

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL PLAN PARCIAL DEL AIU 22 ZUDUGARAI DE AIA

1. ANTECEDENTES

A través de escrito remitido el 23 de enero de 2025, el Ayuntamiento de Aia solicitó, a la Dirección General de Administración Ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia, regulado en los artículos 29 al 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. A la solicitud, incorporó, a estos efectos, el estudio ambiental estratégico.

Tras analizar la documentación remitida, el 27 de enero de 2025, la Dirección de Administración Ambiental, comunicó al ayuntamiento de Aia, que, manteniendo la argumentación contenida en la Resolución del 6 de noviembre de 2012 emitida por el Departamento cuando se presentó por primera vez este plan parcial, se consideraba necesario que, ante la importancia y pertinencia del plan para determinar la ordenación de los usos industriales en el área y el diseño de sus redes e infraestructuras, así como por el alto valor y vulnerabilidad de algunos de los recursos ambientales afectados, este plan parcial debía ser sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y no al de simplificada que había solicitado el ayuntamiento. En consecuencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, antes de la aprobación inicial, el ayuntamiento tenía que presentar ante la Dirección General de Administración Ambiental la siguiente documentación: un borrador o documento inicial del plan parcial y un documento inicial estratégico con los contenidos especificados en el artículo 18.1 de la Ley 21/2013 y los artículos 8.1 y 8.2 del Decreto 211/2012, del 16 de octubre.

Tras el escrito de requerimiento de la Dirección de Administración Ambiental, el 29 de enero de 2025, el Ayuntamiento de Aia presentó la siguiente documentación: la memoria, los planos de información e ordenación y las ordenanzas reguladoras del plan parcial, así como su estudio ambiental estratégico.

En consecuencia y en aplicación de lo que establecen el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el artículo 68 de la Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi, con el fin de integrar los aspectos ambientales en la preparación de los planes y programas, la Dirección General de Administración Ambiental, como órgano ambiental, elaborará 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 consonancia con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 10/2021 y en Decreto Foral 29/2024, de 1 de octubre, sobre estructura orgánica y funcional del Departamento de Sostenibilidad, esta Dirección General de Administración Ambiental emite el presente documento de alcance del Plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia.

2. OBJETIVOS, ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA FINALMENTE PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL DEL AIU 22 ZUDUGARAI DE AIA.

El AIU 22 Zudugarai es un suelo urbano industrial perteneciente a seis propietarios particulares y a la Diputación Foral de Gipuzkoa, que ya se encuentra ocupado por varias empresas en las diferentes parcelas en las que se divide. Su superficie se sitúa sobre una plataforma horizontal a ambos lados de la carretera GI-2631, y presenta desniveles acusados en su entorno, con pequeñas elevaciones al noreste, al sur y al oeste entre zonas más deprimidas con cierto interés hidrogeológico. El área se ha desarrollado de manera caótica alrededor de una planta de áridos,

lo que ha generado una importante degradación, con pabellones abandonados, zonas donde se acumulan residuos, etc.

El objeto del plan parcial es determinar las características de la ordenación urbanística de esta área, cuya superficie es de 136.523,31 m², y contribuir a su regeneración, planteando un aprovechamiento industrial en una zona que se encuentra parcialmente urbanizada. La propuesta parte del Texto Refundido de las NNSS de Aia, publicado el 25 de junio de 2009.

Los objetivos urbanísticos planteados en el desarrollo del AIU 22 “Zudugarai” son los siguientes:

- Ordenación del actual suelo ocupado por Hormigones Azkune y otras empresas en la zona de AIU 22 “Zudugarai”.
- Creación de una nueva oferta de suelo de actividades económicas con carácter de polígono industrial en Aia, como instrumento idóneo para una política de captación de empresas.
- Permitir la reubicación de Hormigones Azkune, con espacio suficiente para dar respuesta a las necesidades actuales y futuras, de acuerdo con la normativa específica que le es aplicable.

En el estudio ambiental estratégico, se plantean 3 alternativas de ordenación:

- *Alternativa 0 o de mantenimiento de la situación actual.* Actualmente este suelo alberga la planta de hormigones Azkune que se ha ido desarrollando en esta área de forma desordenada y con unas notorias afecciones ambientales. Dado que, precisamente, lo que pretende solucionar el plan parcial es este caos y degradación ambiental no resulta posible considerar esta alternativa, ya que impediría la recuperación de esta área actualmente degradada.
- *Alternativa A.* Corresponde a la ordenación del plan parcial propuesta en 2011 para la que la Dirección de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas -en la actualidad Dirección de Administración Ambiental- emitió el 6 de noviembre de 2012 la resolución 38-R.085-MA/12. Esta ordenación respondía a una demanda industrial de naves modulares, tanto en planta como en alzada, que no se ajusta a los requerimientos actuales, que buscan parcelas de mayor tamaño y con menor fraccionamiento en altura. En esta alternativa, la vialidad daba servicio a cada una de las múltiples parcelas definidas, se disponían la mayor parte de los estacionamientos en la vía pública, y se definían las parcelas netas edificables. Todo ello daba lugar a una intensiva urbanización del ámbito.
- *Alternativa B.* Es la propuesta en el nuevo documento urbanístico del plan parcial. Responde al tipo de tipología industrial demandada en la actualidad y, según se expone en la documentación presentada, considera en su ordenación a los elementos ambientales puestos en relieve en el documento de referencia incorporado a la resolución 38-R.085-MA/12 de 6 de noviembre de 2012 de la Dirección de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas. Se disponen las parcelas brutas, siendo la urbanización prevista la estrictamente necesaria para dar acceso a las diversas parcelas y permitir el mínimo reglamentario de plazas de estacionamiento en vía pública, resolviéndose el resto de plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela en función de las necesidades de implantación de cada una de ellas.

Urbanísticamente, la alternativa A y B son equiparables, ya que sus parámetros edificatorios vienen determinados por lo dispuesto en el Texto Refundido de las NNSS de Aia de 2009.

En cuanto al movimiento de tierras, según el estudio ambiental estratégico, ambas alternativas resultan similares a los efectos de compensación de tierras, previéndose excedentes debido a la orografía del ámbito, si bien la propuesta de ordenación se plantea planimétrica y altimétricamente de forma que se produzca la mayor compensación posible. Por otra parte, en relación a las variables ambientales, añade que, la alternativa B, permite incidir en menor medida sobre las zonas kársticas detectadas, así como permitir una mejor distribución espacial con respecto a las dolinas

y al régimen hidráulico asociado a las mimas, siendo para el resto de las variables ambientales los impactos del mismo orden de tipología y magnitud.

Por tanto, el estudio ambiental estratégico considera que, la mejor alternativa de las tres, es la alternativa B y es la que se procede a desarrollar en el plan parcial ahora presentado.

Las características principales de la ordenación prevista son las siguientes:

- Se declaran fuera de ordenación varias edificaciones ligadas a los 6 propietarios particulares de la zona.
- *Parcelas industriales.* Se ordenan 4 parcelas, todas destinadas a actividades económicas que se añaden a 2 ya existentes y que se consolidan en el noreste del ámbito (empresa de piensos). Las superficies de las nuevas parcelas son respectivamente de; 8.8351 m², 17.601,16 m², 36.912,54 m² y 33.441,74 m².
- *Parcela de equipamiento dotacional de servicios.* Se define una parcela de 5.257,06 m² con una superficie máxima de techo edificable de 4.320 m². Se sitúa colindante a las parcelas industriales consolidadas.
- *Sistema Local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.* Se divide en dos zonas situadas en el norte y sur del ámbito de ordenación con una superficie de 4.925,09 m² y 6.208,32 m² respectivamente. En la zona sur, al otro lado de la carretera GI-2631, se sitúa una superficie de 1.885,09 m², calificada de *Sistema Local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público Residuales*.
- *Red viaria, aparcamiento e itinerarios peatonales.* El área presenta un acceso principal a través de la carretera N-634 (San Sebastián-Bilbao) a la altura del Alto de Orio. De este punto parte la carretera GI-2631 (Aia-Villabona), que cruza totalmente el AIU 22 "Zudugarai" y que constituirá el denominado Vial 1. Este vial regularizará ligeramente la carretera actual GI-2631 y finalizará en la zona sur del área, previéndose en su zona central una rotonda donde confluirán los viales 2 y 3 de acceso a las parcelas industriales con la GI-2631. Por su parte, el vial 2 arrancará junto a la parcela para equipamiento dotacional de servicios hasta la conexión con el vial 1 a la altura de la nueva rotonda de GI-2631, dando servicio a las parcelas industriales 3 y 4 a lo largo de su longitud, y a la parcela 5 en su inicio. En cuanto al vial 3, dará servicio a las parcelas 1 y 2, y conectará la rotonda con el vial procedente de Zarautz y que da servicio a la serrería. La cantidad de plazas de aparcamiento contemplados es de 667.
- *Redes de Abastecimiento de agua, drenaje y saneamiento de aguas residuales.*
 - *Abastecimiento:* se realizará desde la red general cercana al polígono.
 - *Recogida de aguas pluviales:* se prevé mediante un sistema de colectores bajo los nuevos viales y zonas libres públicas, de modo que, a través de un sistema de cunetas y sumideros, se conducirán las aguas hasta su vertido en hacia las dolinas situadas tanto en el norte como en el sur (sumidero de Altzerri). Por su parte, las parcelas deberán construir a su costa su propia red interna de recogida de pluviales, y acometer mediante una arqueta a la red general.
 - *Red de saneamiento de aguas residuales:* se prevé una red separativa para la recogida de las aguas negras e industriales. Para las industriales se plantea que deberán ser tratadas, en su caso, antes de su vertido a la red general de saneamiento. La red de saneamiento general discurrirá, por su parte, hasta una EDAR que, según el plano O.10.2 *Infraestructuras de Servicio. Planta General (II). Red de saneamiento y Drenaje*, se ubicará en el espacio libre situado al noreste, junto a una zona de aparcamientos y verterá en la zona de las dolinas situada al norte del ámbito.



En los planos de ordenación del plan parcial se presenta un esquema del trazado de estas redes, pero, según el documento urbanístico, será en el proyecto de urbanización donde se concretará sus características, dimensionado y trazado.

3. CONSULTAS REALIZADAS

Una vez recibida la documentación requerida al Ayuntamiento de Aia, la Dirección General de Administración Ambiental ha llevado 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 68 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi. 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 Equilibrio Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Movilidad y Transporte Público de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco.
- Dirección de Prevención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco.
- Dirección de Infraestructuras del Transporte del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco.
- Dirección de Desarrollo y Administración Industria del Gobierno Vasco.
- Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco.
- Delegación Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Salud del Gobierno Vasco.
- IHOBE.
- EVE (Ente Vasco de Energía).
- Ayuntamiento de Zarautz.
- Agencia Vasca del Agua (URA).
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- EHNE (Euskal Herriko Nekazarien Elkartasuna).
- ENBA (Euskal Nekazarien Batasuna).
- Mancomunidad de Urola Kosta.
- Urkome.
- Aranzadi Zientzia Elkartea.
- Grupo ecologista Eguzki.
- Grupo ecologista Ekologistak Martxan Gipuzkoa.
- Landarlan Ingurumen Elkartea.
- Haritzalde Naturzaleen Elkartea.
- Itsas Enara Ornitologia Elkartea.

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

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



- La Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco informa que, el plan ocupa suelo urbanizable por lo que queda fuera del ámbito de ordenación del PTS Agroforestal. No obstante, a la vista de los usos agrarios que alberga (pastos y forestales), se recomienda que se evalúe la afección sectorial agraria que supondrá el desarrollo del plan parcial, así como los movimientos de tierras que se realizarán para alcanzar las cotas previstas. Para ello, debería tenerse en cuenta el impacto generado sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas y tomarse como base lo establecido en el PTS Agroforestal en la relación a la *Evaluación de la afección sectorial agraria ocasionada por la aplicación de planes y por la realización de obra o actividades*. En función de los resultados de dicha evaluación, se recomienda la adopción, en su caso, de las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias.
- La Dirección de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa informa que, dado que el texto refundido de las NNSS de Aia es anterior al PTS agroforestal y en el mismo, el AIU 22 Zudugarai aparece clasificado como suelo urbanizable para uso industrial, queda fuera del ámbito de ordenación del PTS Agroforestal y, en consecuencia, no le corresponde hacer informe.
- Agencia Vasca del Agua (URA). En su respuesta a consultas, realiza un amplio análisis de las características del ámbito del plan, de la propuesta de ordenación presentada y de la información incluida en el documento inicial estratégico (DIE). Concluye que la memoria del plan no aporta información suficiente para valorar las posibles afecciones al sistema hidrogeológico, y el DIE realiza un análisis demasiado somero y poco riguroso de los posibles efectos ambientales del plan resultando en ocasiones contradictoria la información suministrada. En consecuencia, considera necesario que:
 - Se realice un análisis del funcionamiento hidrogeológico de la zona.
 - Se valoren los actuales impactos de las instalaciones que se quieren mantener (planta de hormigones) y se concrete la futura ubicación de dicha planta de hormigones, así como el tratamiento y usos que se prevé dar a las aguas de los procesos de esta actividad.
 - Se defina un perímetro de protección del sumidero del Altxerri a incorporar en la ordenación del plan donde se evitará todo tipo de intervención de alteración del terreno natural.
 - Se deberá limitar la intervención de transformación de la parcela 2 a la superficie ya urbanizada y deteriorada por la presencia de los usos actuales.
 - Se estudie la viabilidad de la conexión con el sistema de saneamiento ubicado en el polígono de Ubegun.
 - Se sometan las aguas pluviales susceptibles de estar contaminadas al procedimiento de autorización de vertido ante la administración hidráulica
 - Se minimice la cuantía de la pavimentación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, estudiándose la posibilidad de introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible.
- La Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco, emite informe técnico en torno a los riesgos de protección civil más significativos existentes en el ámbito de ordenación. Entre ellos, se informa sobre el riesgo de incendios forestales que, en la zona objeto de actuación y en el entorno cercano, dependiendo del área, puede ir desde bajo hasta muy alto. Por otra parte, se informa que las isomáximas de precipitación en el ámbito de estudio se sitúan entre 250 mm/día y 275 mm/día para un periodo de retorno de 500 años, lo que se tendrá que tener en cuenta para el diseño de las posibles obras de drenaje que pudieran derivar de las obras a realizar. En cuanto al riesgo sísmico, Aia se sitúa en la zona de intensidad V por lo que está exento de realizar un plan de emergencia sísmico. No obstante, se tendrán en

cuenta en las nuevas edificaciones la Norma de Construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el R.D 997/2002. Por otra parte, se informa que, en cuanto al riesgo por el transporte de mercancías peligrosas, la vía afectada es la carretera N-634, con un riesgo asociado como muy bajo. Finalmente, expone que no hay ningún establecimiento sujeto a la Normativa Seveso III en el municipio de Aia.

- La Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa informa que, no existen elementos protegidos de patrimonio cultural (arquitectónico o arqueológico). No obstante, añaden que, en su base de datos, se tiene la referencia del campamento Alto de Orio I que se encuentra dentro de la delimitación del ámbito y reviste interés patrimonial. Además, en las inmediaciones del ámbito se encuentra la Cueva de Altxerri, declarada monumento por el Decreto 265/1984, de 17 de julio, por el que se declaran monumentos históricos-artísticos de carácter nacional (BOPV nº 132 del 4-8-1984). En consecuencia, la intervención no podrá interferir con el elemento ni su ámbito de protección. La respuesta a consultas concluye, que el documento ambiental debería hacer referencia a los elementos mencionados y adoptar las medidas correspondientes, en su caso.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco informa que, en el ámbito del proyecto, no se aprecian afecciones en el patrimonio cultural.

En caso de recibirse alguna respuesta posterior a la emisión de este documento de alcance, ésta será remitida al Ayuntamiento de Aia en el plazo más breve posible a fin de que sea tenida en cuenta en la elaboración del plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia. y del estudio ambiental estratégico.

4. OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS, CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y FUENTES NORMATIVAS

Los objetivos medioambientales que asuma el plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia deben tener por objeto minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones existentes y previstas en el ámbito ordenado, así como atenuar los efectos adversos de la actividad industrial sobre la calidad ambiental de su entorno y, en especial, sobre el sistema kárstico del Altxerri y sus valores asociados.

Además, en la formulación del plan parcial deben tenerse presentes los siguientes criterios de sostenibilidad ambiental:

- *En la ordenación y planificación global*
 - 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 plan parcial, además de plantear e incorporar al mismo proyectos y actuaciones de mejora ambiental.
 - Analizar con rigor las necesidades existentes a dar respuesta, evitando el sobredimensionamiento de los desarrollos previstos.
 - Considerar los recursos hídricos disponibles y la capacidad de carga del territorio a la hora de establecer el volumen de los desarrollos previstos.

- Minimizar el consumo de suelo, sobre todo no urbanizado y, en todo caso, priorizar la utilización de suelos ya artificializados y la recuperación de suelos contaminados.
- Velar para que la vegetación autóctona de interés sea conservada.
- Proteger, preservar y restaurar los recursos y el medio hídricos -aguas continentales subterráneas -, intentando alcanzar los objetivos de la Directiva Marco de aguas. En este sentido se garantizará un adecuado tratamiento de los vertidos actuales y futuros.
- Considerar el plan parcial como una oportunidad de mejora ambiental y no sólo como una fuente de impactos ambientales. A estos efectos, puede aprovecharse el plan parcial para,
 - Ordenar el ámbito industrial de modo que se reduzcan los impactos ambientales que produce sobre su entorno por ruido, emisión de contaminantes, etc.
 - Compensar los impactos ambientales producidos hasta el momento por el ámbito industrial mediante la ejecución de medidas concretas de mejora ambiental de espacios o elementos, aunque éstos no estén directamente afectados por el plan parcial.
- *En la ordenación y regulación pormenorizada*
 - Integrar desde las primeras fases el paisaje y el sistema kárstico de Altzerri, como elementos primordiales a tener en cuenta en la selección de alternativas.
 - Establecer una ordenación que facilite el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y de los límites de inmisión establecidos en el Decreto 213/2012 de contaminación acústica del País Vasco, así como de la legislación estatal - Real Decreto 1367/2007-.
 - Integración de elementos naturales (vegetación autóctona, ...) y creación de corredores que permeabilicen el tejido conectando zonas contiguas, así como utilización del arbolado urbano de forma sistemática.
 - Prever equipamientos terciarios al servicio del ámbito (bares, restaurantes, servicios básicos, etc.) que reduzcan las necesidades de movilidad.
 - Previsión de espacios para el tratamiento de residuos: sistemas de depuración, centros de transferencia de residuos, etc.
 - Integrar los requisitos derivados de la sostenibilidad energética en la ordenación y edificación.
- *En los procesos de urbanización*
 - Reducción, siempre que no haya problemas de contaminación, de la superficie impermeabilizada para facilitar el filtrado natural del agua de lluvia, en especial en las grandes plataformas de aparcamiento.
 - Correcta gestión de los excedentes de tierras, tierra vegetal y de los productos de derribo buscando su reutilización.
 - Utilización de materiales reciclados o reutilizados.
 - Evitar el sobredimensionamiento en el diseño de redes.
 - Tratamiento sostenible de zonas verdes.
 - Fomento del ahorro energético, la eficiencia y la minimización de la contaminación lumínica en la iluminación del área industrial.
- *En la gestión del polígono*

- Garantizar el servicio al área mediante transporte público u otros sistemas de movilidad colectiva.
- Gestión medioambiental centralizada: selección de empresas en función de criterios medioambientales (producción, gestión ambiental, etc.), gestión centralizada de elementos comunes, gestión de la movilidad, implantación de sistemas de colaboración con criterios ecosistémicos: sistemas de cogeneración, utilización por parte de unas empresas de subproductos de otras permitiendo cerrar sus ciclos de vida, etc.

Por otra parte, en la formulación del plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia. se tendrán en cuenta los criterios y principios de sostenibilidad contenidos en las siguientes normas y documentos:

- La Agenda 2030 de las Naciones Unidas.
- El VIII Programa general de acción de la Unión Europea en materia de medio ambiente hasta 2030.
- El Pacto Verde Europeo.
- El Programa Marco Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2030.
- La Estrategia de biodiversidad el País Vasco 2030.
- La Estrategia de cambio climático 2050 del País Vasco.
- La Estrategia de economía circular de Euskadi 2030.
- La Estrategia energética de Euskadi 2030.
- La Estrategia de Gipuzkoa de lucha contra el cambio climático 2050.
- 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.
- El artículo 2 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética.
- El artículo 2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y el 3 del Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de Conservación del Patrimonio Natural de Euskadi.
- El artículo 3 de Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.
- 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.
- 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.

Finalmente, 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 Plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia. 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 2002/49/CE del ruido.

Estatat

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- El 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.
- 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 35/2023 por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico 2022-2027.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular.

Autonómica

- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- PTP del Área funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) aprobado definitivamente por el Decreto 32/2006 y sus dos modificaciones posteriores.
- PTS de protección y ordenación del Litoral aprobado definitivamente por el Decreto 43/2007. En este momento, está en proceso de revisión para su adaptación al reto del Cambio Climático.
- 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 y su decreto de desarrollo.
- 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 y sus modificaciones posteriores.
- Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de Conservación del Patrimonio Natural de Euskadi.
- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Decreto 265/1984, de 17 de julio, por el que se declaran Monumentos Históricos-Artísticos de carácter nacional.

5. ASPECTOS AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL AIU 22 ZUDUGARAI DE AIA.

Consultada la información bibliográfica y cartográfica existente en esta Dirección General de Administración Ambiental y considerando las respuestas recibidas de otras administraciones y la información ya incluida en la documentación ambiental remitida, se han identificado los siguientes recursos frágiles y/o valiosos en el ámbito de aplicación del plan a los que habrá que prestar especial atención en la redacción del plan parcial y su estudio ambiental estratégico. Se define el objetivo de protección para cada uno de los elementos identificados.

- a) **Hábitats de interés comunitario:** en las zonas afectadas por la revisión, aparece el hábitat de interés comunitario *Prados Pobres de siega de baja altitud (6510)*. Se limitará la afección sobre este hábitat, reduciendo en lo posible la artificialización del suelo no urbanizable.
- b) **Vegetación de interés (robledal-bosque mixto).** En el AIU 22 y en sus proximidades hay formaciones de robledal acidófilo-bosque mixto cuya preservación se considera de interés tal y como se expone en el siguiente punto.
- c) **Corredores ecológicos.** El estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental de las NNSS de Aia definió un corredor ecológico local entre el Biotopo de Inurritza y el Parque Natural de Pagoeta que forma parte de los condicionantes superpuestos establecidos en su ordenación del suelo no urbanizable y que se sitúa en el límite este del ámbito plan parcial. Asimismo, el espacio público situado al norte del ámbito del plan parcial está incluido dentro de una de las zonas de la red de infraestructura verde propuesta por la Diputación Foral de Gipuzkoa, en concreto la GAB-UK-05 que permite la conexión de las ZEC de Santa Bárbara y la de Inurritza. Para favorecer el mantenimiento y funcionalidad de los elementos de la infraestructura verde que rodean al AIU 22 Zudugarai, se debería minimizar el máximo posible la afección sobre la vegetación autóctona existente de robledal-bosque mixto cuando se proceda al desarrollo del plan parcial y/o compensar la superficie de vegetación autóctona finalmente detraída mediante la ejecución de revegetaciones a base de especies arboladas y arbustivas autóctonas en otras zonas degradadas, preferentemente del entorno del AIU 22 Zudugarai.
- d) **Fauna.** El ámbito del plan parcial corresponde con una zona de distribución preferente para el lagarto verdinegro (*Lacerta schreiberii*), especie incluida en Catálogo vasco de especies amenazadas en la categoría de interés especial. En consecuencia, se intentará evitar la destrucción y/o contaminación del hábitat que pudiera servirle de refugio –bosques húmedos caducifolios como robles y orillas de ríos y arroyos-. Asimismo, tal y como los trabajos científicos citados al pie de esta página¹ han puesto de manifiesto, se debe tener en cuenta el importante valor natural de la fauna troglóxena y troglobia asociada al sistema kárstico de Altxerri y la conexión existente entre su acuífero y el sumidero de Altxerri situado en el AIU 22, por lo que se deberán adoptar las medidas protectoras y correctoras necesarias para evitar que las aguas pluviales y residuales procedentes del ámbito del plan parcial puedan producir impactos negativos relevantes sobre este ecosistema subterráneo.
- e) **Hidrogeología.** El ámbito urbanístico objeto del plan parcial se ubica en la masa de agua subterránea de Zumaia-Irún de la Demarcación del Cantábrico Oriental. Existen dolinas en los ámbitos noroeste y suroeste, asociadas a la zona kárstica sobre la que se emplaza el ámbito del plan parcial. Dichas dolinas o sumideros constituyen zonas de recarga al canalizar las aguas de escorrentía y otros flujos de agua que discurren en superficie. Dadas las características hidrogeológicas de los materiales presentes en el ámbito del plan especial,

¹ *Conservación de la fauna troglobia de Gipuzkoa: Biotopos Subterráneos Protegidos. Carlos Galán. Octubre de 2006 y Descripción del Sistema de la Cueva de Altxerri (Orio, País Vasco), plano digital georreferenciado y notas sobre su fauna hipogea. Carlos Galán. Enero de 2011.*

apenas se observan cauces superficiales, más allá de las zonas próximas a las citadas dolinas. Las descargas de las aguas que se filtran en estos sumideros/dolinas se producen a través de manantiales, y de descargas difusas a regatas, normalmente en dirección sur-norte. En este caso, la dolina de Altzerri situada en el límite suroccidental del ámbito parece estar conectada hidráulicamente con los manantiales de Altzerri, ubicados junto a la cueva del mismo nombre, según un estudio científico realizado en 2012 y que es citado también por el estudio ambiental estratégico presentado.

En el PTP de Urola Kosta, entre las “determinaciones vinculantes”, se incluye la totalidad del ámbito del plan parcial dentro del condicionante superpuesto “*Área de protección de aguas subterráneas*”. En los ámbitos correspondientes a este condicionante superpuesto, el PTP establece que se evitará la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes del recurso hídrico y, si ello no es posible, la nueva implantación deberá contar con las instalaciones que garanticen la preservación de las aguas subterráneas, para lo cual, los proyectos correspondientes deberán contar con el informe preceptivo de la Administración competente en la materia. En consecuencia, se deberá introducir las medidas protectoras adecuadas para evitar la llegada de aguas residuales y/o pluviales contaminadas a dicho sistema kárstico, así como para no dificultar la recarga del acuífero, ni sobreexplotar sus recursos hídricos.

- f) **Áreas de interés geológico y geomorfológico.** El PTP de Urola Costa distingue al oeste y sur del ámbito el área de interés geológico-geomorfológico las Dolinas de Ibarrola Erreka. Las aguas de escorrentía aprovechan este tipo de morfologías, que actúan a modo de sumideros, para infiltrarse y alcanzar niveles freáticos a los que recargan directamente, por lo que se incrementa hasta un nivel alto la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos en dicha área. En la normativa del PTP de Urola Kosta, para este tipo de áreas, se propone la limitación de la intervención antrópica, impulsando en su caso su aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado.
- g) **Patrimonio Cultural.** En la delimitación del ámbito, se encuentra el campamento Alto de Orio I que reviste interés patrimonial. Además, en las inmediaciones se encuentra la Cueva de Altzerri, declarado monumento por el Decreto 265/1984, de 17 de julio, por el que se declaran Monumentos Históricos-Artísticos de carácter nacional (BOPV nº 132, 04-08- 1984). Ambos elementos deberán ser mencionados en el documento ambiental estratégico. Además, en cuanto a la Cueva de Altzerri, dada su importancia patrimonial y la conexión de su acuífero con las aguas que ingresan por el sumidero de Altzerri situado en el ámbito del plan parcial, se deberán adoptar las medidas protectoras y correctoras necesarias para evitar que las aguas pluviales y residuales procedentes del ámbito del plan parcial puedan llegar a introducir modificaciones en los parámetros microclimáticos, atmosféricos y microbiológicos de la cueva que pudieran terminar afectando a sus pinturas rupestres.
- h) **Riesgos.** En correspondencia con el artículo 31.1 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 un mapa de riesgos naturales del municipio. 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. Los principales riesgos detectados son:
 - **Suelos potencialmente contaminados.** El ámbito del plan parcial se dispone parcialmente sobre un antiguo vertedero que se encuentra incluido en el catálogo de suelos potencialmente contaminados con el código 20016-00008. Se deberá llevar a cabo el procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- **Riesgo de incendio forestal.** En la zona objeto de actuación y en el entorno cercano hay áreas clasificadas como riesgo bajo, alto y muy alto. Tanto en la planificación como durante la fase de ejecución de los trabajos deberá contemplarse este riesgo y adoptar las medidas adecuadas para evitarlo y no aumentarlo.

6. CONTENIDO Y ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El ámbito geográfico que se analice en el estudio ambiental estratégico debe ser suficiente para considerar el conjunto de las afecciones provocadas por las actuaciones previstas en el plan. Aunque, en general, puede restringirse solo el ámbito AIU22 Zudugarai, hay aspectos que hacen necesario extender dicho análisis a áreas mucho más amplias que las del plan parcial para realizar una adecuada evaluación de impactos y un correcto diseño de las medidas protectoras y correctoras. Así, se pueden citar, entre otros los siguientes: hidrogeología, paisaje, infraestructura verde, patrimonio cultural, etc.

Asimismo, el estudio ambiental estratégico, tiene que aparecer como documento integrante del plan parcial en el artículo 4 de las ordenanzas reguladoras del mismo y que a las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, así como el plan de vigilancia de dicho estudio debe dárseles un carácter normativo de obligado cumplimiento.

En cuanto a su contenido, teniendo en cuenta que la documentación remitida por el Ayuntamiento de Aia para la emisión del documento de alcance del plan parcial del AIU 22 Zudugarai, ya incluye un estudio ambiental estratégico reciente -octubre de 2024-, en los siguientes apartados, se procederá solo a detallar aquellos aspectos del mismo que deben ser completados y/o mejorados.

1. **Caracterización ambiental de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa y su evolución esperado en el plazo de vigencia del plan, teniendo en cuenta el cambio climático.**

En relación con el contenido en este apartado presentado en el estudio ambiental estratégico, se tendrán que mejorar los siguientes aspectos:

- **Ámbito de análisis.** Como ya se ha establecido en la introducción de este apartado, el equipo redactor deberá plantearse si el ámbito de análisis utilizado en el estudio ambiental estratégico remitido es suficiente para todas las variables ambientales que se deben estudiar y, justificar la adecuación del escogido, para valorar los impactos que ya han producido las actividades económicas que ha habido y las existentes en la actualidad, así como los que pudiera probablemente ocasionar la puesta en marcha del nuevo polígono industrial que surgirá del plan parcial.
- **Variables ambientales a analizar:**
 - *Estado presente del área del plan parcial y su entorno.* A la vista de la respuesta a consultas de URA, parece que, por lo menos, la gestión de las aguas residuales de la empresa dedicada al reciclado y aprovechamiento de áridos (Comercial Urratz S.L) sigue produciendo impactos indeseables en un área muy sensible. Ante esto y unido a la

necesidad de acometer una recuperación efectiva y total del ámbito, se deberán analizar con detenimiento el estado presente del área del plan parcial y de su entorno inmediato, así como los impactos negativos derivados del funcionamiento de las empresas, tanto los actuales como los acumulados en el tiempo (contaminación del aire, vertido de aguas residuales, gestión inadecuada de residuos, detracción y contaminación de recursos hídricos subterráneos, etc.) para diseñar las medidas protectoras y correctoras necesarias que aseguren una buena calidad ambiental en el área.

- *Hidrogeología*. Dada la sensibilidad e importancia de las variables ambientales afectadas, se considera totalmente insuficiente el análisis hidrogeológico incluido en el estudio ambiental estratégico presentado. Deberá encargarse un estudio específico a una consultora especializada que permita conocer en profundidad el funcionamiento de sistema kárstico de Altxerri y asegurar, mediante el diseño de las adecuadas medidas protectoras y correctoras, que si, como parece, se quiere seguir manteniendo el desarrollo de actividades económicas en este ámbito, estas no afectarán de ninguna forma al mismo.
- *Patrimonio Cultural*. Se mostrarán la ubicación y características de los elementos de interés patrimonial citados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- *Fauna hipogea asociada al sistema kárstico de Altxerri*. Se hará una revisión bibliográfica para recabar la información científica más actualizada que exista posterior a la citada en el apartado 5 de este documento de alcance sobre la fauna de este ecosistema de interés y su actual estado.
- *Senderos y caminos*. Se inventarán los caminos existentes que pudieran ser afectados por el polígono industrial para asegurar el mantenimiento de su funcionalidad.
- *Análisis de la capacidad de acogida de los suelos para las previsiones contenidas en el plan*. Se realizará este análisis en cumplimiento del artículo 31.1. del Decreto 105/2008 que considerará, entre otros aspectos, los siguientes:
 - ✓ Informe de la administración competente de carreteras acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan.
 - ✓ La información que la administración hidráulica elabore sobre la protección del dominio público hidráulico.
 - ✓ Un informe de conformidad de la entidad gestora del abastecimiento y del saneamiento de la zona –Consorcio de Aguas de Gipuzkoa- que certifique que existen recursos hídricos suficientes para satisfacer las demandas que se prevean. Asimismo, la conformidad con la propuesta de gestión de aguas residuales que finalmente se plantee.

2. Examen ambiental de las alternativas técnicamente razonables. Justificación de la solución adoptada.

En función de los datos obtenidos al revisar el inventario ambiental según lo estipulado en el punto anterior, se volverán otra vez a diseñar posibles ordenaciones del ámbito; se valorará el impacto de cada una de ellas sobre las variables ambientales situadas en el área de influencia del plan parcial, y se determinará el grado en que darán respuesta a los objetivos de plan, y, en especial, a los ambientales. Asimismo, se expondrá la metodología utilizada para dicha valoración y se incluirá documentación cartográfica con las características de las diferentes alternativas propuestas.

En el planteamiento de estas nuevas alternativas de ordenación, se deberán tener en cuenta también dos directrices:

- **Ubicación de la actividad de Hormigones Azkune.** Según el plan de ordenación O.4-2, Hormigones Azkune, se ubicará en la parcela 3.2, sin embargo, en la ficha urbanística de la parcela 3 dentro de las Ordenanzas Reguladoras, no aparece la adjudicación de ese terreno a esa actividad en concreto. Tampoco se definen las características que podría tener la actividad en el futuro polígono ni las dimensiones de su posible ampliación. En cualquier caso y teniendo en cuenta el importante impacto sobre el entorno de esta actividad, se deberá hacer un análisis de alternativas de ubicación de la misma dentro del ámbito del plan parcial para minimizar sus efectos sobre las diferentes variables ambientales y, muy especialmente, sobre el sistema kárstico de Altzerri. Para ello, sería conveniente que se concretara, previamente, la superficie que se considera necesario para dar respuesta a las necesidades actuales y futuras de la empresa, así como que se definiera el tratamiento y usos que se prevé dar a las aguas de los procesos de esta actividad. Asimismo, en este análisis, deberá tenerse en cuenta, que, según las conclusiones de la respuesta de URA a consultas previas, a priori, la intervención de transformación de la parcela 2 (la situada entre los sumideros norte y sur) se deberá limitar a la superficie ya urbanizada y deteriorada por la presencia de los usos actuales, es decir, mantener libre de intervenciones de alteración del terreno natural, el espacio comprendido entre la GI-2631 y el vial de acceso a Sorazu y Zarautz.
- **Gestión y depuración de las aguas residuales del nuevo polígono industrial.** Aunque en el plan parcial parece optarse por la gestión de las mismas a través de un EDAR autónoma específica del polígono industrial, a la vista de lo establecido en el artículo 52 del plan hidrológico y en las conclusiones de la respuesta de URA a consultas previas, se deberá comparar dicha alternativa con la de su gestión mediante su conexión a algún sistema de saneamiento ya existente (el ubicado en el polígono de Ubegun, la línea que viene desde el puerto pesquero, alguna red de baja del saneamiento perteneciente a Zarautz, etc.).

Finalmente, se justificará el diseño de ordenación que definitivamente se adopte, atendiendo a su grado de relación y ajuste respecto a la calidad ambiental global, y respecto a la ordenación del territorio (Revisión de NNSS, distintos PTSs, etc.) y su capacidad de acogida; así como a su coherencia con los criterios y objetivos generales de sostenibilidad y protección ambiental establecidos en los apartados 4 y 5 de este informe. En el caso de que la alternativa finalmente elegida no coincida con la de mejor valoración ambiental, se deberán explicar los motivos que han propiciado su selección.

3. Identificación y valoración de los efectos significativos en el medio ambiente de las diferentes determinaciones y actuaciones del plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia.

La valoración de impactos incluida en el estudio ambiental estratégico remitido se considera que no es lo suficientemente rigurosa ni hace una adecuada valoración de los impactos, por lo que se deberá revisar en vista a la nueva ordenación que surja del análisis de alternativas anterior y de la nueva caracterización ambiental.

En esta revisión de la valoración, se deberán analizar, entre otros, el impacto sobre los siguientes aspectos:

- La vegetación autóctona (robledal bosque mixto)
- La funcionalidad del corredor ecológico local definido en la revisión de las NNSS y la infraestructura verde definida por la Diputación Foral de Gipuzkoa
- La hidrogeología de la zona y el sistema kárstico de Altzerri.
- El patrimonio cultural.
- El paisaje. Se tendrá en cuenta tanto el entorno cercano al plan parcial, como su visibilidad desde los municipios cercanos (Zarautz, Orio y núcleo de Aia)
- Los riesgos naturales (suelos potencialmente contaminados e incendios forestales)
- La calidad acústica y atmosférica en el ámbito del plan parcial y en los edificios situados en sus proximidades.
- La movilidad desde y hacia el polígono industrial, así como la influencia que éste puede tener sobre la red de carreteras y caminos existentes a su alrededor.
- El consumo de recursos como agua y energía, la generación de residuos y la emisión de aguas residuales, así como de escorrentía pluvial contaminadas.

Se valorarán los impactos tanto en fase de obras como de explotación.

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 II. F de la Ley 10/2021 de Administración Ambiental.

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.

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

4. Medidas de prevención, corrección e integración ambiental

El estudio 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 plan parcial, tanto para la fase de obras como la de explotación.

Asimismo, independientemente de la aprobación final de la ordenación propuesta en el plan parcial, en base *al análisis del estado presente del área del plan parcial y su entorno* solicitado en el subapartado 1 de este documento de alcance, se considera imprescindible e inaplazable que se diseñen medidas para reparar y/o eliminar aquellos impactos que se han producido y siguen produciéndose en la actualidad como consecuencia del funcionamiento de las actividades que han desarrollado o desarrollan su actividad en esta área.

Por otra parte, analizadas las medidas propuestas en el estudio ambiental estratégico remitido, da la sensación que algunas no corresponden a los impactos que puede producir este plan parcial – veáse por ejemplo en la fauna la cita al torcecuello asiático o la recuperación de la vegetación autóctona de las regatas cuando apenas existen cursos de agua superficiales en el entorno-. Será necesario, por tanto, realizar una revisión de la propuesta incluida en el estudio ambiental estratégico para diseñar unas medidas protectoras y correctoras que, más allá de las generalidades, se adapten a las especificidades de los impactos de este plan parcial.

Dentro de las medidas a incluir en el estudio ambiental estratégico, se encontrarán entre otras las siguientes:

- La ubicación y diseño de las nuevas edificaciones de forma que se minimice su impacto paisajístico.
- Definir entre los usos industriales permitidos en el área del plan parcial según sus normas reguladoras, aquellos que, por sus características y funcionamiento es menos probable que puedan producir impactos negativos lesivos sobre la hidrogeología de la zona y sus valores asociados (patrimonio cultural y fauna troglóxena y troglobia).
- El estudio hidrogeológico que, según el apartado 1 de esta declaración ambiental estratégica, debe formar parte de la caracterización ambiental del plan parcial, deberá definir, entre sus medidas preventivas, un perímetro de protección del sumidero de Altzerri para evitar cualquier tipo de vertido por al mismo e impedir, de esa forma, la existencia de afecciones sobre el funcionamiento del acuífero kárstico de Altzerri y sobre la calidad de las aguas y el ecosistema subterráneos que existe. Este perímetro de protección, en el que se evitará todo tipo de intervención de alteración del terreno natural, se incorporará en la ordenación del plan parcial. Asimismo, se tendrán en cuenta durante el desarrollo de la fase de obras para minimizar los posibles impactos negativos en el acuífero que se pudieran dar durante las mismas.
- Implantar sistemas de depuración de las aguas residuales y pluviales contaminadas generadas que eviten la afección al sistema kárstico de Altzerri.
- En la urbanización de los diferentes ámbitos del plan parcial, en aquellas superficies que no sean susceptibles de verse afectadas por aguas de escorrentía o de los procesos contaminados, se deberá minimizar la cuantía de pavimentación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Asimismo, estudiar la posibilidad de introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDS), así como incorporar una evaluación técnica y económica de los distintos SuDS que minimicen en origen el impacto del desarrollo urbano en lo relativo a la carga contaminante, además de la mitigación de los caudales máximos.
 - Medidas para facilitar una movilidad sostenible desde y hacia el polígono (transporte público etc).



- Establecer criterios para la urbanización y edificación del polígono que potencien la eficiencia energética, las energías renovables y el ahorro de recursos naturales como el agua.
- Realización de un análisis del impacto acústico en fase de explotación sobre los edificios limítrofes al ámbito AIU 22 Zudugarai, tal y como se establece en las conclusiones del estudio acústico para la fase II *Análisis de ruido exterior en el futuro escenario*. Dicho análisis será tanto individual para cada uno de las futuras actividades que se implanten como para el conjunto del sector.
- Redactar un estudio de restauración e integración paisajística con los contenidos recogidos en el artículo 7 del Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, que minimice el impacto del polígono sobre el paisaje y facilite la adecuada transición entre las zonas urbanizadas y no urbanizadas. En su definición, se tendrán en cuenta los criterios de actuación definidos en el “*Catálogo del Paisaje del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia*”. Su ámbito de actuación no será solo el área incluida dentro del plan parcial, sino también las zonas colindantes que hayan sufrido una degradación como consecuencia de la actividad industrial desarrollada hasta el momento, véase, por ejemplo, los suelos potencialmente contaminados incluidos en el emplazamiento catalogado con el código 20016-000008. Además, integrará la mayor cantidad posible de vegetación de interés (masas arboladas autóctonas) actualmente existente en la zona mediante su destino, por ejemplo, a espacios libres, favoreciendo, asimismo, la funcionalidad de la infraestructura verde y el corredor ecológico verde definido en las NNSS. El estudio deberá tener un presupuesto, una definición de su forma de financiación y una planificación temporal para su ejecución.

Finalmente, deberán incorporarse planos en los que se reflejen las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que puedan ser localizadas en el territorio, tales como, por ejemplo, las actuaciones de restauración e integración paisajística o la zona de periférica de protección del sumidero de Altxerri.

5. Programa de vigilancia ambiental de los efectos del plan.

En relación con las actuaciones que se puedan proponer en el plan parcial, el objetivo del plan de vigilancia será garantizar la preservación de la calidad ambiental, así como el cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas en el estudio de evaluación ambiental estratégica y en este documento de alcance.

Respecto a la propuesta del plan de vigilancia incorporada en el estudio de evaluación ambiental estratégico remitido, lo mismo que se ha expuesto para las medidas protectoras y correctoras en el subapartado anterior, parece que alguno de los controles no es aplicable a variables ambientales o medidas correctoras correspondientes a este plan, por ejemplo, el control de la calidad de las aguas del río Ibaieder, por lo que se deberá proceder a su revisión para eliminar estas referencias no correctas.

Además, a la vista de las modificaciones que haya que introducir en el estudio de evaluación ambiental estratégica remitido como consecuencia del presente documento de alcance, se revisará la propuesta de programa de supervisión presentada para incluir los controles que sean necesarios ante los nuevos impactos y medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

La definición del programa de vigilancia incluirá, además, los siguientes aspectos:

- Las personas y/o entidades encargadas del seguimiento ambiental.

- El contenido de los diferentes informes a emitir y su periodicidad
- El presupuesto para su puesta en marcha tanto para la fase de obras como para la fase de explotación y/o periodo de garantía de las obras.

6. 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 plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia, 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. 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 plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia, 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 Aia y las que, en su caso, se deban asumir por los promotores de proyectos o actuaciones urbanísticas.

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 73 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el Ayuntamiento de Aia realizará, dentro de los trámites previstos en el procedimiento sustantivo para la aprobación del plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia, 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 Administración Ambiental para la redacción de este documento de alcance, 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.

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, con carácter previo a la aprobación definitiva del plan o programa, el Ayuntamiento de Aia solicitará, a esta Dirección General de Administración Ambiental, la emisión de la declaración ambiental estratégica, debiendo acompañar dicha solicitud del expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Los documentos urbanísticos del Plan parcial del AIU 22 Zudugarai de Aia.
- El estudio ambiental estratégico.
- El estudio de impacto acústico.
- El estudio hidrogeológico.
- 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 Aia describa cómo se han integrado en la propuesta final del plan, los aspectos ambientales, el estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, el 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 72 de la Ley 21/2013, 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 4 de agosto de 2025

La Directora General de Administración Ambiental