

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
DE ORDENACIÓN URBANA**  
*ÁMBITO A.96 / A.97 MIRAVALLE (USURBIL)*

EVALUACIÓN AMBIENTAL  
ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

JULIO 2018

---

**Asesoría e Investigación  
Medioambiental**

Konbenio, 11 trasera  
48340 Amorebieta-Etxano  
Bizkaia  
Tel.: 94 630 06 19  
Fax: 94 630 01 46  
ekos@ekos-eeco.com  
www.ekos-eeco.com

EECO  
European Ecological Consulting S.L.  
C.I.F. B48827075

---

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME.....	3
2.	OBJETIVO DEL PLAN ESPECIAL.....	4
2.1.	Antecedentes.....	4
2.2.	Objetivos y criterios del Plan Especial.....	4
3.	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	6
3.1.	Delimitación del ámbito.....	6
3.2.	Descripción de la propuesta de ordenación.....	7
3.3.	Desarrollo previsible del Plan Especial .....	10
4.	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN FINAL.....	11
5.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	14
6.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	15
7.	ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	23
8.	EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES .....	28
9.	PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS.....	31
10.	SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL.....	36



## 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

El objetivo del presente documento es iniciar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.96/A.97 Miravalle, tal y como se recoge en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Este documento servirá para efectuar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas. Tras estas consultas, el órgano ambiental emitirá el Informe Ambiental Estratégico cumpliendo con lo establecido en el artículo 31 de la mencionada Ley 21/2013 y en el artículo 5.3. del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

El contenido del presente documento se adapta a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013:

- a) *Objetivos de la planificación*
- b) *Alcance y contenido de la revisión propuesta*
- c) *Desarrollo previsible de la revisión*
- d) *Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la revisión*
- e) *Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación*
- f) *Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes*
- g) *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada*
- h) *Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas*
- i) *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación, tomando en consideración el cambio climático*
- j) *Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan*



## 2. OBJETIVO DEL PLAN ESPECIAL

### 2.1. Antecedentes

El 14 de setiembre de 2004, se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias (NNS) de Usurbil" (BOG nº 39, de 28 de Febrero de 2005). Dicho documento de planeamiento general delimitaba, entre otros, los ámbitos "A.96 (C/SE) Portalmusu" y "A.97 (C/SE) Komentua".

Tras la oportuna tramitación reglamentaria, el Ayuntamiento de Usurbil acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) del ámbito "A.96/A.97 Miravalle", nuevo ámbito surgido de la unión de los citados dos ámbitos, el día 30 de junio de 2010. En los meses posteriores se procedió a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) y el proyecto de reparcelación de los citados ámbitos.

A partir de ese momento, el desarrollo del ámbito quedó paralizado si bien en 2011 se derribaron todas las edificaciones existentes. Hace unos meses, tras diversas conversaciones y negociaciones con Diputación Foral y Ayuntamiento, la propiedad del ámbito acordó retomar su desarrollo y proceder a la redacción de la modificación del Plan Especial en su día aprobado.

Por lo tanto, en estos momentos se presenta por parte de la propiedad de los terrenos incluidos en el referido ámbito urbanístico, la *Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.96/A.97 Miravalle* al Ayuntamiento de Usurbil para su tramitación reglamentaria y aprobación.

### 2.2. Objetivos y criterios del Plan Especial

El objetivo principal del Plan Especial es la construcción de un Centro Gerontológico; planteando como complemento un desarrollo de otro equipamiento público cuyo uso queda sin definir, que resuelve la disposición de un espacio libre (plaza) colindante al casco histórico y de un aparcamiento. Además, garantiza la eliminación de barreras arquitectónicas. Para ello se cumplen los siguientes objetivos:



- a) Crear una parcela para la construcción de un equipamiento, Gerontológico.
- b) Conseguir zonas verdes y espacios libres
- c) Crear plazas de aparcamiento en superficie a lo largo de Belmonte kalea y en el aparcamiento situado al Oeste del ámbito.
- d) Reservar el espacio adecuado en el que en un futuro se localice una nueva parada de autobús a pie de la CN.634 así como 2 ascensores y pasarelas, o sistema similar de elevación, desde la misma al barrio de Kalezar, salvando el desnivel existente de 22 m aproximadamente.
- e) Crear una parcela para la implantación del equipamiento público.

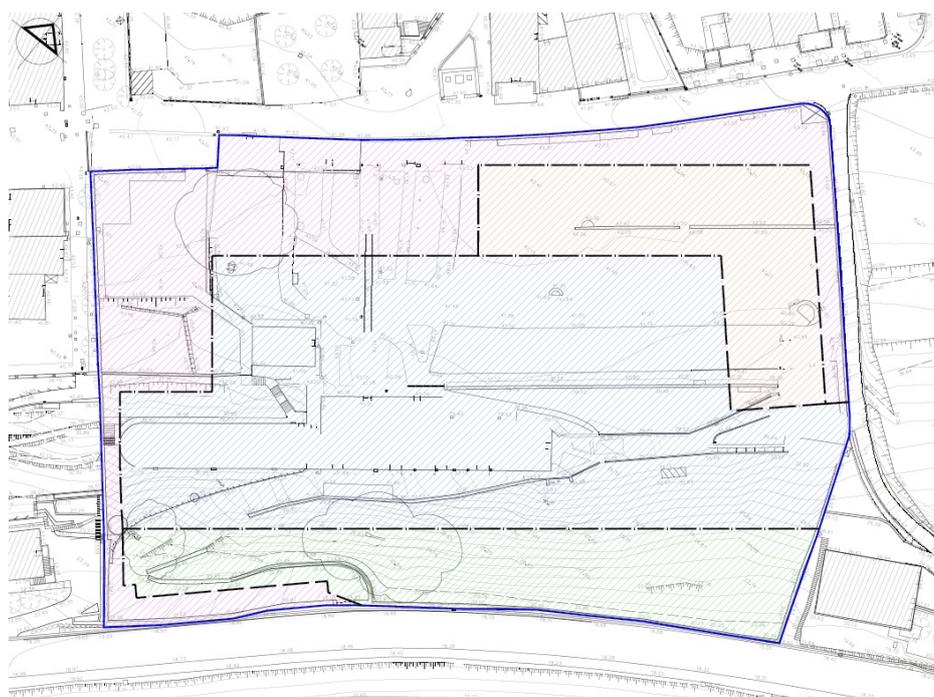


### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El contenido del P.E.O.U. se adecúa a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, y define el régimen urbanístico pormenorizado para el ámbito afectado por el mismo. En esta modificación, se formula una nueva ordenación pormenorizada.

#### 3.1. Delimitación del ámbito

El ámbito del P.E.O.U. tiene una superficie de 12.017 m<sup>2</sup>. En el borde Sureste, pero fuera del ámbito, se sitúa la carretera N-634 a una cota variable entre +18,50 y +19,00 aproximadamente. La franja de ámbito lindante es un talud de unos 40 metros de ancho que salva un desnivel de unos 22 metros hasta la parte alta del ámbito. En el borde Noroeste se sitúa Belmonte kalea, al otro lado de la cual se sitúan edificaciones de PB+2 y PB+3. En la esquina Este del ámbito, fuera de éste, se sitúa el caserío Txaparren-berri. Y en el borde Suroeste se sitúa una casería de edificios residenciales de PB+2, más o menos, plaza.



*Delimitación del ámbito del P.E.O.U. y parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación*



### **3.2. Descripción de la propuesta de ordenación**

El nuevo desarrollo se localiza en la zona superior del ámbito, con una topografía horizontal, propiciando su integración en el conjunto urbano que viene desde Belmonte kalea.

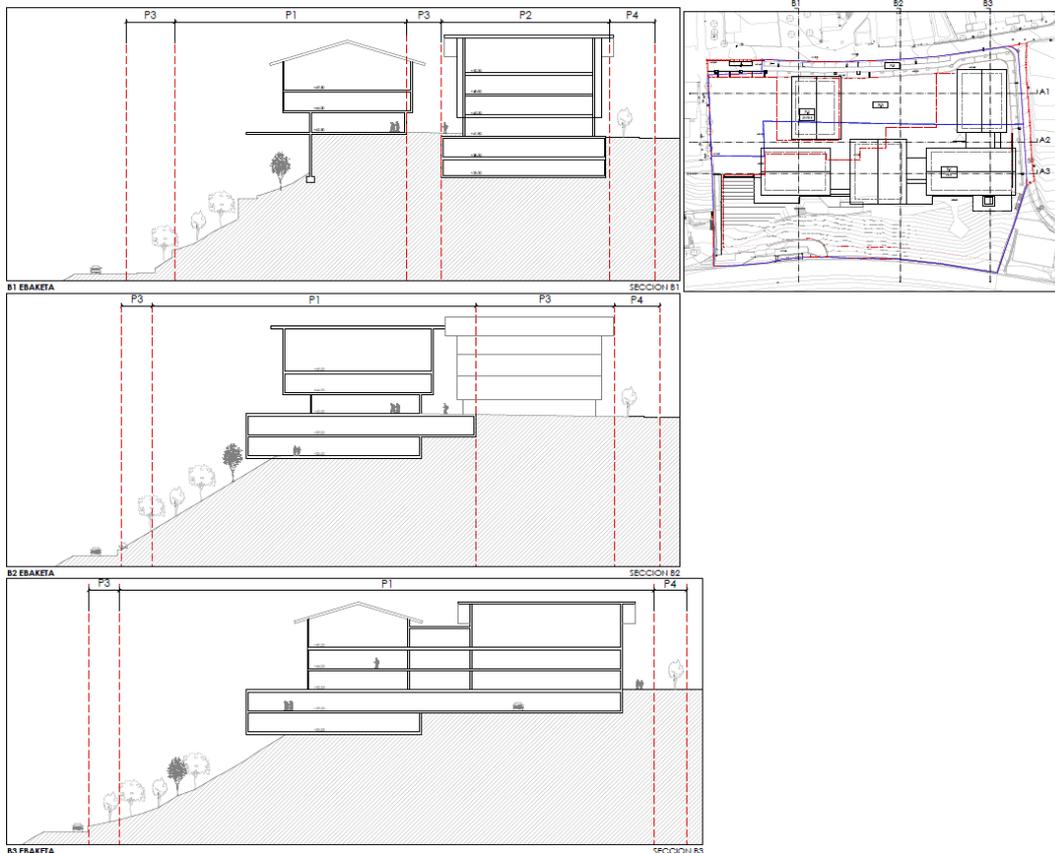
Tanto Belmonte kalea, como la mejora del vial que discurre por el este del ámbito, sirven de apoyo a la edificación y resuelven la accesibilidad hacia el nuevo gerontológico. Este vial, junto con la zona de aparcamiento que se plantea en la zona noroeste, resuelven las plazas de aparcamiento necesarias en la zona.

Desde la N-634, en la parte sur del ámbito y a una cota aproximadamente 22 m más baja donde se ubicará una nueva parada de autobús, se crea un acceso hacia el barrio de Kalezar gracias a la reserva de un área para la disposición de un sistema de elevación que eliminará las barreras arquitectónicas existentes en la zona.

La nueva edificación se propone en dos edificios, uno de ellos destinado a uso de equipamiento asistencial privado (gerontológico) y el otro a equipamiento asistencial público (apartamentos tutelados o similares). El perfil previsto para los edificios es de S+PB+4 (en el caso del equipamiento privado) y de 2S+PB+3 (en el caso del equipamiento público).

Entre ambos edificios se crea una plaza con espacios verdes y zonas libres.

La ordenación propuesta se adecua a la topografía existente.



Adaptación de los edificios a la topografía existente

En cuanto a las dotaciones públicas, se señala lo siguiente:

- Habrá una reserva de suelo para *zonas verdes y espacios libres* equivalente como mínimo al 6% de la superficie total del área, pudiendo destinarse la mitad a aparcamientos públicos; la cesión de suelo para parques urbanos y espacios libres será de 2.796,00 m<sup>2</sup>. Se localizan en la plaza que se crea entre los nuevos equipamientos, el nuevo aparcamiento del oeste del ámbito y una franja perimetral que rodea el ámbito por el sur y suroeste.
- No se crea ningún nuevo *vial* dentro del ámbito y se conservan los actuales. Se ensancha y mejora el vial existente en la parte oriental del área, sirviendo de acceso al garaje del gerontológico.
- Se proponen *aparcamientos* en superficie, en línea, a lo largo de Belmonte kalea y en la zona noroeste del ámbito, con un total de 45 plazas. Por otro lado se construirán 20 plazas de aparcamiento bajo rasante de la plaza principal propuesta.



- Se crea un nuevo *bidegorri* en paralelo a Belmonte kalea, entre las nuevas plazas de aparcamiento y la acera. Formará parte de la red de bidegorris propuesta por el ayuntamiento para la movilidad de la bicicleta.
- Es necesaria la *plantación* o conservación de 1 árbol por cada 100 metros de construcción por lo que será necesario plantar 92 árboles. La dotación se cumple dentro del ámbito.

A continuación se muestra la tabla de calificación pormenorizada del ámbito:

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
COMUNICACIONES	2.088,00
ESPACIO LIBRES	2.796,00
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PÚBLICO	755,00
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PRIVADO	6.378,00
<b>TOTAL</b>	<b>12.017,00</b>



*Ordenación propuesta en el Plan Especial*



### **3.3. Desarrollo previsible del Plan Especial**

El ámbito de actuación constituye una Actuación Integrada al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización y la edificación. Para su desarrollo se establece una única Unidad de Ejecución con una extensión superficial de 12.017 m<sup>2</sup> coincidente con el ámbito de ordenación. El sistema de actuación es por concertación, es decir, en régimen de ejecución privado.

Se formulará y promoverá una Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) que recogerá en grado de anteproyecto la urbanización del ámbito así como el trazado y desarrollo de las infraestructuras hasta la redacción definitiva del Proyecto de Urbanización. Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el ámbito del Plan Especial y que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente.



## 4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN FINAL

Se considera que no cabe establecer otras alternativas razonables que las siguientes: la Alternativa 0 que se corresponde con el estado actual del ámbito, la Alternativa 1 que se corresponde con la propuesta de ordenación de las NNSS vigentes y la Alternativa 2 que se corresponde con la actual propuesta de Modificación del P.E.O.U.

### **Alternativa 0. Situación actual**

El ámbito del Plan Especial al oeste del núcleo urbano, en una zona bastante céntrica y con buenas conexiones con el resto del núcleo urbano. Aunque los edificios existentes fueron derruidos en el año 2011, aún quedan restos de los mismos y el ámbito se encuentra rodeado por un gran muro de piedra que imposibilita el acceso al mismo.



*Estado actual del ámbito (Ortofoto del año 2016)*



La vegetación presente en la actualidad se corresponde principalmente con los árboles plantados en el jardín del edificio existente anteriormente (palmeras, abetos y plátanos) y la vegetación herbácea y arbustiva que está proliferando en los últimos años desde que el ámbito fue abandonado quedando sin actividad.

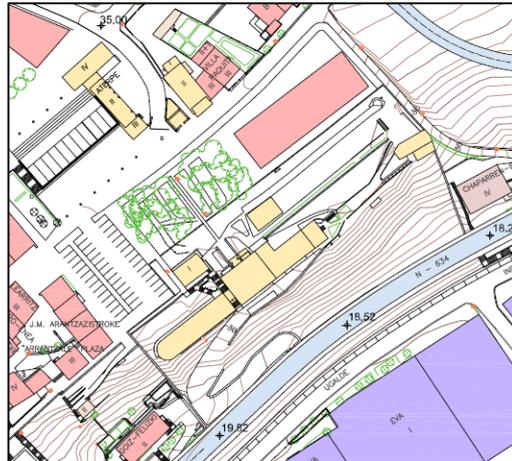
El estado del ámbito en general, requiere de una actuación urbanística de interés social que ponga en valor esta área ubicada en un lugar estratégico para el conjunto del municipio haciéndolo además accesible para toda la ciudadanía.

### **Alternativa 1. Ordenación propuesta por las NNSS vigentes**

Las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas en el año 2004 recogen la ordenación pormenorizada de las Áreas A-96 y A-97 para su actuación de forma directa.



Ortofoto del año 2005



Ordenación propuesta en las NNSS

Los criterios y objetivos establecidos para cada uno de los ámbitos era el siguiente:

- A-96 (C/SE) PORTALMUSU: *Prolongación de la trama Urbana, junto a Kalezar, con la consecución de un aparcamiento y zona verde colindante con el casco histórico.*
- A-97 (C/SE) KOMENTUA: *Mantenimiento de las edificaciones principales existentes.*

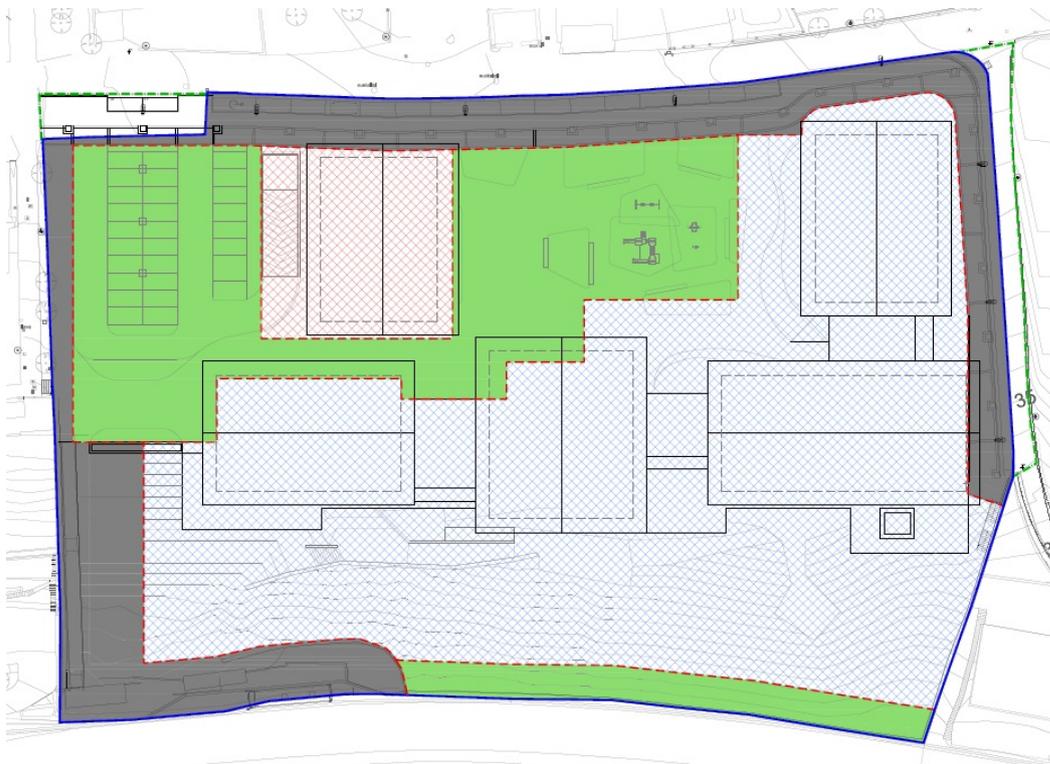


Hoy en día esta ordenación carece de base ya que las edificaciones existentes han sido derribados por lo que manteniendo la ordenación estructurante de las Normas vigentes se apuesta por una nueva ordenación pormenorizada de los ámbitos.

### **Alternativa 2. Ordenación propuesta por el P.E.O.U.**

Como ya se ha mencionado anteriormente, la propuesta de ordenación que realiza el P.E.O.U. posibilitará la construcción de dos equipamientos de interés social, uno público y otro privado, se abrirá el espacio consiguiendo zonas verdes para el conjunto de la ciudadanía, se conseguirán más aparcamientos y permitirá eliminar barreras arquitectónicas mediante la construcción de ascensores y pasarelas.

La eliminación del arbolado existente será compensada con la plantación de 92 árboles en el mismo ámbito.



*Ordenación propuesta en el Plan Especial*



## 5. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Modificación del P.E.O.U. del ámbito A.96/A.97 Miravalle está incluida dentro de los supuestos de sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada establecidos en el artículo 6 apartado 2b de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

*Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.*

*1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

*2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

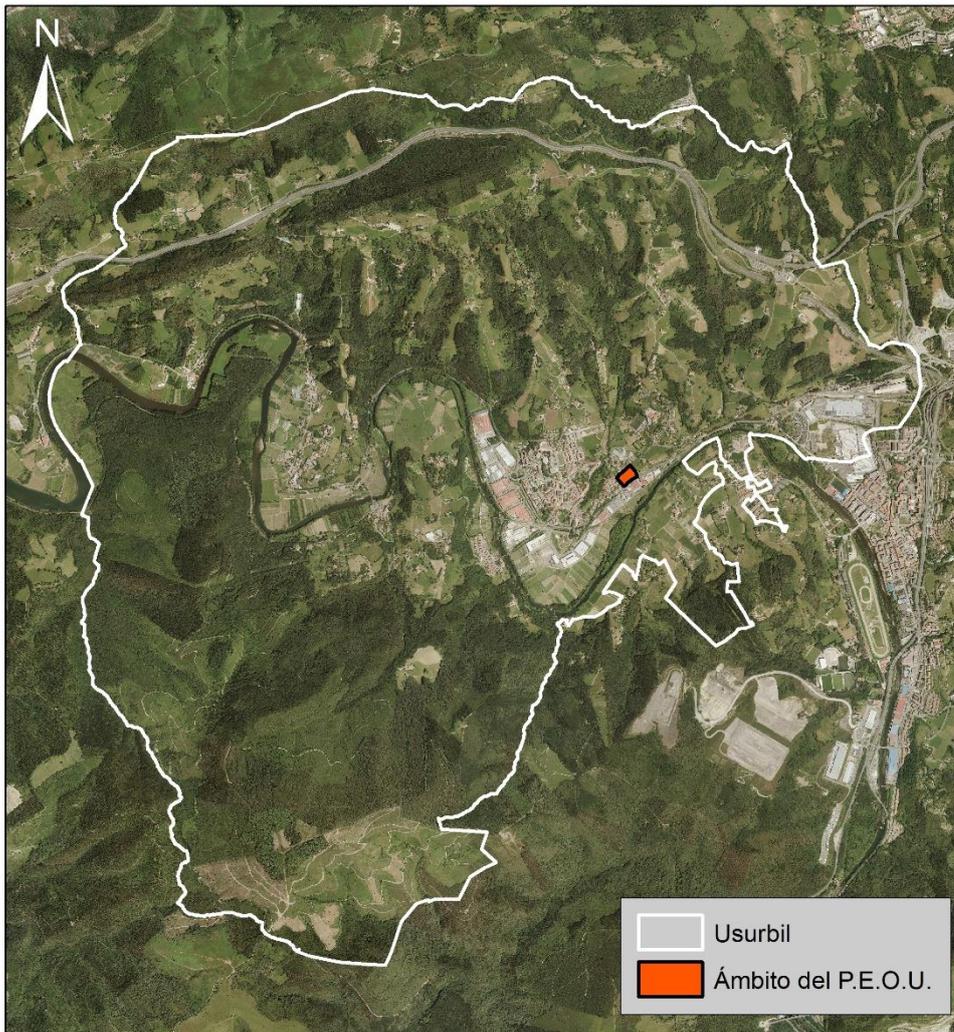
- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.***
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la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



## 6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El término municipal de Usurbil se sitúa en la parte septentrional de Gipuzkoa. Limita con los municipios de Donostia-San Sebastián por el norte y por el este, Lasarte-Oria por el este, Zizurkil por el sur, Aia por el oeste y Orio por el noroeste. Tiene una población de 6.305 habitantes (Eustat, 2017).

El término municipal tiene una superficie de 25,8 km<sup>2</sup> y se caracteriza por presentar un relieve creciente hacia el norte y hacia el sur desde el valle del Oria, que discurre por la zona central. Las cotas más bajas se sitúan en la zona de marisma y en torno al río Oria, mientras que las más altas se localizan en el Andatza (573 m), al sur y Mendizorrotz (637 m), al norte.





El ámbito del Plan Especial se encuentra ubicado en el barrio Kalezar, al este del núcleo urbano principal y tiene una forma rectangular. Está compuesta por dos áreas definidas por las NNSS como "A-96 Portalmusu" y "A-97 (C/SE) Komentua". La A-96 se sitúa al norte, y la A-97, al sur. El ámbito A-96 tiene una superficie de 4.147 m<sup>2</sup>, y el A-97, 7.878 m<sup>2</sup>.

El ámbito limita al norte con Belmonte kalea, al noreste con un camino que sube desde el caserío Txaparren-berri, al Sur con la carretera N-634 y al oeste con las viviendas de la plaza Arrantzale. Actualmente no existen edificaciones en el ámbito, ya que fueron derribaron en el año 2011.

El régimen urbanístico vigente es el establecido en las Determinaciones Particulares contenidas en las NNSS siendo el uso del área A-96 el residencial en plantas sobre-rasantes y Garaje y Trasteros en sótano y el uso del área A-97 el dotacional y residencial comunitario, así como en el P.E.O.U. de 2.010.

Según la Cartografía de litología y permeabilidad de la CAPV a escala 1:25.000 (año 1999), el ámbito de actuación del proyecto presenta en lo que a **litología** se refiere, tres tipos de materiales diferentes: la mayor parte del ámbito, en la zona central brechas, slumps, lutitas negras (localmente megaturbiditas); al norte margas grises esquistasas y en todo el límite oriental depósitos aluviales y aluvio-coluviales. Estos materiales pertenecen a los siguientes Complejos geológicos:

- Complejo Supraurgoniano:
  - Formación Deba o Flysch negro: brechas, slumps, lutitas negras. Localmente megaturbiditas
- Cretácico Superior:
  - Flysch calcáreo: margas grises esquistasas
- Cuaternario: Depósitos aluviales y aluvio-coluviales

En Usurbil existen seis **áreas de interés geológico**. El ámbito del Plan Especial, se ubica dentro del denominado *Niveles de acumulación en Usurbil*, con un interés científico y didáctico de nivel local. Está compuesto por una serie de superficies que conservan algunos restos de depósitos, que en general están muy degradados, por lo que su interés es bajo.



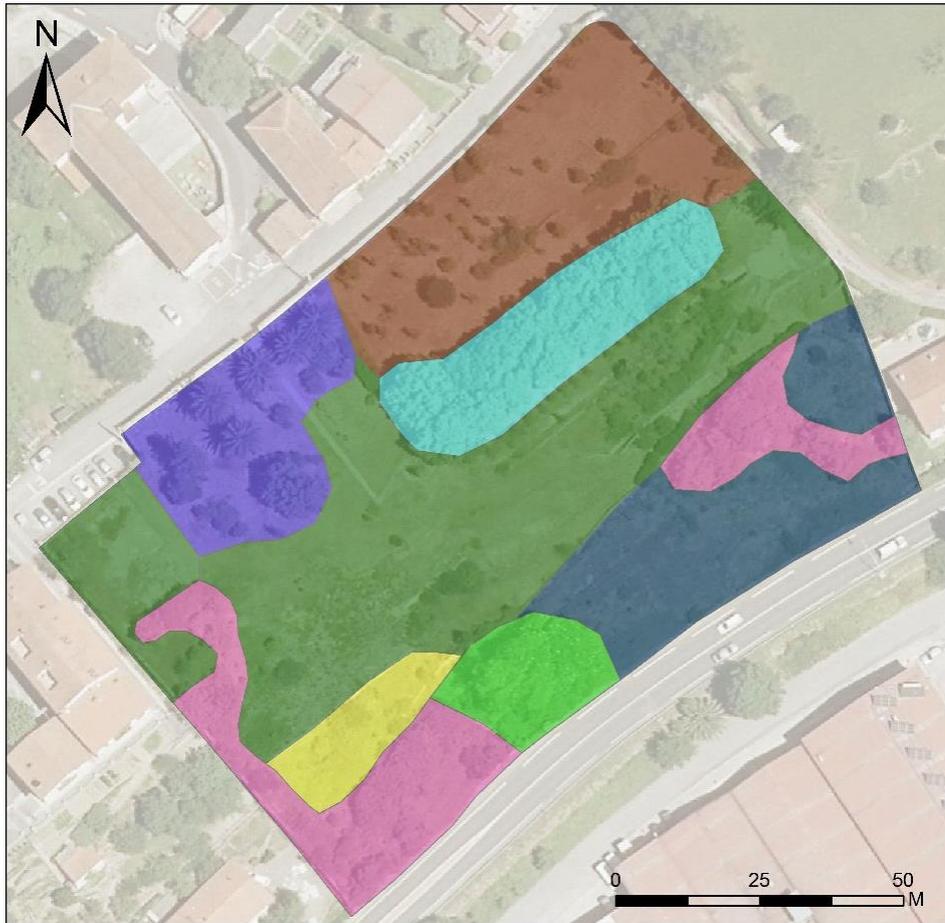
En el tramo más cercano al barrio Kalezar es donde se encuentran las menores **pendientes** (interiores al 5%) y van aumentando de manera progresiva hasta alcanzar pendientes acusadas (entre el 30% y el 50%) desde la mitad del ámbito hacia el límite con la carretera nacional N-634 que salvan un desnivel de unos 22 metros con la parte alta del ámbito.



*Vista de parte del ámbito desde la carretera N-634*

En cuanto a la **hidrología**, dentro de este espacio no existen cauces fluviales. Los más cercanos son el arroyo Aranerreka, a unos 110 m por el oeste y el Oria, a 150 m aproximadamente al suroeste.

La **vegetación** existente en el ámbito se corresponde a zonas ajardinadas en la parte más cercana a Kalezar (palmeras, setos, etc.). La vegetación herbácea y arbustiva (sauco) está presente en todo el ámbito. En cuanto a la vegetación arbórea, se distinguen diversos ejemplares de plátanos de sombra, pinos, sauces y magnolios. Existen también varios ejemplares de flora alóctona invasora (*Cortaderia selloana*).



	Cultivos abandonados
	Magnolios
	Palmeras y coníferas
	Plátanos
	Prados
	Prados en proceso de matorralización
	Seto de especies autóctono con predominio de sauco
	Vegetación ruderal en terrenos alterados

*Distribución de la vegetación en el ámbito (elaboración propia)*

En cuanto a la **fauna**, según la cartografía ambiental del Gobierno Vasco, todo el este municipal es un Área de Interés Especial para el murciélago mediterráneo de herradura (*Rhinolophus euryale*), que se encuentra en peligro de extinción. El resto de la fauna presente en el ámbito de estudio se corresponde con especies adaptadas a los entornos urbanos u otros habituales en los hábitats agrarios, como por ejemplo: lagartija ibérica, tórtola turca, golondrina común, avión común, estornino negro, gorrión, rata común y ratón casero.



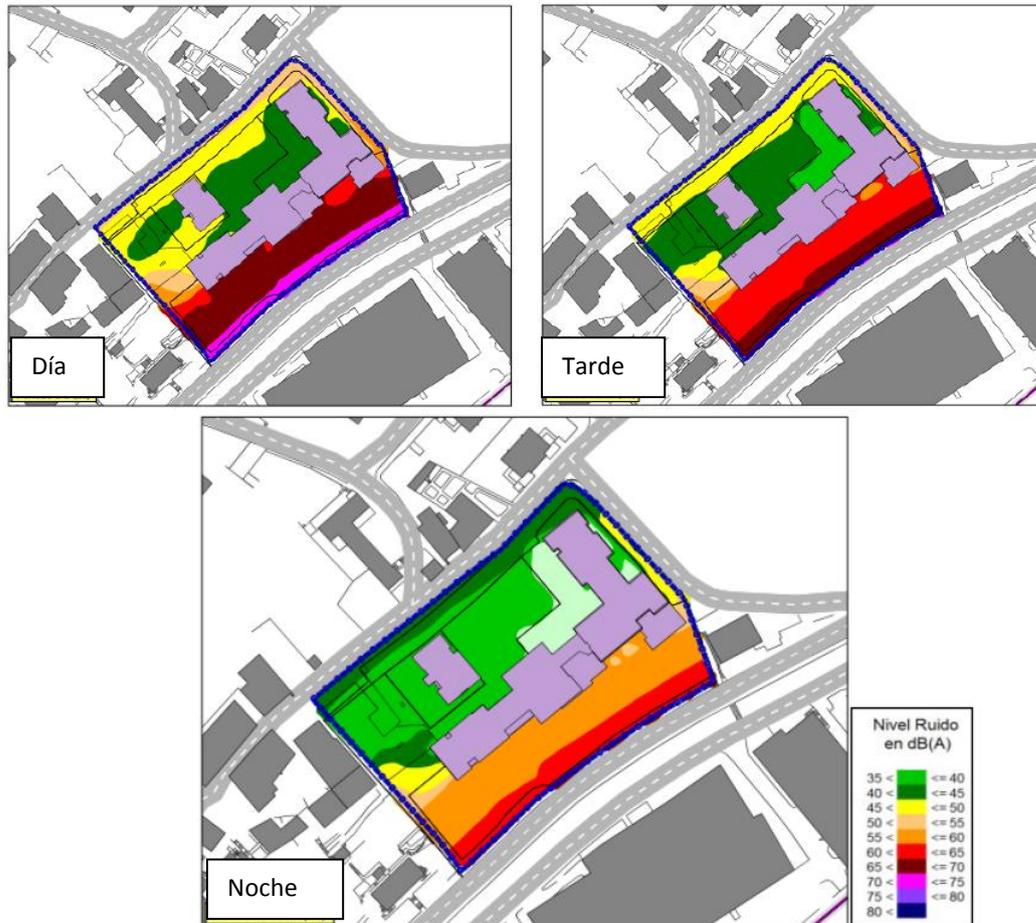
En cuanto al **paisaje**, el núcleo urbano de Usurbil, se corresponde con la cuenca visual del mismo nombre y según la cartografía de paisaje de la CAPV elaborada en el año 1990, el ámbito de estudio se corresponde con la unidad del paisaje urbano en dominio antropogénico. El límite más septentrional, en cambio, se corresponde con la unidad "agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial".

En el ámbito del P.E.O.U. no se encuentra ningún elemento del **patrimonio arquitectónico-arqueológico**.

Según la Orden de 21 de diciembre de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de actualización del inventario de suelos que soporten o hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, en el ámbito no se localiza ninguna parcela inventariada como **suelo potencialmente contaminado**.

En cumplimiento de la legislación vigente en materia de **ruido**, el Plan Especial incorpora el pertinente Estudio de Impacto Acústico elaborado por AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA en julio de 2018.

Los objetivos de calidad acústica (OCA) a cumplir en el ámbito del Plan Especial son: 55 dB(A) en los períodos día y tarde y 45 dB(A) en el período noche puesto que se considera un área educativa, sanitaria y cultural. El estudio señala que el ámbito incumple con los OCAs tanto en el escenario actual, como en el futuro: En el *escenario actual*, durante los periodos día y tarde se incumplen en la parte más próxima a la N-634, mientras que en el periodo noche solamente se cumplen en la zona próxima a la calle Belmonte. En el *escenario futuro*, en los periodos día y tarde se incumplen en la parte sur del futuro centro gerontológico, en el periodo noche, en cambio se superan los objetivos en la parte orientada hacia la N-634.



*Niveles de ruido durante los tres periodos del día (AAC Acústica + Lumínica)*

En cuanto al sonido incidente en fachadas del escenario futuro, se superan los OCA aplicables en las fachadas orientadas a la N-634 para el periodo de día y tarde en hasta 8-10 dB(A) y durante el periodo nocturno, en hasta 11 dB(A).

En este sentido, el Estudio de Impacto Acústico analiza medidas correctoras para reducir la afección acústica y señala que el ámbito deberá estar dentro de una Zona de Protección Acústica Especial.

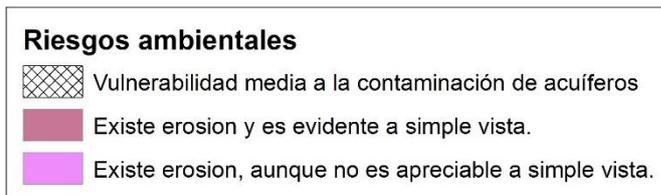
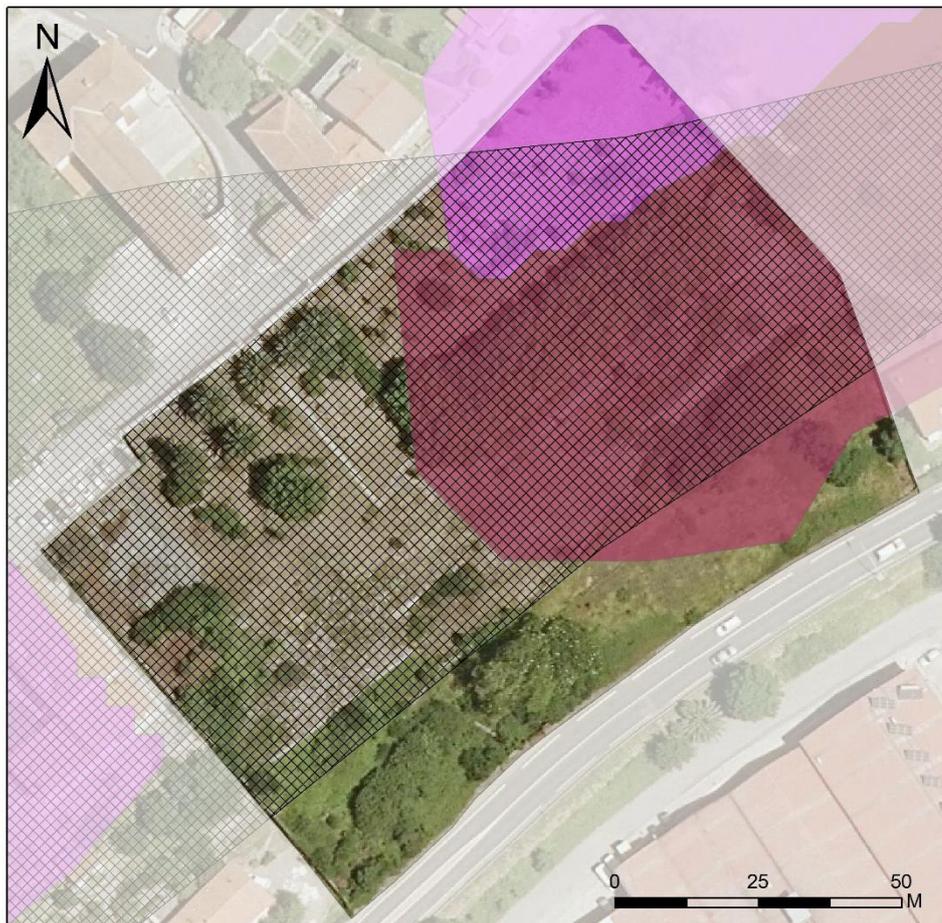
Los posibles **riesgos naturales** que pudieran afectar al ámbito son los siguientes: riesgo de erosión, la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y riesgo sísmico. En cambio, el riesgo por inundaciones y el riesgo de incendios se consideran nulos o despreciables.



Según el mapa de erosión hídrica de los suelos a escala 1:25.000 (año 2005), la mitad noreste del ámbito presenta riesgo de erosión extremo con tasas de pérdida de suelo superiores a 200 t/ha al año.

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, el riesgo sísmico va aumentando hacia el este. Usurbil, presenta un índice de riesgo sísmico de V-VI, lo que representa la probabilidad de que en un periodo de 500 años haya un terremoto de grado V-VI en la escala modificada de Mercalli.

Según la cartografía ambiental de la CAPV, la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos en la mayor parte del ámbito es media.



*Riesgos ambientales cartografiados en el ámbito*



En lo que a riesgos tecnológicos se refiere, en el municipio existe un emplazamiento que contiene grandes cantidades de productos químicos regulados por la normativa Seveso II. Se trata de la empresa Igepak S.A., que se encuentra en el polígono industrial Osinalde a unos 800 metros del ámbito de estudio, aunque su banda de afección no llega hasta el perímetro del Plan Especial.

El riesgo por transporte de mercancías peligrosas, se considera muy bajo en la carretera N-634. No obstante, el ámbito queda incluido en el perímetro de 100 metros a cada lado de ésta, área que representa la zona a intervenir en el caso de accidente en condiciones adversas, según las recomendaciones de las Fichas de Intervención ante Accidentes con Materias Peligrosas.



## 7. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

A la hora de determinar los posibles efectos ambientales derivados de las determinaciones del desarrollo del Plan Especial previsto, se identifican en primer lugar, las acciones inductoras de posibles alteraciones ambientales y, a continuación, se procede a la identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados.

### Identificación de las acciones inductoras de posibles impactos

En la Modificación del P.E.O.U. destacan las siguientes actuaciones que pueden generar impactos:

- Construcción de nuevos edificios
- Construcción de bidegorri
- Construcción de ascensores y pasarelas
- Construcción de aparcamiento
- Adecuación de viales existentes
- Acondicionamiento de los espacios libres

### Identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados

Por otro lado, se presentan una relación de los componentes ambientales con sus características, cualidades y procesos asociados, que puedan verse afectados, positiva y/o negativamente, por las obras previstas:

<b>Componente ambiental</b>	<b>Elementos o propiedades ambientales</b>
Suelo	- Ocupación del suelo - Movimientos de tierras
Aire	- Contaminación atmosférica - Ruido
Vegetación	- Eliminación de la vegetación
Fauna	- Afección sobre la fauna
Paisaje	- Afección sobre la calidad paisajística
Residuos	- Generación de residuos
Recursos	- Consumo de recursos
Medio humano y social	- Calidad de vida / Habitabilidad - Movilidad peatonal y ciclista - Accesibilidad

Las afecciones serán principalmente temporales y cesarán una vez acaben las obras.

**MATRIZ 1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS INCLUIDAS  
EN LA MODIFICACIÓN DEL P.E.O.U. DEL ÁMBITO A.96/A.97 MIRAVALLE**

FACTORES AMBIENTALES  ACCIONES DEL PLAN	SUELO		AIRE		ELIMINACIÓN DE LA VEGETACIÓN	AFECCIÓN SOBRE LA FAUNA	CALIDAD PAISAJÍSTICA	CONSUMO DE RECURSOS	GENERACIÓN DE RESIDUOS	MEDIO SOCIAL		
	Ocupación del suelos	Movimientos de tierra	Contaminación atmosférica	Ruido						CALIDAD DE VIDA / HABITABILIDAD	MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA	ACCESIBILIDAD
Construcción de nuevos edificios	Significativo	Significativo	Poco significativo	Poco significativo	Significativo	Poco significativo	Poco significativo	Significativo	Poco significativo	Positivo	Poco significativo	Positivo
Construcción de bidegorri	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Positivo	Poco significativo
Construcción de ascensores y pasarelas	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Significativo	Poco significativo	Poco significativo	Positivo	Poco significativo	Positivo
Construcción de aparcamiento	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Positivo	Poco significativo	Positivo
Adecuación de viales existentes	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Positivo	Poco significativo	Positivo
Acondicionamiento de los espacios libres	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Poco significativo	Positivo	Positivo	Positivo	Poco significativo	Poco significativo	Positivo	Poco significativo	Poco significativo

Positivo 
 Poco significativo 
 Significativo 
 Muy significativo 



### Ocupación del suelo y movimientos de tierras

La ocupación del suelo derivada del desarrollo de las propuestas del Plan Especial se considera significativo en el caso de la construcción de las nuevas edificaciones y poco significativo para el resto de las propuestas. No obstante, teniendo en cuenta que el ámbito cuenta con zonas degradadas y artificializadas y se encuentra colindante con la trama urbana del barrio Kalezar, la afección se valora como compatible. Por otro lado, se tiene en cuenta la superficie de espacios libres propuesta que abarca 2.796 m<sup>2</sup> así como la superficie del talud hacia la carretera NA.634 que a pesar de calificarse como equipamental no será ocupada.

Los movimientos de tierra necesarios para la construcción de las nuevas edificaciones se consideran significativas ya que requerirán la excavación de un volumen importante. Con objeto de minimizar los movimientos de tierras los edificios proyectados se adaptarán a la topografía del terreno por lo que el impacto se valora finalmente como compatible. El resto de propuestas no generará movimientos de tierra significativos.

### Ruido y contaminación atmosférica

Toda obra conlleva la generación de ruido y un aumento de partículas en suspensión y contaminantes atmosféricos debido al funcionamiento de la maquinaria, circulación de vehículos y la propia actividad constructora. Estos efectos crearán molestias a los habitantes del entorno próximo y sus usuarios, pero serán temporales y cesarán una vez finalicen las obras por lo que se considera una afección poco significativa y compatible que además admite medidas correctoras.

Por otro lado, tras el desarrollo de la ordenación propuesta se seguirán incumpliendo los OCAs en las fachadas orientadas a la carretera N-634, por lo que se deberán tomar medidas de aislamiento en las nuevas edificaciones para no superar los objetivos de calidad acústica en el interior de los mismos.

### Afección a la vegetación

La vegetación afectada se corresponde principalmente con vegetación de jardinería y varios ejemplares arbóreos y arbustivos de diferentes especies.



La afección sobre la vegetación se considera compatible dado que la mayor parte de las unidades de vegetación potencialmente afectadas son de escaso valor naturalístico y teniendo en cuenta las medidas de compensación adoptadas que plantean la plantación de 91 árboles dentro del ámbito.

#### Afección a la fauna

Al tratarse de propuestas en suelo urbano, las afecciones sobre la fauna se consideran poco significativas y compatibles ya que las especies, en su caso, afectadas serán vertebrados de pequeño tamaño y principalmente invertebrados. Ninguna especie protegida se verá, a priori, afectada.

#### Afección a la calidad del paisaje

La calidad paisajística actual del norte del ámbito es baja ya que cuenta con zonas degradadas por lo que se considera que la nueva ordenación podría mejorar el aspecto estético de esta zona. Por otro lado, el ámbito al encontrarse en alto sobre la carretera NA.634 cuenta con potencial de vistas hacia el sur que actualmente no se pueden disfrutar por los muros existentes que cierran completamente la parcela. El acondicionamiento de los espacios libres públicos, permitirá la puesta en valor de este paisaje y mejorará el acceso de la ciudadanía para su contemplación. En este sentido, la afección del Plan Especial sobre el paisaje se considera de carácter positivo.

No obstante lo anterior, la futura construcción de los ascensores y la pasarela proyectada (u otro sistema de elevación) para mejorar la accesibilidad peatonal al barrio podría suponer una intrusión en el paisaje actual que podría considerarse como significativa. No obstante, se ubicará en un entorno ya bastante intervenido por la presencia de la carretera NA.634 (señales, semáforos, tráfico, etc.) y el polígono industrial al otro lado por lo que con un diseño cuidadoso de la intervención planteada el impacto podría valorarse como compatible.

#### Consumo de recursos

La construcción de los nuevos edificios, aparcamientos, ascensores y pasarelas y el bidegorri, así como la adecuación del vial existente y el acondicionamiento de los espacios libres previstos en la modificación del P.E.O.U. supondrán inicialmente un consumo de materiales (madera, cemento, agua, energía, etc.). Esta afección se considera significativa para las nuevas edificaciones y poco significativa para el resto de las propuestas.



Respecto al consumo de recursos durante la fase de funcionamiento, podrá ser minimizado mediante la adopción de criterios de sostenibilidad en las nuevas edificaciones y ascensores.

#### Generación de residuos

Durante la fase de obras de los nuevos desarrollos se generará un volumen considerable de residuos que mediante una buena gestión de los mismos no se considera una afección significativa. El contratista de las obras deberá realizar un Plan de Gestión de Residuos para su tratamiento previo, clasificación, reducción del volumen, manipulación y eliminación en vertedero autorizado.

#### Calidad de vida / Habitabilidad

Toda obra conlleva la alteración de la calidad de vida del entorno, ruido, emisión de contaminantes, limitaciones para la accesibilidad y el tráfico, etc., no obstante, estas afecciones tienen carácter temporal y cesarán una vez se concluyan las obras. Por lo que se consideran poco significativas y compatibles.

#### Movilidad/ Accesibilidad

La modificación del P.E.O.U. incorpora la creación de un nuevo bidegorri que discurre en paralelo a Belmonte kalea, entre las nuevas plazas de aparcamiento y la acera. Se considera que esta actuación mejorará la movilidad ciclable en el ámbito.

Por otro lado, en el Plan Especial se incluye la creación de un acceso al barrio de Kalezar desde la N.634 mediante ascensores y pasarelas (u otro sistema de elevación) que eliminarán las barreras arquitectónicas, así como la mejora del vial ubicado al este del ámbito y la creación de una acera. Se considera que estas actuaciones mejorarían la accesibilidad peatonal y rodada en el ámbito.



## 8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

En este apartado, se han analizado los Planes Territoriales y Sectoriales que afectan al municipio de Usurbil y que podrían tener alguna incidencia sobre la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.96/A.97 Miravalle.

### **Plan Territorial Parcial de Donostialdea**

(Aprobación Definitiva por el Decreto 121/2016, de 27 de julio)

El PTP define la Agrupación Urbana y Periurbano de Bajo Oria que comprende los ámbitos urbanos y periurbano de Lasarte-Oria, Usurbil y el ámbito de Zubieta del término municipal de Donostia-San Sebastián, en el que se prevén en un futuro próximo importantes desarrollos urbanísticos.

El PTP considera la mayoración ponderada al alza de las expectativas de crecimiento residencial en Usurbil debido a la disponibilidad de suelos adecuados para el desarrollo residencial en puntos de centralidad urbana, con buena accesibilidad viaria y con servicio ferroviario de cercanías. Ajusta el crecimiento del parque residencial planificado de Usurbil a 493/985 nuevas en el horizonte medio del plan (2016-2024).

Por otro lado, el municipio de Usurbil se categoriza como "Municipios de Interés Preferente" en relación a la ordenación y el desarrollo de suelo para actividades económicas. El PTP ajusta las previsiones de planificación de suelo para actividades económicas y logísticas en el Bajo Oria a 250/260 Ha (83/88 Ha para Usurbil). Como propuestas específicas establece:

- a) Consideración de la operación de Eskuzaitzeta como una intervención pública de carácter estratégico y supramunicipal, para la que se propone una gestión de escala general de promoción y desarrollo del nuevo suelo para actividades económicas para cubrir las necesidades del conjunto del Área Funcional.
- b) Consideración como actuación pública prioritaria, la reconversión en Industrialdea de una parte de la planta de Michelin.



Por último, y en cuanto a la ordenación planteada para el medio físico del área funcional, el PTP propone algunas figuras de ordenación específicas que en Usurbil coinciden con los siguientes ámbitos:

- Corredor fluvial del río Oria
- Parque Rural Interurbanos de Zabalaga
- Parque Rural Periurbano de Mendizorrotz-Igeldo
- Área Agropecuaria Estratégica de Usurbil-Angel de la Guarda

Habiendo analizado las propuestas recogidas para Usurbil en el PTP, no se detecta ninguna afección que pudiera derivarse de la Modificación del P.E.O.U. objeto de análisis sobre las mismas.

#### Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos

(Aprobación Definitiva de la Modificación por Decreto 449/2013, de 19 de noviembre)

El ámbito del Plan Especial se encuentra alejado de los cursos fluviales, por lo que no se considera oportuno analizarlo.

#### Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

(Aprobación Definitiva por el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre)

Su análisis no procede debido a que el ámbito del P.E.O.U. se sitúa sobre suelo urbano.

#### Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas

(Aprobación Definitiva por el Decreto 160/2004, de 27 de julio)

El ámbito del P.E.O.U. se encuentra igualmente fuera del área de ordenación de este PTS.

#### Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral

(Aprobación Definitiva por el Decreto 43/2007, de 13 de marzo)

El área de ordenación no tiene afección en el ámbito de estudio.



Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales

(Aprobación Definitiva por el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, actualmente en revisión)

La modificación del P.E.O.U. no interfiere sobre este PTS ya que los usos proyectados para el ámbito son el terciario y el equipamental.



## 9. PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias tienen como objeto minimizar y/o compensar las posibles alteraciones, estableciendo unas recomendaciones dirigidas a que el desarrollo de las determinaciones propuestas por el P.E.O.U. del ámbito A.96/A.97 Miravalle genere el menor impacto ambiental posible. A este respecto se definen las siguientes medidas:

### Delimitación del ámbito máximo de afección

En el momento en el que se ejecuten las obras de urbanización y edificación previstas, éstas se efectuarán dentro del área mínima indispensable para la realización de las mismas, restringiendo al máximo la ocupación de otros espacios con materiales de obra y la circulación de maquinaria y vehículos fuera de las áreas habilitadas para tal fin.

### Medidas en relación a los impactos sobre los recursos hídricos

A pesar de que los cursos fluviales se encuentran alejados del ámbito del Plan Especial, durante la fase de obras se tomarán las siguientes medidas de prevención:

- Control de los almacenamientos: materiales de obra y residuos.
- Prevención de vertidos accidentales de sustancias tóxicas.
- El mantenimiento de los vehículos, en su caso, se llevará a cabo en los establecimientos dedicados a estas actividades.

Los proyectos de urbanización y edificación que se desarrollen garantizarán la recogida de vertidos de aguas residuales urbanas y su enganche a los colectores o interceptores generales, de forma que sean tratados en la EDAR de Loiola. Las redes serán separativas y se diseñarán y ejecutarán con el máximo nivel de estanqueidad y control de fugas.

### Medidas en relación a los impactos sobre la vegetación

Como criterio general y medida compensatoria a la eliminación de la cubierta vegetal, una vez finalizadas las fases de obra, se procederá a la revegetación de las áreas que no resulten pavimentadas y/o asfaltadas y que hayan sido dañadas por las obras. Para ello, deberán redactarse los correspondientes proyectos de revegetación con los siguientes objetivos:



- Introducción de elementos vegetales en los espacios libres. Se propone el uso de especies autóctonas adecuadas.
- Compensar la pérdida de vegetación.

En este sentido, la memoria del plan especial señala que será necesario plantar 92 árboles para cumplir con el estándar de plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 metros de construcción. Estas plantaciones se realizarán dentro del ámbito.

Para el diseño de las actuaciones de revegetación se tendrán en cuenta las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", elaborado por Udalsarea21.

Independientemente de las actuaciones de revegetación que sean necesarias, se describen una serie de medidas preventivas y correctoras que tienen como objeto minimizar la afección sobre la vegetación:

- Previamente al comienzo de las obras y durante el replanteo de las mismas se realizará un recorrido exhaustivo por la superficie afectada, con el objeto de detectar y marcar, si los hubiera, los ejemplares arbóreos que no interfieran en las labores proyectadas y puedan conservarse, o en su caso, trasplantarse.
- En las zonas donde se vayan a realizar labores mecánicas junto a árboles que van a ser preservados, estos deberán ser protegidos adecuadamente. Si aun adoptando medidas de protección, se provoca alguna herida, estas deberán sanearse adecuadamente.
- Se eliminará únicamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras y que resulte incompatible con la ordenación resultante.
- El desbroce se realizará por medios mecánicos, no empleándose productos herbicidas.

#### Medidas en relación a los impactos sobre la fauna

Las medidas tomadas en relación a los impactos sobre la vegetación y los recursos hídricos se consideran a priori suficientes para minimizar la afección que podría darse sobre las diferentes especies de fauna existentes.



### Medidas en relación a los impactos sobre la calidad del aire

En todas las obras de construcción y, principalmente, cuando se estén llevando a cabo labores de excavación, se adoptarán como mínimo las siguientes medidas genéricas de protección:

- Labores de limpieza del entorno y accesos.
- Cubrimiento de la carga de los camiones y los acopios de materiales.

### Medidas en relación a la contaminación acústica

El Estudio de Impacto Acústico analiza la posibilidad de reducir los límites de velocidad de la N-634 a 30 km/h, sin embargo seguirán superándose los OCAs establecidos en las fachadas orientadas a esta carretera. Por lo tanto, el ámbito deberá ser declarado dentro de una ZPAE antes de la concesión de las licencias de edificación.

Para el cumplimiento de los OCAs en el espacio interior de los edificios, deberán justificarse debidamente los valores de aislamiento en el Proyecto de ejecución de los edificios, donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.

En cuanto al ruido producido durante la fase de obras, la maquinaria a utilizar deberá cumplir con la normativa europea correspondiente a las emisiones sonoras (Directiva 2000/14/CEE) y el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril.

### Medidas correctoras sobre la generación de residuos

A modo genérico, todos los residuos generados en obra deberán ser gestionados de acuerdo con la legislación en vigor en esta materia (Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, Decreto 112/2012, de regulación y gestión de los residuos de construcción y demolición y Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos).



- Se implantará un sistema de recogida, separación y almacenamiento temporal de residuos generados en las obras, hasta que sean recogidos por gestor autorizado. Se dispondrá de contenedores y cubos separadores de materiales.
- En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

De manera más específica, en el Plan de Gestión de Residuos de los futuros proyectos constructivos se deberían tomar otras medidas como:

#### *Medidas de prevención para la producción de residuos*

- Elección de materiales. Se deberá hacer una medición exhaustiva de los diferentes materiales empleados para evitar la compra innecesaria de materias primas que se degradan en la obra y son difíciles de valorizar posteriormente.
- Minimización del transporte de material. Se elegirán los proveedores que tengan la planta de producción en un radio de kilómetros razonable, para minimizar las emisiones derivadas del transporte. El mismo criterio se regirá con el gestor de residuos.
- Envases y embalajes. Se buscarán materiales y productores que usen los mínimos embalajes posibles con la máxima garantía de seguridad para el transporte y la manipulación en obra.

#### *Operaciones de reutilización, valoración o eliminación*

- Un buen acopio de materiales minimiza su desperdicio.
- Antes de la compra de materiales se establecerá con el proveedor, la posibilidad de devolución de sobrantes embalados en original o los que se encuentren al menos en buen estado.
- No se debe preparar más mezcla de morteros de pega o de raseos y enfoscados, que la que sea posible utilizar en la jornada.
- El poseedor de los residuos debe establecer con el ayuntamiento la posibilidad de valorización de los residuos inertes procedentes de actividades de construcción y demolición en la recuperación de espacios ambientalmente degradados.



El desarrollo de estas actividades de valorización requerirá autorización previa del órgano competente en materia medioambiental de la CAV en los términos establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril.

- Se prohíbe el depósito en vertedero de residuos de construcción y demolición que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo.

#### Medidas para aumentar la sostenibilidad en la urbanización y futuras edificaciones

- Estudiar la viabilidad de la implantación de sistemas de aprovechamiento de energía renovable que mejor se adapte a las futuras edificaciones (captación solar térmica, fotovoltaica, energía geotérmica o biomasa).
- La distribución de los usos internos de las nuevas edificaciones se deberán definir teniendo en cuenta, entre otros, el aprovechamiento eficaz de la luz natural.
- Limitar las áreas pavimentadas no permeables manteniendo la capacidad de filtrado natural.
- Establecer sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones (difusores, sensores de apagado y encendido, iluminación de bajo consumo, etc.).
- En su caso, utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo en las nuevas zonas a urbanizar que eviten la contaminación lumínica y ahorren energía.
- Crear espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos.

Muchas de las medidas definidas en este apartado pueden contribuir a disminuir la emisión de gases de efecto invernadero, mitigando los efectos del Plan Especial sobre el cambio climático.

Estas medidas deberán ser incorporadas y concretadas en los futuros proyectos de desarrollo del P.E.O.U.



## 10. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL

El seguimiento ambiental de la Modificación del P.E.O.U. tiene por objeto supervisar el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales y/o de sostenibilidad marcados en el documento ambiental estratégico garantizando que las medidas protectoras y correctoras establecidas se implantan adecuadamente, tanto en la fase de obra como de su uso posterior. Con ello se pretende realizar un seguimiento de la efectividad de las medidas implantadas y, en caso de no ser efectivas, analizar las causas y poner en marcha las medidas correctoras oportunas.

Con carácter general, los aspectos objeto de supervisión serán:

- Supervisión de las superficies ocupadas por las obras previstas.
- Control del desbroce y eliminación de la vegetación
- Control de vertidos.
- Control de las áreas de mantenimiento de maquinaria y acopios de materiales.
- Control del ruido durante la fase de obras, así como el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica por la ordenación finalmente propuesta.
- Control de la gestión de residuos durante la fase de obras.
- Control de que se llevan a cabo criterios de sostenibilidad en las futuras edificaciones y la urbanización.

Este seguimiento ambiental se llevará a cabo directamente desde el Ayuntamiento de Usurbil, a través de una asesoría cualificada o bien por especialista en materia de medio ambiente, propio o externo.

Pilar Barraqueta  
Dra. en Biología  
17837023-V

Mirari Elozegi  
Licenciada en Geología  
44559289-D

Henar Sevilla  
Licenciada en Geografía  
45822484-K

Amorebieta-Etxano, julio 2018