análisis de las alternativas de ubicación y distribución residencial que finalmente se hayan decidido estudiar con mayor profundidad. En este análisis se deberá considerar la repercusión ambiental de las distintas opciones de ubicación y tipología de viviendas consideradas, de tal forma que se desechen aquellas que produzcan impactos relevantes sobre elementos ambientales valiosos tales como zonas protegidas y/o o incrementen los riesgos de daños sobre personas o bienes por inundabilidad.
- **Alternativas de suelo para actividades económicas y equipamientos.** El análisis debe determinar las necesidades reales de suelo existentes en el municipio para actividades económicas y equipamientos. Una vez establecida dichas necesidades y teniendo en cuenta las directrices incluidas en el apartado 4 de este informe en relación a las alternativas del preavance, se procederá a realizar un análisis de las alternativas de ubicación y distribución para actividades económicas y de equipamientos que finalmente se hayan decidido estudiar con mayor profundidad. Este análisis se realizará siempre bajo criterios de sostenibilidad, desechándose, aquellas que produzcan impactos relevantes sobre elementos ambientales valiosos como suelos agrícolas de alto valor estratégico o espacios protegidos y/o que incrementen los riesgos de daños sobre personas o bienes por inundabilidad.

En estos análisis de alternativas se deberá considerar prioritario, por su mayor adecuación a criterios ambientales y de sostenibilidad, la consolidación y renovación de ámbitos ya urbanizados para cubrir las necesidades detectadas frente al desarrollo de áreas actualmente incluidas en SNU, muy especialmente aquellas situadas en suelos



agrarios de alto valor estratégico –*Vega de Iraeta*- o que estén dentro o en las cercanías de zonas protegidas –Parque y ZEC de Pagoeta y ZECs de Ría Urola e Izarraitz-.

Asimismo, el análisis de alternativas deberá considerar la distribución interna de los usos dentro de las áreas urbanísticas propuestas de tal forma que:

- Se tengan en cuenta los riesgos ambientales, tales como los riesgos de inundabilidad citados por URA en su respuesta a consultas previas.
- Se minimice la afcción a hábitats de interés comunitario como la vegetación de ribera y se favorezca la recuperación del dominio público hidráulico y sus zonas de protección.

En cualquier caso, los análisis de alternativas efectuados deberán exponer la metodología empleada y en qué medida se han considerado los factores ambientales, los técnicos-funcionales y los económicos en el análisis multicriterio que se deberá desarrollar. En el caso de que la alternativa finalmente elegida en cada aspecto valorado no coincida con la de mejor valoración ambiental, se deberán explicar los motivos que han propiciado su selección.

Se incorporará documentación cartográfica con la localización y características de las diferentes alternativas propuestas.

7.5 Identificación y valoración de los efectos significativos en el medio ambiente de las diferentes determinaciones y actuaciones del PGOU.

Se identificará y valorará cómo afectarán las actuaciones previstas en el PGOU en los diferentes elementos del medio, entre los que se encontrarán, entre otros, los siguientes:

- Los espacios protegidos
- Los hábitats y las especies escasas y/o de interés como el visón europeo
- Los suelos agrarios de alto valor estratégico y las actividades agropecuarias.
- Las masas de agua y las zonas protegidas en virtud de la normativa de aguas.
- El paisaje.
- La calidad del medio urbano en relación a aspectos como el ruido o el tráfico.
- La salud humana.
- El patrimonio monumental y arqueológico. Se tendrá en cuenta en este aspecto las observaciones realizadas por la Dirección de Patrimonio Cultural en su respuesta a consultas previas.

Asimismo, se deberá estimar en qué medida afectará lo planteado en el PGOU sobre,

- La demanda de movilidad.
- El consumo de recursos como agua y energía. En este sentido, se deberá estimar la demanda de agua que supondrán los nuevos desarrollos y obtener el informe de Gipuzkoako Urak (Consortio de Aguas de Gipuzkoa) que justifique la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento existentes para dar servicio a las nuevas necesidades. Asimismo, en cumplimiento del artículo 7 de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se incluirá un estudio de sostenibilidad energética en los términos establecidos en dicha ley.
- La emisión de contaminantes y la generación de residuos. En este sentido y a la vista del informe emitido por URA, Gipuzkoako Urak deberá justificar que la infraestructura actual de saneamiento es suficiente para dar servicio a los desarrollos que finalmente se aprueben para los núcleos de Zestoa e Iraeta. En cuanto a las previsiones de vivienda



para el barrio de Aizarna, si al final se llevan a cabo, el ayuntamiento deberá justificar que el sistema de saneamiento actual es capaz de recoger y depurar los nuevos vertidos que el desarrollo planteado pueda suponer, y si no es posible, tendrá que adelantar las previsiones necesarias para dar solución a los posibles problemas.

Los impactos analizados deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

La identificación y valoración no se limitará a los impactos directos causados por la transformación física del ámbito ordenado sino que, asimismo, deberá contemplar los impactos ambientales indirectos causados por la ordenación propuesta o por la regulación de usos y actividades.

Para determinar la significación de los impactos detectados, se procurará seguir lo establecido en el anexo III la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el anexo III del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Cada uno de los impactos identificados deberá ser caracterizado y valorado en su magnitud e intensidad de acuerdo con la terminología expresada en el apartado 8 del anexo VI de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Para ello, se definirán previamente los indicadores de impacto (representativos, relevantes, excluyentes, cuantificables y de fácil identificación) que describan adecuadamente la afección y unos objetivos de calidad ambiental que fijen los límites mínimos aceptables respecto al impacto, tomando como referencia la legislación vigente, así como las directrices de los órganos competentes, en cada caso.

Asimismo, esta valoración establecerá, en su caso, las actuaciones del PGOU que no sean compatibles con la planificación territorial, urbanística y ambiental vigente, o que produzcan impactos ambientales críticos o no asumibles. En ambos casos, esto implicará la modificación o supresión de dichas actuaciones.

Finalmente, se razonarán los aspectos para los que se pospone su evaluación de impactos a otras fases posteriores del proceso por considerarlo más adecuado.

7.6 Medidas de integración ambiental

El informe ambiental estratégico definirá medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cada uno de los impactos que se hayan considerado como significativos en el medio ambiente por las actuaciones previstas en el PGOU.

Asimismo, la integración de aspectos ambientales en PGOU no se debería limitar a establecer medidas de respuesta ante un posible impacto, ya que conviene que éstas se complementen con otras que contribuyan a corregir los problemas ambientales y a la consecución de una mayor calidad ambiental en el municipio.

De este modo, la integración ambiental del PGOU de Zestoa se debe realizar a través de la adopción de los siguientes tipos de medidas:

- Consideración e incorporación de aspectos ambientales en la planificación territorial y el diseño urbano a fin de prevenir o de corregir problemas o impactos previamente existentes. No suele requerir presupuesto específico. Entre ellos, se puede poner como ejemplo: definir una ordenación del suelo no urbanizable que garantice la protección adecuada de los valores naturales, incorporar ordenanzas de regulación de actividades potencialmente impactantes, selección de la ubicación de los nuevos desarrollos en ámbitos poco sensibles, orientar los edificios para mejorar su comportamiento energético y el mejor aprovechamiento de la luz solar, etc.



- Medidas para prevenir y corregir los impactos ambientales negativos de los planes y proyectos que desarrollen las determinaciones del PGOU, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo. Estas medidas deberán considerarse como parte integrante de los proyectos de ejecución y como tales, deberán recogerse en sus presupuestos. Muchas de ellas requerirán ser concretadas junto con en el plan o proyecto de desarrollo pero, en cualquier caso, el PGOU deberá identificarlas y realizar una caracterización mínima de las mismas, así como determinar el carácter preceptivo de su adopción en los planes y proyectos de desarrollo. Entre las medidas a considerar y teniendo en cuenta las directrices establecidas por URA en su respuesta a consultas previas, deberá contemplarse, una solución al saneamiento del barrio de Arroa Goikoa que permita la depuración de los vertidos tanto de los nuevos desarrollos como de las viviendas actuales. Es preferible la conexión al sistema saneamiento general y, si no es posible, tendrá que ser justificado convenientemente.
- Medidas compensatorias de las pérdidas de capital natural que efectivamente se produzcan, una vez que se hayan evaluado como inevitables. En el instrumento de planteamiento debe quedar definido:
 - Dónde se compensa a partir de un estudio que defina prioridades basándose en las áreas degradadas que convenga recuperar, la red de corredores locales y en posibles oportunidades.
 - Que la obtención de los terrenos que albergarán las actuaciones de compensación debe quedar ligada al suelo que se clasifica, por ejemplo, a través de un sistema general adscrito o mediante una actuación de obtención de dotaciones públicas.
 - Que el coste de las medidas compensatorias debe ser un gasto de urbanización del nuevo sector.
 - Que las medidas de compensación deberán estar ejecutadas antes de otorgar las licencias de edificación.
- Actuaciones de mejora ambiental del municipio que tengan por objeto la restauración ecológica y/o paisajística o la mejora de la calidad ambiental de determinados espacios o ámbitos: por ejemplo, la recuperación de la cantera Osinbeltz que se plantea el PGOU dentro de las alternativas para el Medio Natural y el Paisaje. A estos efectos, conviene que el PGOU identifique y defina un orden de prioridad de emplazamientos a restaurar o actuaciones de mejora ambiental a desarrollar y establezca un programa para su ejecución.

Las medidas de integración ambiental deberán estar recogidas en la documentación urbanística del PGOU y se deberá estimar su coste económico, las formas de financiación - con cargo a los presupuestos municipales, a través de subvenciones, por convenios de otros organismos, a cargo de los gastos de urbanización, etc.-, así como establecer una planificación temporal para su ejecución. Finalmente, se especificarán las medidas que deban considerarse en los planes y proyectos de desarrollo.

7.7 Programa de vigilancia ambiental de los efectos del plan.

El estudio ambiental estratégico debe incluir un programa de vigilancia de los efectos del PGOU sobre el medio ambiente, de modo que pueda realizarse el seguimiento de cada uno de los impactos significativos identificados, el cumplimiento de las medida protectoras, correctoras y compensatorias y la efectividad de las mismas, así como la consecución de los objetivos medioambientales definidos en el PGOU.



A estos efectos, el programa debe recoger, de forma periódica, información sobre,

- El grado de cumplimiento de los objetivos ambientales propuestos.
- La magnitud de los efectos ambientales negativos derivados de su puesta en marcha.
- La aplicación y efectividad de las medidas preventivas, correctoras y en su caso, compensatorias, incluyendo la incorporación de dichas medidas en los sucesivos documentos de desarrollo del plan y los proyectos de ejecución.
- La identificación de los efectos ambientales adversos no previstos sobre los elementos del medio que hayan aparecido.
- El cumplimiento de los condicionantes ambientales impuestos en las autorizaciones pertinentes por parte de los diferentes organismos o administraciones con competencia sectorial (aguas, residuos, ruido, suelos potencialmente contaminados, carreteras, actividades clasificadas, etc.) así como en las autorizaciones de ámbito municipal.

Con este fin, el programa de supervisión deberá contener:

- La identificación de los sistemas, aspectos o variables ambientales que deberán ser objeto de seguimiento.
- Las actuaciones de seguimiento y controles a realizar con su metodología (estrategias de tomas de datos, periodicidad, etc.) y cronograma correspondiente.
- Los indicadores de seguimiento a utilizar con sus correspondientes unidades y niveles límite y/o de referencia. Como indicadores se podrán utilizar los sugeridos en el apartado 8 en este documento u otros que se consideren adecuados.
- Personas y/o entidades encargadas del seguimiento ambiental.
- Contenido de los diferentes informes a emitir y su periodicidad.
- Presupuesto previsto.

7.8 Resumen no técnico

Deberá redactarse un resumen no técnico de la información facilitada en el estudio ambiental estratégico, con información concisa y en términos asequibles al público en general.

En dicho resumen, se recogerán como mínimo los objetivos generales y ambientales perseguidos con la elaboración del PGOU, las alternativas consideradas, un resumen de los efectos de cada una de ellas sobre el medio ambiente, así como las razones de la elección de la solución o soluciones finalmente elegidas.

El resumen se completará con la descripción de las medidas correctoras diseñadas y las conclusiones del proceso de participación pública y administrativa.

Se incluirá asimismo documentación gráfica de los aspectos más destacables.

7.9 Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

Se incorporará un análisis económico aproximativo al estudio de alternativas considerando los análisis coste-beneficio y económico-financiero, incluyendo en la medida de lo posible, el análisis de los costes externos de carácter ambiental y social.

Asimismo, en este apartado se incluirá una estimación y/o presupuesto desglosado del coste de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos que pudiera generar la aplicación del PGOU a fin de garantizar la internalización de los costes



ambientales que derivan del mismo, así como las fuentes de financiación de dichas medidas, distinguiendo las que se vayan a asumir con cargo a los presupuestos municipales de Zestoa y las que, en su caso, se deban asumir por los promotores de proyectos o actuaciones urbanísticas.

8.- PROPUESTA DE INDICADORES CUANTITATIVOS Y/O CUALITATIVOS A CONSIDERAR PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y EL PROGRAMA DE SUPERVISIÓN

Los indicadores seleccionados para la evaluación ambiental de alternativas y el programa de supervisión serán una combinación de variables que permitan comprobar el cumplimiento, por una parte, de los objetivos ambientales que fije el PGOU y, por otra, de las previsiones de los efectos ambientales durante el desarrollo del mismo, de tal forma que se puedan incorporar medidas correctoras adicionales en el caso de que se produjesen incumplimientos o variaciones con respecto a los objetivos ambientales.

Los indicadores ambientales:

- Deben estar relacionados con los objetivos y criterios ambientales marcados, de manera que verdaderamente funcionen como herramientas de gestión que permitan fijar responsabilidades a los agentes que intervienen en la formulación y aplicación del PGOU.
- Deben ser medibles y posibles de analizar en series temporales. Deben reflejar la variabilidad en el tiempo, de forma que puedan analizarse para prevenir o corregir tendencias negativas.
- Su número debe ser reducido, con el objetivo de que sean fácilmente comprensibles por todos los agentes implicados. Para ello deben ser sencillos y fáciles de interpretar.
- Deben estar disponibles, y no requerir de múltiples fuentes de información para su obtención.

Considerando las características del municipio de Zestoa y los planteamientos recogidos en el documento de inicio, algunos indicadores útiles pueden ser los dirigidos a valorar el consumo de suelo (superficie artificializada), la afección al suelo y las explotaciones agrarias (número de explotaciones agrarias, superficie de alto valor estratégico), las superficies de los distintos tipos de bosque, y otros hábitats de interés, la calidad de las aguas superficiales, etc.

9.- MODALIDADES DE INFORMACIÓN Y CONSULTA

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y en el artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, respecto a las modalidades de información y consulta, el Ayuntamiento de Zestoa realizará, dentro de los trámites previstos en el procedimiento sustantivo del PGOU, las siguientes actuaciones:

- a) Consulta a las administraciones públicas afectadas y al público interesado de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental estratégico.
- b) Información pública de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental estratégico mediante inserción de anuncio en boletín oficial disponiendo, al menos, 45 días para su examen y formulación de observaciones.

A efectos de lo anterior, se considerarán Administraciones públicas afectadas y público interesado las administraciones, entidades y personas consultadas por la Dirección General de Medio Ambiente para la redacción de este documento de alcance -apartado 2 de este documento-, así como aquellas organizaciones e interesados adicionales (propietarios de



terrenos afectados, asociaciones de vecinos, etc.) que pudiera identificar el Ayuntamiento durante el proceso de tramitación del plan.

10.- SOLICITUD DE DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y POSIBLES MODIFICACIONES DEL PLAN TRAS EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

En aplicación de lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 13 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, con carácter previo a la aprobación definitiva del plan o programa, el Ayuntamiento de Zestoa solicitará, a esta Dirección General de Medio Ambiente, la emisión de la declaración ambiental estratégica (memoria ambiental en la terminología del Decreto 211/2012), debiendo acompañar dicha solicitud del expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Los documentos urbanísticos del PGOU.
- El estudio ambiental estratégico.
- Copia de los informes incluidos que sean preceptivos según la normativa sectorial correspondiente y las alegaciones que se hayan formulado en los trámites de consultas e información pública.
- Un documento resumen en el que el Ayuntamiento de Zestoa describa cómo se han integrado en la propuesta final del Plan, los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas efectuadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

Por otra parte, deberá tenerse en cuenta que, si durante la tramitación del plan y posteriormente al trámite de consultas e información pública, se acordasen modificaciones que pudieran tener efectos significativos sobre el medio ambiente no evaluados y, en todo caso, cuando se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 4 del Decreto 211/2012, el ayuntamiento deberá comunicarlo a esta Dirección remitiendo la documentación que resulte precisa al objeto de evaluar los aspectos del plan o programa modificados.

Donostia-San Sebastián, a 7 de agosto de 2019

LA DIRECTORA GENERAL DE MEDIO AMBIENTE,

Fdo.: MÓNICA PEDREIRA LANCHAS