

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL A.U.12 "GURE TXOKOA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE BELAUNTZA

Documento Inicial Estratégico



OCTUBRE 2018

## INDICE

|  | PÁGINA |
|--|--------|
| 1. Antecedentes.....   | 1      |
| 2. Introducción.....   | 2      |
| 3. Criterios y objetivos del plan especial de ordenación urbana.....                           | 4      |
| 4. Alcance y contenido del plan.....   | 6      |
| 4.1. Propuesta del plan especial de ordenación urbana .....                                    | 6      |
| 5. Definición de alternativas técnicamente viables y propuesta de ordenación .....             | 13     |
| 5.1. Alternativas de ubicación.....  | 13     |
| 5.2. Alternativa "cero" .....  | 13     |
| 5.3. Alternativa de ordenación .....   | 13     |
| 5.4. Valoración de las alternativas de ordenación.....   | 14     |
| 6. Desarrollo previsible del plan .....  | 15     |
| 7. Aspectos ambientales relevantes en el ámbito territorial afectado por el plan especial..... | 16     |
| 7.1. Ámbito de actuación del plan especial .....   | 16     |
| 7.2. Calidad del aire .....  | 16     |
| 7.3. Orografía .....   | 17     |
| 7.4. Geología y geomorfología.....   | 17     |
| 7.5. Edafología y capacidad agrológica.....  | 18     |
| 7.6. Hidrología.....   | 18     |
| 7.7. Vegetación y uso del suelo .....  | 19     |
| 7.8. Fauna de interés .....  | 24     |
| 7.9. Áreas de interés naturalístico y espacios protegidos .....                                | 26     |
| 7.10. Corredores ecológicos .....  | 27     |
| 7.11. Paisaje .....  | 27     |
| 7.12. Patrimonio cultural .....  | 28     |
| 7.13. Socioeconomía.....   | 28     |
| 7.14. Movilidad .....  | 28     |
| 7.15. Riesgos ambientales .....  | 28     |
| 8. Unidades ambientales y paisajísticas homogéneas.....  | 33     |
| 8.1. Ámbito antropizado .....  | 33     |
| 8.2. Masa de frondosas.....  | 34     |
| 8.3. Cauce fluvial y vegetación aluvial .....  | 34     |
| 9. Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.....          | 35     |
| 10. Análisis de interacciones con otros planes o programas .....                               | 43     |
| 10.1. Directrices de ordenación territorial (DOT).....   | 43     |
| 10.2. Plan territorial parcial de tolosaldea.....  | 43     |
| 10.3. Plan general de ordenación urbana de belauntza.....                                      | 43     |
| 10.4. Planes territoriales sectoriales.....  | 47     |
| 10.5. Otros planes y programas.....  | 50     |
| 11. Afección a red natura 2000 .....   | 51     |
| 12. Afección a otros espacios naturales .....  | 52     |
| 13. Propuesta de público interesado.....   | 53     |

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha julio de 2015 se aprobó definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza. Se trata de un documento que dotó de un nuevo régimen urbanístico al municipio, adaptando sus determinaciones al contenido de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

En dicho planeamiento se define y concreta las determinaciones urbanísticas particulares para los distintos ámbitos urbanísticos, casi todos ellos conteniendo la ordenación pormenorizada y por tanto siendo innecesario la elaboración de planeamientos de desarrollo que definieran el régimen pormenorizado de los ámbitos, entendiéndose que la dimensión y complejidad de éstos aconsejaban esta opción.

Sin embargo, hay algún ámbito urbanístico cuyo desarrollo fue remitido a un planeamiento de desarrollo y por tanto el Plan General no contenía sus determinaciones pormenorizadas, aconsejándose la redacción de un plan especial que abordara esta tarea. Este es el caso del A.U.12 "Gure Txokoa" que ahora nos ocupa. En la normativa Urbanística Particular y más concretamente en el régimen de determinación de la ordenación pormenorizada se indica que "La ordenación pormenorizada será la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana a redactar".

El ámbito de "Gure Txokoa" es un ámbito heredado de las Normas Subsidiarias anteriores, en las que ya se concretaba una ordenación que se fue desarrollando en el tiempo, prevaleciendo las construcciones y descuidando la urbanización, por tanto se trata de una situación y ordenación que viene heredada y que ahora el planeamiento aprobado trata de culminar y en la medida de lo posible mejorar, pero siempre sobre la base de la ordenación original, lo que condicionó la solución final adoptada por el Plan General.

Así las cosas, el Plan General vigente establece la necesidad de que el régimen urbanístico pormenorizado del nuevo ámbito "AU.12 Gure Txokoa" se desarrolle mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana y es éste el objetivo ahora propuesto. El proyecto de Plan Especial de Ordenación Urbana se formula por iniciativa de parte de la propiedad de los terrenos que todavía tienen edificabilidades por materializar y conforman o configuran el A.U. "AU.12 Gure Txokoa".

Además, en el ámbito falta por realizar la urbanización y una efectiva equidistribución, cuestiones que no podrán ser resueltas si antes no se culmina el proceso de ordenación.

## 2. INTRODUCCIÓN

El Plan Especial de ordenación urbana de "A.U.12 Gure Txokoa" (En adelante PEOU) tiene por objeto determinar la ordenación pormenorizada de dicho ámbito situado en el barrio Beotibar del término municipal de Belauntza.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

De acuerdo a la citada legislación, serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas y 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 del País Vasco:

- que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran, entre otros, a ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo,
- que afecte a espacios de la Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 43/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad,
- que afecte a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la CAPV,
- que, sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,
- que cumpliendo los requisitos necesarios para ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Se ha comprobado que el PEOU, no afecta directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000 en los términos establecidos por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, ni a otros espacios sometidos a algún régimen de protección ambiental.

Se ha analizado, también, si el PEOU establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a la Ley 3/98, de 27 de febrero y a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Se entiende que el PEOU establece el marco para la futura autorización del proyecto de urbanización de una zona industrial al establecer criterios y condicionantes en cuanto a la ordenación, características, dimensiones, etc.). Teniendo en cuenta que el futuro proyecto de urbanización está sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada por quedar incluido en el anexo II de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre (*Grupo 7.a Proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales*), el equipo



redactor entiende que el PEOU del "A.U.12 Gure Txokoa" cumple los requisitos establecidos por la Ley 3/1998, de 27 de febrero para estar sometido a la EAE ordinaria.

El presente documento constituye el documento inicial estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del "A.U.12 Gure Txokoa" y responde al contenido marcado por el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y por el artículo 8 del Decreto 211/2012. Este documento acompañado de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el borrador del Plan Especial y, en su caso, la documentación exigida por la legislación sectorial, será presentado por el promotor ante el órgano promotor (Ayuntamiento de Belauntza) y éste una vez dé el visto bueno a la citada documentación, solicitará al Órgano Ambiental (Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa) el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

La redacción del mismo ha corrido a cargo del equipo de Ekolur Asesoría Ambiental SLL, constituido por los siguientes técnicos: Ángela Oscoz Prim (Licenciada en Farmacia y Máster en evaluación y corrección de impactos ambientales) y Alexandra Egunez Zalakain (Grado en Biología, Diploma en Biología Ambiental y Master en Biodiversidad, Funcionamiento y Gestión de Ecosistemas).

El número del documento nacional de identidad de los autores se adjunta, como información complementaria, en un documento independiente.

### 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El "A.U.12 Gure Txokoa" está situado en el barrio de Beotibar, junto a la actual carretera GI-2130 de acceso a Berrobi desde Belauntza, en ambas márgenes del río Zelai y se configura como un continuo industrial que se va desarrollando en torno a dicha vía de comunicación entre ambas poblaciones, lugar en el que se han ido asentándose numerosas empresas a lo largo de dicho corredor. El Plan General, no hace sino consolidar una situación de hecho, derivada de las Normas Subsidiarias anteriores, que viene produciéndose desde muchos años atrás en la zona y que ha conformado una serie de parcelas industriales que hoy en día se consolidan.

La definición de la ordenación pormenorizada del PEOU tiene el condicionante previo de los criterios y objetivos para la zona que se concretan en las propuestas de ordenación contempladas en la ficha urbanística del PGOU. En ella se concretan cuatro propuestas que suponen la implantación de nuevos suelos y urbanización que ayude a una regeneración parcial del polígono. En concreto los criterios establecidos en el PGOU son los siguientes:

- Consolidación de los aprovechamientos de las empresas implantadas. Se recoge la propuesta de ordenación actual con algún reajuste, manteniéndose el acceso central al polígono en un único sentido.
- Generación de nuevas parcelas para acoger usos en la zona anteriormente destinada a aparcamiento de la discoteca, con el fin de ofrecer nuevos suelos que puedan regenerar el polígono.
- Derribo de algunos edificios con la idea de mejorar los problemas de inundabilidad y la creación de un viario interno.
- En relación a los usos residenciales actuales existentes se mantienen los bloques de viviendas existentes, declarándose disconforme con el planeamiento el actual chalet existente, previéndose su sustitución con un uso industrial.

Por tanto, la ordenación propuesta en el PEOU parte del cumplimiento de los criterios y objetivos fijados en el planeamiento general.

Así el presente documento consolida los aprovechamientos de las empresas implantadas. El Plan Especial valida la ordenación actual y confirma el acceso central al polígono en un único sentido. En relación a las nuevas parcelas, éstas se formalizan, en coherencia con los criterios y objetivos marcados en la zona anteriormente destinada a aparcamiento de la discoteca. Además, se aprovecha para proponer el derribo del edificio existente encima del cauce, extremo éste que hace que mejore la situación del río. La consolidación y creación de nuevas parcelas permite la formalización de una red viaria interna que se configura como definitiva y que viene a completar a la existente y a dar servicio a las parcelas consolidadas y propuestas.

En relación a los usos industriales actuales existentes se mantienen los dos bloques de viviendas existentes, declarándose disconforme con el planeamiento el actual chalet existente, previéndose su sustitución con un uso industrial.

Así, la nueva ordenación del ámbito, se fundamenta en los siguientes criterios:

- En primer lugar, se consolidan las parcelas industriales actualmente existentes, con su edificabilidad, salvo las declaradas fuera de ordenación para las cuales se propone su derribo.
- Las nuevas parcelas, así como la posibilidad de aumentar la edificabilidad en las ya existentes se concretan en las parcelas b.10.12.1 a b.10.12.7 que se sitúan al sur del ámbito, alejadas del río. Se aprovecha el viario actualmente existente, además de completarlo con uno nuevo que da acceso a la b.10.12.1. En este contexto y teniendo en cuenta que los dos bloques de viviendas se sitúan al oeste del ámbito y que tras la propuesta quedan colindantes a la zona libre se propone su consolidación (a.10.12.1 y a.10.12.2).
- Los accesos al polígono se mantienen en su estado actual y se configura un espacio libre en la zona oeste del polígono.
- Derribo de las edificaciones fuera de ordenación con el objetivo de mejora hidráulica al descubrir el río.
- En relación al tema hidráulico, si bien la ficha del Plan General prevé la necesidad de que se realice un estudio hidráulico, hay que señalar que las intervenciones en las nuevas parcelas están alejadas del río y los derribos que se producen en el río, vienen a mejorar su estado actual pues se trata de hacer desaparecer elementos extraños al cauce, por lo que se entiende innecesario su elaboración, salvo que URA así lo exija.
- Entre el espacio libre de nueva creación y la parcela b.10.12.1 se plantea la creación de aparcamientos que vienen a completar los ya existentes en el polígono.

## 4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

El ámbito A.U.12 "Gure Txokoa" forma parte del barrio Beotibar (Belauntza), situado junto a la actual carretera GI-2130 de acceso a Berrobi desde Belauntza.

El PGOU de 2015 establece para el área una superficie de 53.882 m<sup>2</sup> (5,4 Has). Parte de esta superficie está ocupado por edificaciones destinadas a actividades económicas, que fueron implantándose en épocas anteriores, algunas de las cuales actualmente se encuentran desocupadas. El ámbito se clasifica como suelo urbano no consolidado y según la calificación global se delimita una "B.10" zona industrial (44.985 m<sup>2</sup>), "E.10" sistema general viario (2.135 m<sup>2</sup>) y "F.20" cauces fluviales (6.762 m<sup>2</sup>). En la zona industrial, además de consolidarse las edificaciones actualmente existentes se establece una nueva edificabilidad sobre rasante de 4.667 m<sup>2</sup>(t).

El citado PGOU prevé la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación de su ordenación pormenorizada.

### 4.1. Propuesta del Plan Especial de Ordenación Urbana

El Plan Especial cumplimenta de forma íntegra las determinaciones, objetivos, criterios y condiciones particulares de ordenación contenidos en el documento de PGOU referido al A.U.12 "Gure Txokoa".

La definición de la ordenación pormenorizada del presente Plan Especial tiene el condicionante previo de los criterios y objetivos para la zona que se concretan en las propuestas de ordenación contempladas en la ficha urbanística del Plan General. En ella se concretan cuatro propuestas que pasan por la consolidación de las viviendas existentes y de los aprovechamientos correspondientes a las empresas existentes, el derribo de algunos de los edificios con el fin de mejorar los problemas de inundabilidad del ámbito y la generación de nuevas parcelas que supongan la implantación de nuevos suelos y urbanización que ayude a una regeneración parcial del polígono.

El Plan Especial valida la ordenación actual y confirma el acceso central al polígono en un único sentido. En relación a las nuevas parcelas, éstas se formalizan, en coherencia con los criterios y objetivos marcados en la zona anteriormente destinada a aparcamiento de la discoteca. Además, se aprovecha para proponer el derribo del edificio existente encima del cauce, que hace que mejore la situación del río. La consolidación y creación de nuevas parcelas permite la formalización de una red viaria interna que se configura como definitiva y que viene a completar a la existente y a dar servicio a las parcelas consolidadas y propuestas.

En relación a los usos residenciales actuales existentes se mantienen los dos bloques de viviendas existentes, declarándose disconforme con el planeamiento el actual chalet existente, previéndose su sustitución con un uso industrial.

Así, la nueva ordenación del ámbito, se fundamenta en los siguientes criterios:

- En primer lugar, se consolidan las parcelas industriales actualmente existentes, con su edificabilidad, salvo las declaradas fuera de ordenación para las cuales se propone su derribo.
- Las nuevas parcelas, así como la posibilidad de aumentar la edificabilidad en las ya existentes se concretan en las parcelas b.10.12.1 a b.10.12.7 que se sitúan al sur del ámbito, alejadas del

río. Se aprovecha el viario actualmente existente, además de completarlo con uno nuevo que da acceso a la b.10.12.1. En este contexto y teniendo en cuenta que los dos bloques de viviendas se sitúan al oeste del ámbito y que tras la propuesta quedan colindantes a la zona libre se propone su consolidación (a.10.12.1 y a.10.12.2)

- Los accesos al polígono se mantienen en su estado actual y se configura un espacio libre en la zona oeste del polígono.
- Derribo de las edificaciones fuera de ordenación con el objetivo de mejora hidráulica al descubrir el río.
- En relación al tema hidráulico, si bien la ficha del Plan General prevé la necesidad de que se realice un estudio hidráulico, hay que señalar que las intervenciones en las nuevas parcelas están alejadas del río y los derribos que se producen en el río, vienen a mejorar su estado actual pues se trata de hacer desaparecer elementos extraños al cauce, por lo que se entiende innecesario su elaboración, salvo que URA así lo exija.
- Entre el espacio libre de nueva creación y la parcela b.10.12.1 se plantea la creación de aparcamientos que vienen a completar los ya existentes en el polígono.
- En el PEOU se establece la zonificación pormenorizada a partir de las zonas de la Calificación Global concretadas en el planeamiento general.

*Tabla 1. Superficie m<sup>2</sup> de las zonas pormenorizadas.*

| Zonificación pormenorizada              | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|---|------------------------------|
| a.10 Residencial de edificación abierta | 581                          |
| b.10 Industrial                         | 20.658                       |
| e.10 Sistema general viario             | 17.180                       |
| f.10 Espacios libres urbanos            | 8.907                        |
| f.20 Espacios libres comunes            | 595                          |
| f.30 Cauces fluviales                   | 5.855                        |
| h.10 infraestructuras de servicios      | 106                          |
| Total                                   | 53.882                       |

### **Programa industrial**

En relación con el uso pormenorizado b.10 Industrial, las 7 nuevas parcelas definidas al objeto de albergar las edificaciones industriales ordenadas son las identificadas como "b.10.12.1", "b.10.12.2", "b.10.12.3", "b.10.12.4", "b.10.12.5", "b.10.12.6", "b.10.12.7" "b.10.12.14" en los distintos planos del PEOU. La edificabilidad urbanística aumenta en 4.667 m<sup>2</sup> (t), superficie considerada como máxima construida sobre rasante permitida por el planeamiento general vigente para ese uso.

En la siguiente tabla se indican las superficies de dichas parcelas industriales (b.10) ordenadas y la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante de cada una de ellas.



Tabla 2. Superficie m<sup>2</sup>(s) y edificabilidad máxima sobre rasante m<sup>2</sup>(t) de las parcelas b.10 de nueva edificación.

| Parcela b.10 | Superficie m <sup>2</sup> (s) | Edificabilidad sobre rasante m <sup>2</sup> (t) |
|--------------|-------------------------------|---|
| b.10.12.1    | 2.495                         | 2.495   |
| b.10.12.2    | 422                           | 422   |
| b.10.12.3    | 424                           | 424   |
| b.10.12.4    | 442                           | 60  |
| b.10.12.5    | 443                           | 337   |
| b.10.12.6    | 492                           | 383   |
| b.10.12.7    | 1.819                         | 546   |
| b.10.12.14*  | 312*                          | 312*  |
| TOTAL **     | 6.537                         | 4.667   |

\*Parcela de sustitución de la edificabilidad actual. Actualmente existe un edificio de uso residencial, el cual se sustituye por una edificación de uso industrial con la misma edificabilidad.

\*\*Los totales no incluyen la superficie ni la edificabilidad de la parcela b.10.12.14, puesto que actualmente se encuentra edificada.

No se prevé la existencia de edificabilidad bajo rasante en las parcelas señaladas.

Los nuevos pabellones se disponen al sur del ámbito, en la zona más alejada del río, apoyada en la red viaria interna existente y en la de nueva creación, configurando una franja que termina por cerrar el polígono. De esta manera la disposición de las nuevas parcelas se realiza en la zona más alejada de la actual carretera GI-2130 y del río. Los pabellones que resultan en las mencionadas parcelas son diversos en cuanto a sus dimensiones, encontrándonos con algunos de 22 m de fondo hasta más pequeños de 11 m de fondo.

### La red viaria y el aparcamiento

#### Accesos

El Área se configura como espacio con circulación interna, sin interferencias en el sistema general viario, por lo que el planteamiento viario que se realiza tiene su razón de ser en dotar de entrada y salida a las edificaciones y a las plazas de aparcamiento previstas en el ámbito. Así, se consolidan los tres accesos que actualmente tiene el polígono desde la carretera GI-2130 y que funcionan como puntos de entrada y salida al propio ámbito, tanto de los vehículos que accedan a las parcelas privadas como para los que pretendan aparcar en el aparcamiento de la zona oeste del Área.

#### El ramal viario interno

Como ya se ha señalado se consolida los recorridos existentes, además de completar la red viaria con la formalización de un viario nuevo que parte del acceso oeste del ámbito y que al llegar a la parcela b.10.12.2 se bifurca para crear un viario de apoyo a la parcela b.10.12.1. El resto del viario se mantiene tal y como está en la actualidad, con mejoras en el mismo, conectando los extremos este y oeste del polígono a través de los elementos derribados y obviamente pendiente de ser urbanizado adecuadamente, a la vista de que en la actualidad la urbanización es muy deficiente.

#### Dotación de aparcamientos

En lo que respecta a la dotación de aparcamientos, el Proyecto resuelve la misma mediante la ordenación 50 plazas de aparcamiento en las parcelas de titularidad privada, más 155 plazas públicas,

cumpliendo los estándares mínimos previstos para aparcamiento privado y público, tanto por el D 123/2012 de 3 de Julio como por la Ley 2/2006 de Suelo del País Vasco.

Se ordenan un total de 50 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas, con la siguiente distribución por parcela:

Tabla 3. Plazas de aparcamiento de nueva ordenación en las parcelas b.10.

| Parcela b.10 | Plazas aparcamiento |
|--------------|---------------------|
| b.10.12.4    | 5                   |
| b.10.12.5    | 5                   |
| b.10.12.6    | 5-10                |
| b.10.12.7    | 10                  |
| b.10.12.18   | 12                  |
| b.10.12.25   | 8-13                |

Las 155 plazas públicas en superficie en la vía pública se ordenan, en línea o batería, en los viales de nueva creación y alguno de los ya existentes.

Las plazas nuevas generadas, son 105. Dando como resultado un ratio de 2,25 plazas por cada 100m<sup>2</sup>(t) de nuevos aprovechamientos, más del doble del ratio recomendado.

Por lo que se refiere a los itinerarios peatonales, el Proyecto prevé la disposición de una acera en los nuevos viarios previstos, posibilitándose así, el acceso a todas y cada una de las nuevas parcelas ordenadas, y garantizándose el acceso al Sistema General de Espacios Libres.

Así, la propuesta de ordenación viaria planteada resuelve la accesibilidad peatonal en el ámbito de intervención, facilitando el acceso a pie, tanto a los espacios libres públicos ordenados como al conjunto de edificaciones de carácter residencial proyectadas, siempre teniendo en cuenta el sistema general viario que atraviesa el ámbito y que hace de barrera entre las dos zonas.

#### El bidegorri

En relación al bidegorri, se recoge el trazado del bidegorri Ibarra-Belauntza reflejado en la red de bidegorris de Tolosaldea. El trazado discurrirá entre el río y las dos edificaciones residenciales (Toki-eder y Toki Alai), al oeste del ámbito. A continuación, cruzará el puente y saldrá del ámbito.

#### **Espacios libres**

La intervención en el ámbito permite la creación de una zona de Espacios Libres que con carácter de Sistema Local se define en la margen izquierda del río y que se dispone en la parte oeste del ámbito.

Se ordena una superficie de 9.502 m<sup>2</sup> destinada a espacios libres con carácter de sistema local que viene a dotar de la zona en la que se consolidan los bloques de viviendas en un entorno más amable en el contexto de un polígono ya muy colmatado de por sí.

El total de la superficie destinada a espacios libres urbanos, sin computar la destinada a Sistemas Generales viarios y de cauces fluviales, representa el 18 % de la superficie total del Área, cumplimentándose, por tanto, el estándar mínimo del 6% establecidos por el artículo 6.2 del Decreto 123/2.012, de 3 de julio.

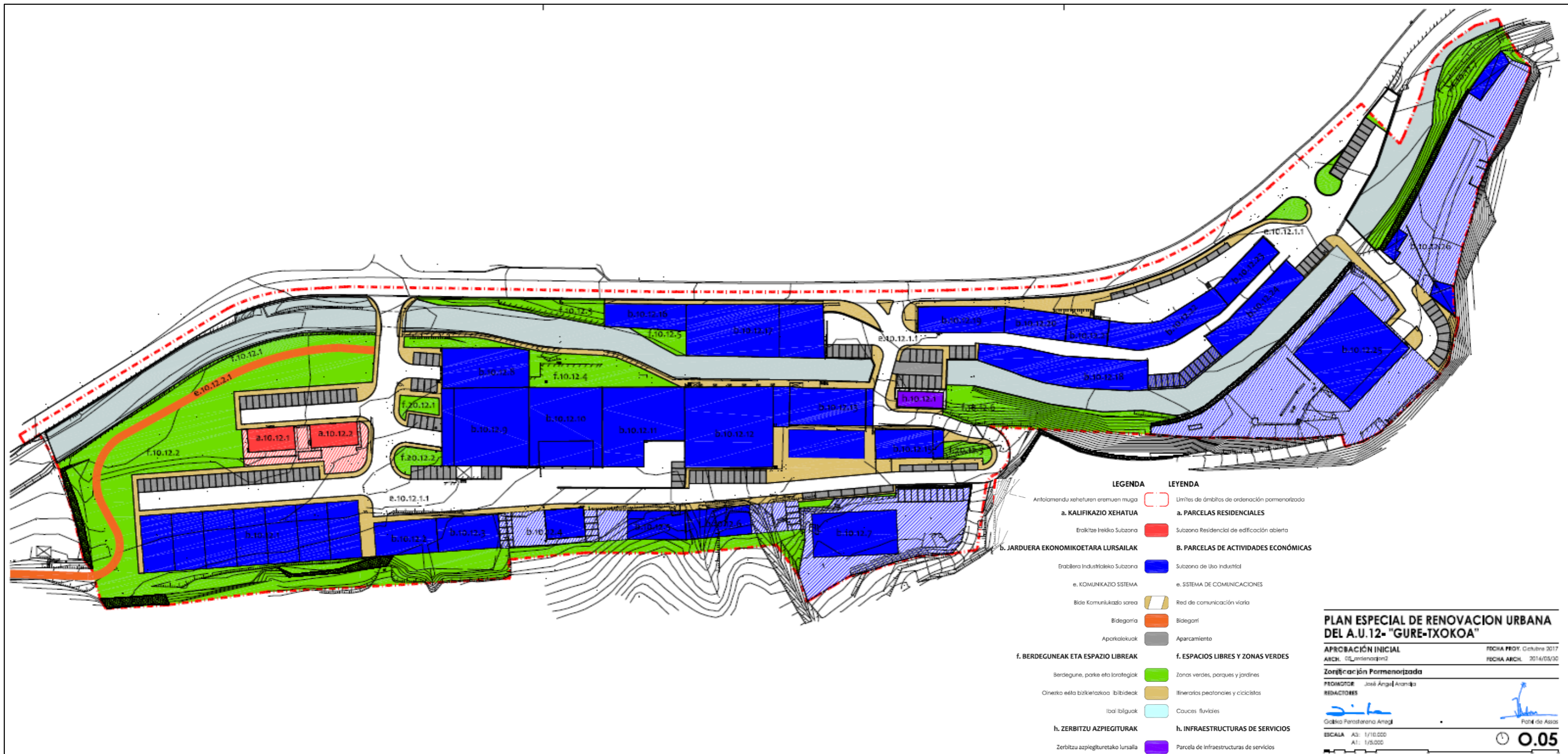


Imagen 1. Zonificación pormenorizada del A.U.12 "Gure Txokoa". Fuente: Plan Especial de Ordenación Urbana del A.U.12 "Gure Txokoa".

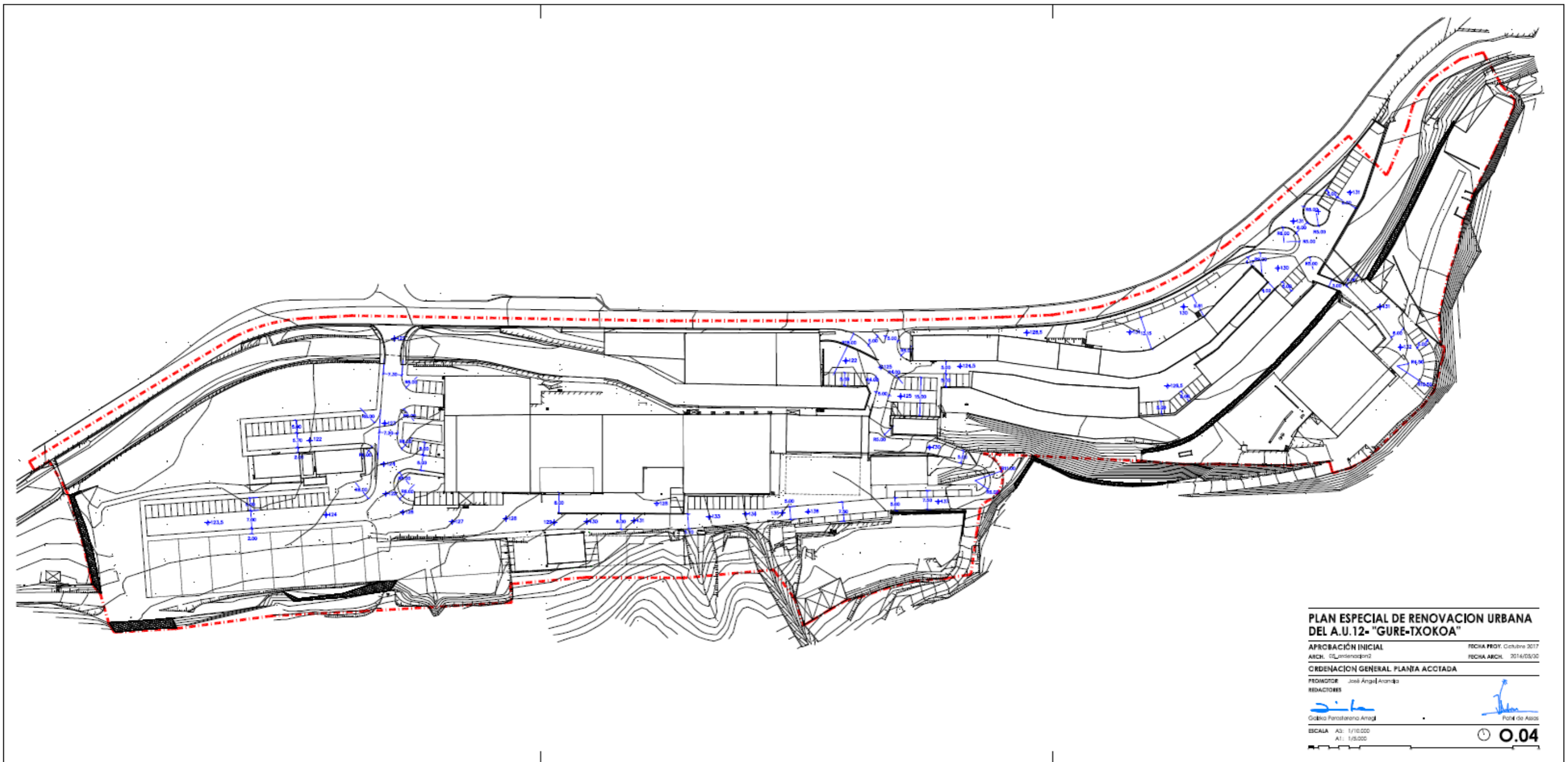


Imagen 2. Ordenación del del A.U.12 "Gure Txokoa". Fuente: Plan Especial de Ordenación Urbana del A.U.12 "Gure Txokoa".



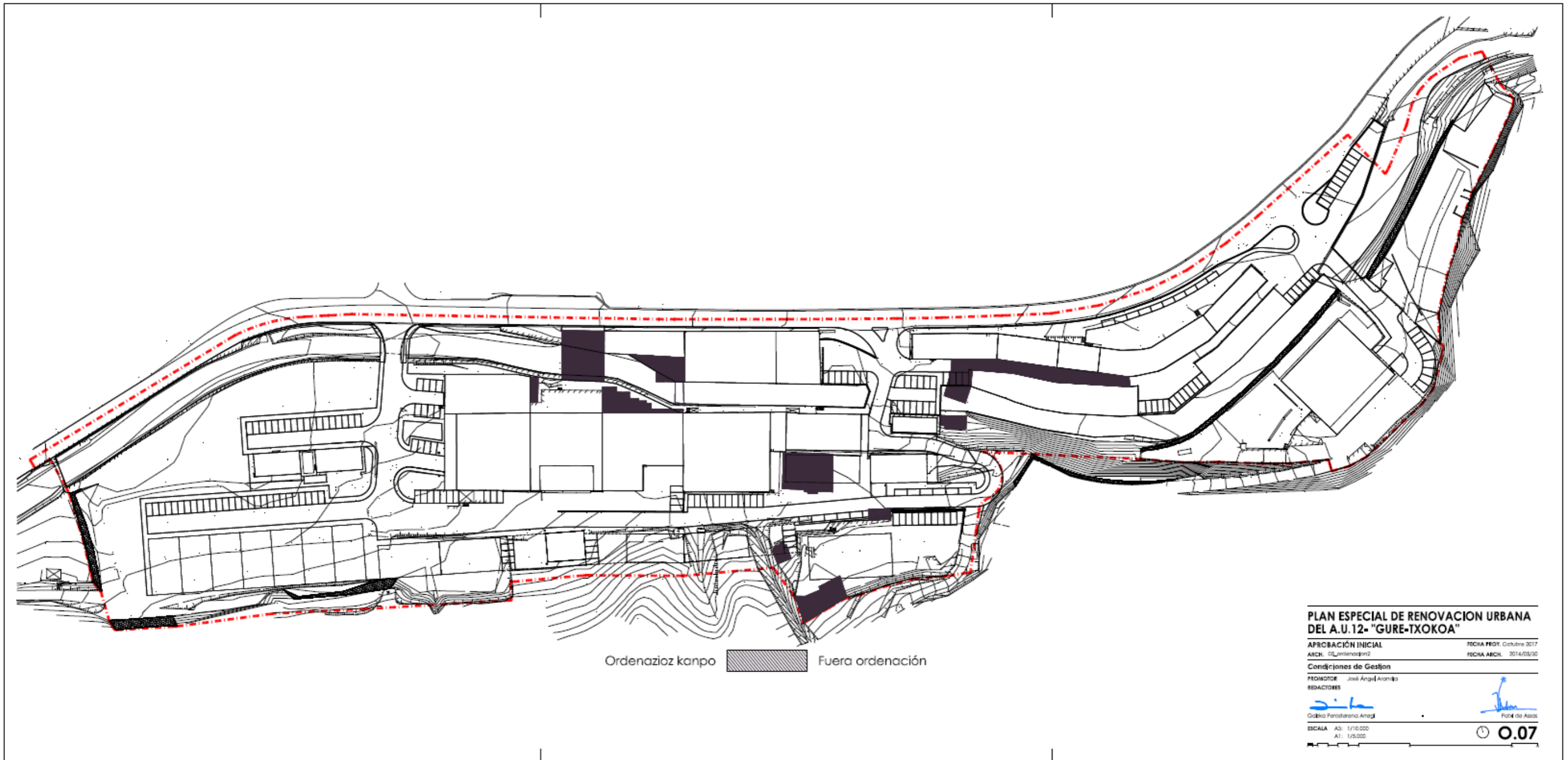


Imagen 3. Condiciones de gestión del del A.U.12 "Gure Txokoa". Fuente: Plan Especial de Ordenación Urbana del A.U.12 "Gure Txokoa".



## 5. DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 5.1. Alternativas de ubicación

Las Normas Particulares del PGOU de 2015 establecen para el A.U.12 "Gure Txokoa" la obligación de formalizar un plan especial con el objeto de determinar la ordenación pormenorizada del mismo. Por ello no se plantean alternativas de ubicación.

### 5.2. Alternativa "cero"

La alternativa "cero" sería el mantenimiento de la situación actual sin provocar mayores desarrollos. Se ha valorado la no asunción del desarrollo y consolidarlo tal y como está, con la regularización de la situación actual que pasaría por redactar el Plan Especial consolidando lo ya existente y provocando toda la cascada de instrumentos de gestión y urbanización posterior. La simple consolidación, sin actuación física a nivel de reordenación, aunque sea parcial, no es un escenario que cumple con las propuestas del PGOU que advirtió la necesidad de implementar la edificabilidad consolidada como criterio de actuación en el área. Por tanto, se descarta la alternativa "cero" en la medida en que el objetivo del PEOU es el de desarrollar las propuestas del vigente Plan General de 2015, cumpliendo el mandato establecido en este, al que está supeditado. Además, el estado de degradación del ámbito y su progresivo empeoramiento, hacen necesaria la regeneración urbana del mismo, no siendo aconsejable el mantenimiento de la situación actual.

### 5.3. Alternativa de ordenación

La generación de alternativas se circunscribe a la ordenación de las edificabilidades propuestas desde el Plan General, respetando la consolidación de lo ya existente a partir de los criterios y objetivos del propio Plan General.

En ese contexto se han barajado dos alternativas de ordenación que son las siguientes:

- Alternativa 1. Búsqueda de suelos alternativos a los propuestos en el propio Plan General dentro del ámbito de actuación con el fin de materializar las edificabilidades propuestas. Esta opción supone poder ordenar alguna edificabilidad aislada entre los pabellones existentes. Esto supone liberar los suelos propuestos en el PGOU a costa de actuar sobre el tejido actual. Se colmata algún espacio existente en el polígono, entre pabellones. No llega a materializarse toda la edificabilidad propuesta en el PGOU. El resultado no es satisfactorio pues se abunda en los problemas ya existentes de falta de desahogo en las parcelas y sobre una urbanización y secciones claramente mejorables y que se mantienen debido a la consolidación de las empresas actuales.
- Alternativa 2. Desarrollo de la propuesta de ordenación avanzada y recogida en el Plan General en base a las siguientes pautas de actuación; por un lado, las nuevas parcelas se localizan en la zona más alejada del río y de la carretera, se dignifica una parte muy importante del polígono y el entorno de las viviendas y se concreta toda la edificabilidad propuesta lo que mejora la vialidad de la actuación, en correspondencia con las determinaciones del planeamiento de

rango superior. Por otro lado se derriba el edificio ubicado sobre el río mejorando la situación del mismo.

#### **5.4. Valoración de las alternativas de ordenación**

La alternativa 1 propone suelos alternativos a los propuestos en el propio Plan General dentro del ámbito de actuación con el fin de materializar las edificabilidades propuestas. Esta opción supone poder ordenar alguna edificabilidad aislada entre los pabellones existentes. El resultado no es satisfactorio pues abunda en los problemas ya existentes de falta de desahogo en las parcelas y sobre una urbanización y secciones claramente mejorables y que se mantienen debido a la consolidación de las empresas actuales. En esta alternativa no se llegaría a materializar toda la edificabilidad propuesta. Así, la alternativa 1 no soluciona la problemática urbanística del ámbito, por tanto, se considera no deseable desde el punto de vista urbanístico (mala accesibilidad, falta de aparcamientos, cauce cubierto, etc.).

La alternativa 2 desarrolla la propuesta de ordenación avanzada y recogida en el PGOU en base a las siguientes pautas de actuación; por un lado, las nuevas parcelas se localizan en la zona más alejada del río y de la carretera, se dignifica una parte muy importante del polígono y el entorno de las viviendas y se concreta toda la edificabilidad propuesta lo que mejora la vialidad de la actuación, en correspondencia con las determinaciones del planeamiento de rango superior.

Desde el punto de vista ambiental, la alternativa 1, que supone edificar sobre suelo urbanizado y no ocupar la zona sur del ámbito, podría valorarse mejor si nos referimos a las afecciones de ocupación de suelo y afección a vegetación; sin embargo, hay que tener en cuenta que las nuevas superficies ocupadas por la alternativa 2 se encuentran parcialmente antropizadas y artificializadas con predominio de vegetación ruderal o nitrófila y que las pequeñas masas arboladas presentes en el ámbito se encuentran en mal estado de conservación, con presencia de especies alóctonas (magnolio, palmera, roble americano, etc.) e incluso especies alóctonas invasoras (buddleja y falsa acacia).

Dadas las características del ámbito y las actuaciones propuestas, en general, los efectos ambientales de la alternativa 2 son, en general, compatibles y/o poco significativos. Por todo ello, se elige la alternativa 2 que, sin provocar afecciones significativas, resuelve las dificultades urbanísticas del ámbito y cumple con el mandato del PGOU.

## **6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN**

Una vez aprobada definitivamente, el Plan Especial de Ordenación Urbana del A.U.12 "Gure Txokoa" que supone el ajuste de su nueva ordenación pormenorizada, se desarrollarán el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Edificación.

## 7. ASPECTOS AMBIENTALES RELEVANTES EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL

### 7.1. Ámbito de actuación del Plan Especial

El ámbito "A.U.12 Gure Txokoa" con una superficie de 53.882 m<sup>2</sup> (5,4 ha) se localiza en el barrio Beotibar del término municipal de Belauntza. El ámbito de estudio se sitúa junto a la actual carretera GI-2130 de acceso a Berrobi desde Belauntza, en ambas márgenes del río Zelai y se configura como un continuo industrial que se va desarrollando en torno a dicha vía de comunicación entre ambas poblaciones, lugar en el que se han ido asentándose numerosas empresas a lo largo de dicho corredor. Limita al norte con la citada carretera, al este, oeste y sur con suelo no urbanizable.

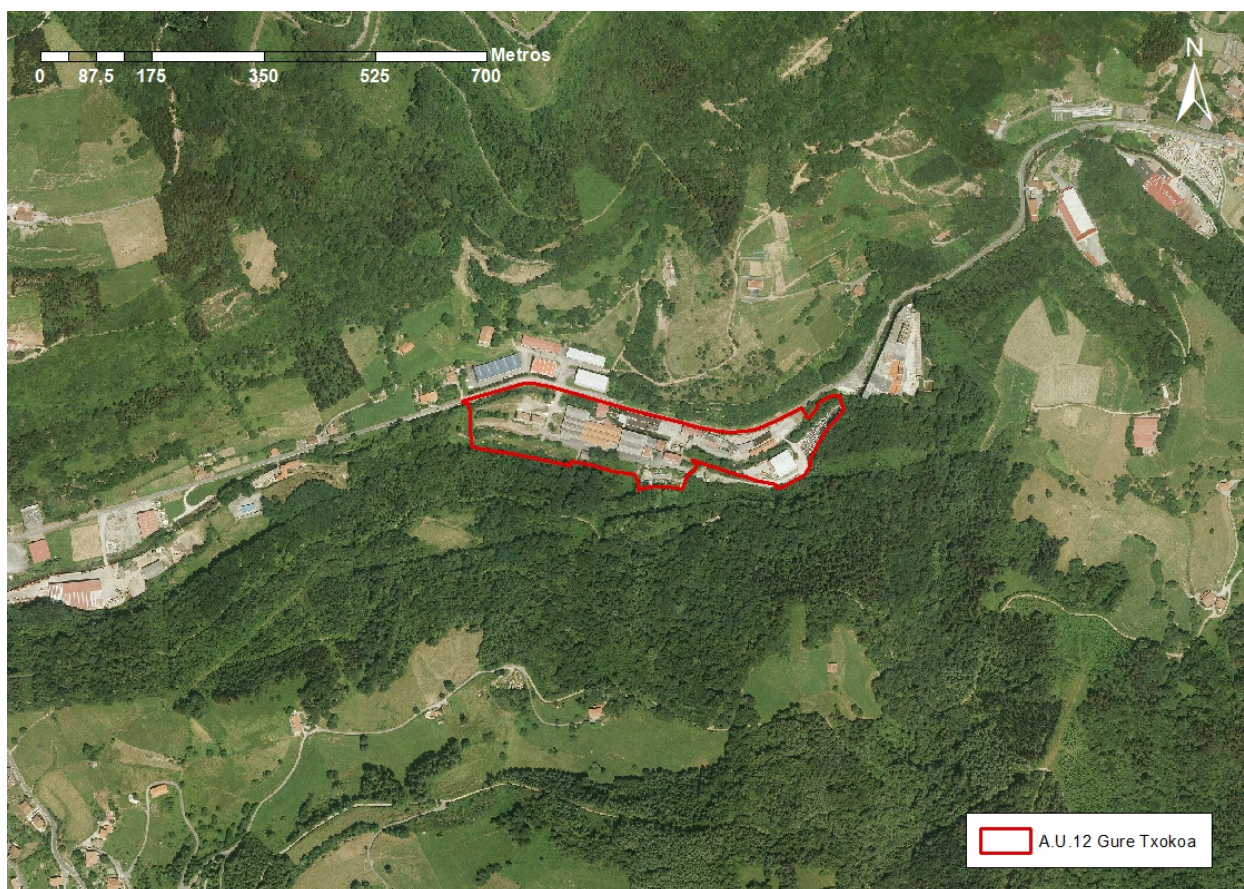


Imagen 4. Localización del ámbito de estudio. Fuente: Geoeuskadi. Elaboración Ekolur.

### 7.2. Calidad del aire<sup>1</sup>

La red de vigilancia de la calidad del aire de la CAPV divide el territorio de la CAPV en 8 unidades. El ámbito de estudio se incluye en la unidad 'Goierri' (ES1606) que presenta una superficie de 917,9 km<sup>2</sup> y una población de 143.388 habitantes.

Según los datos de la citada red (año 2016), en la estación de Beasain la evaluación anual es muy buena para el SO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> y CO y buena para el NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>.

<sup>1</sup> Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV 2016. Gobierno Vasco



### 7.3. Orografía

El ámbito está situado en un fondo de valle, y por él discurre el río Zelai. El terreno se encuentra muy antropizado previsto de edificaciones, infraestructuras industriales y viario, por lo que, la mayor parte del terreno no presenta prácticamente pendiente. Las zonas con mayor pendiente corresponden, principalmente, a los las márgenes del río Zelai y a otros taludes construidos en el polígono.

El ámbito se desarrolla aproximadamente entre las cotas +120, en su punto más bajo, y + 140, en la zona sur, donde se desarrolla una mancha de vegetación arbolada.

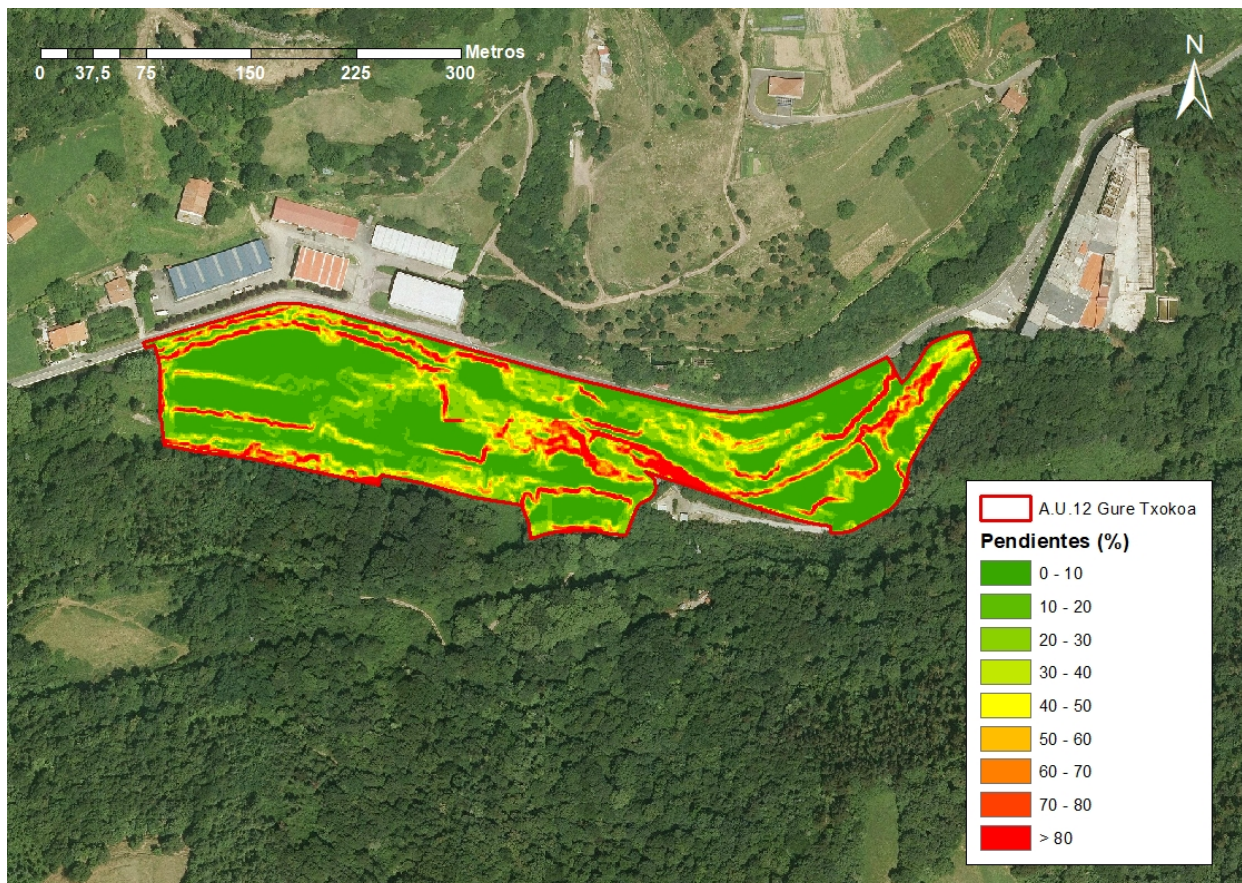


Imagen 5. Orografía. Fuente: LIDAR Geoeuskadi. Elaboración: Ekolur.

### 7.4. Geología y Geomorfología

El territorio del ámbito "A.U.12 Gure Txokoa" se encuentra formado sustancialmente por carnioles, brechas, calizas, dolomías y margas, y presenta una permeabilidad alta por fisuración.

En la zona de estudio no existen áreas o puntos de interés geológico. Tampoco coincide con ningún Lugar de Interés Geológico.

En relación con la geomorfología, en el ámbito se puede hablar de un sistema aluvial. No obstante, el ámbito se encuentra modificado de manera sustancial por la acción humana el que tienen especial presencia las edificaciones industriales. El sistema fluvial del río Zelai a su paso por el ámbito está intensamente intervenido.



### 7.5. Edafología y capacidad agrológica

Los tipos de suelo están condicionados por una serie de factores, entre los que se pueden destacar la litología, la orografía y el clima, además del manejo que éstos hayan recibido a lo largo del tiempo.

Según el mapa de suelos, en el ámbito se distinguen 3 tipos de suelos: La mayor parte del ámbito se categoriza como sin suelo perteneciente a la zona ocupada por las edificaciones; Luvisol órtico con capacidad de uso muy elevada, en el extremo oeste del ámbito; Cambisol gleico con capacidad de uso elevada, en la zona este del ámbito; y Luvisol gleico con capacidad de uso baja, una franja al sur del ámbito.

De acuerdo con la información extraída del Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa (DFG, 1988), según su capacidad agrológica el área de intervención pertenece a la clase VII, tierras con muy fuertes restricciones que limitan su aprovechamiento al forestal y presenta pendientes mayores a 50 %.

Como se ha mencionado previamente, el ámbito de estudio se encuentra fuertemente antropizado ocupado en gran parte por edificaciones y algunas vías de comunicación, y por tanto, la mayor parte del mismo, excepto el extremo sur del ámbito libre de desarrollos podrían categorizarse como suelos improductivos ocupados por desarrollos urbanos.

### 7.6. Hidrología

#### Red hidrográfica

El ámbito del estudio se sitúa en la Unidad Hidrológica Oria, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. El río Zelai, discurre aproximadamente 600 metros paralelo a la carretera GI-2130 en sentido E-O a lo largo del ámbito.

Actualmente, el río discurre encauzado entre las edificaciones de uso industrial y existen elementos que obstaculizan su trayecto (puentes y una edificación).

Según la cartografía relativa a los cursos de agua superficiales, dos arroyos que discurren por la ladera situada al norte del ámbito desembocan en el río Zelai dentro del mismo. Su desembocadura está condicionada por la carretera GI-2130 por lo que, en el tramo coincidente con el ámbito, discurren soterrados.

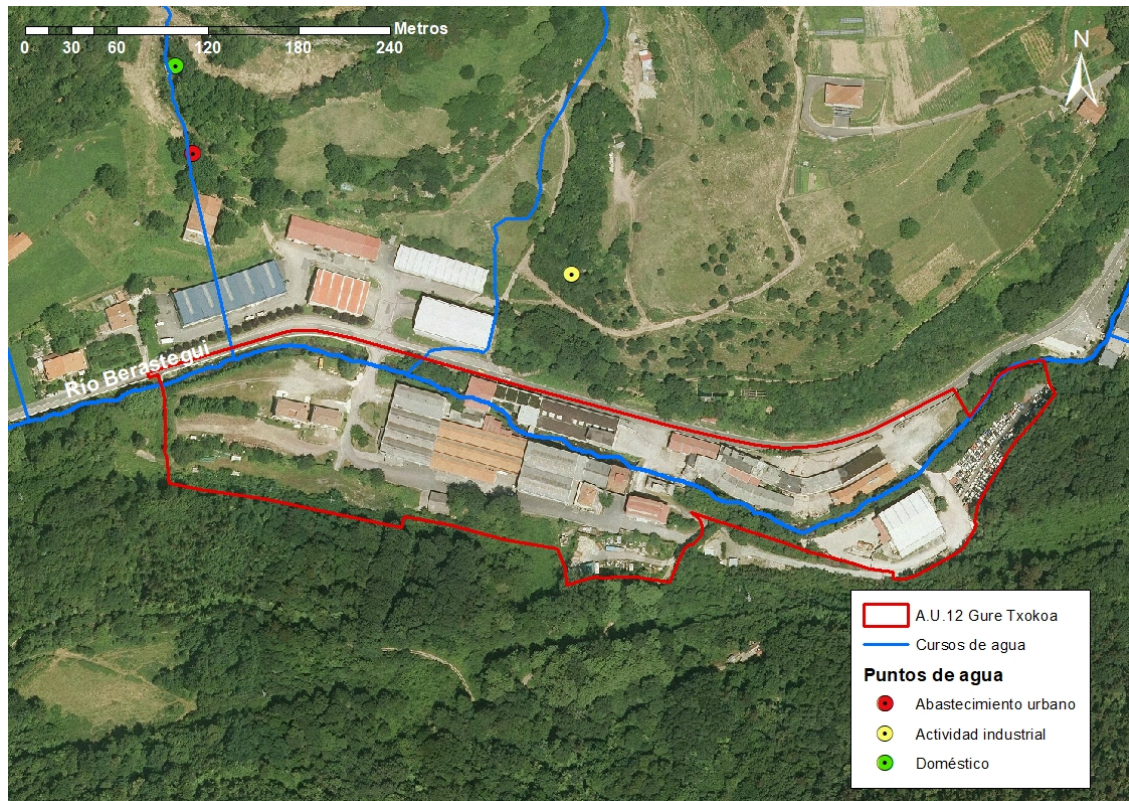


Imagen 6. Hidrología superficial. Fuente: Geoeuskadi. Elaboración: Ekolur.

### Calidad de las aguas

La Red de seguimiento de la calidad de las aguas de los ríos de la CAPV cuenta con una estación de muestreo en el río Zelai, la estación de Zelaieta (OZE107), situada aguas abajo del ámbito de estudio. Según el informe de 2017, en la estación Zelaieta (OZE107) la masa Berastegi alcanza el muy buen estado en relación con la calidad físico-química<sup>2</sup> y estado biológico y ecológico<sup>3</sup> moderados.

### Registro de Zonas Protegidas (Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental)<sup>4</sup>

El registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental (RZP) incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria y otras normativas. El ámbito de estudio no coincide con ningún elemento del RZP.

### Puntos de agua

No se localiza ningún punto de agua en el ámbito "A.U.12 Gure Txokoa".

## 7.7. Vegetación y uso del suelo

Como referencia básica para la realización de este apartado se ha utilizado el 'Mapa de Hábitats de la C.A.P.V. (Escala 1:10.000)' elaborado por la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del

<sup>2</sup> Red de Seguimiento del estado químico de los ríos de la CAPV. Campaña 2017. 2018. Gobierno Vasco y

<sup>3</sup> Red de seguimiento del estado biológico de los ríos de la CAPV Informe de resultados Campaña 2017. 2018. Gobierno Vasco.

<sup>4</sup> Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

Territorio del Gobierno Vasco. Asimismo, se han consultado, el 'Catálogo Vasco de Fauna y Flora Amenazada' y el 'Listado de árboles singulares de la CAPV'. La cartografía original se ha actualizado y adecuado a la escala de trabajo mediante la técnica de fotointerpretación (ortofoto Gobierno Vasco, año 2016). Además, esta información ha sido complementada y contrastada con trabajo de campo.

Según señala el Mapa de Series de Vegetación (vegetación potencial) de la CAPV, el robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico es la vegetación potencial del ámbito analizado. Debido a la transformación del territorio como consecuencia de las actividades humanas, la vegetación real dista mucho de la señalada. Actualmente, la vegetación presente se reduce a una masa de frondosas situada en el extremo sur del ámbito, vegetación asociada al cauce fluvial y vegetación asociada a las parcelas sin edificación.

En el ámbito "Gure Txokoa" se han identificado las siguientes unidades de vegetación y usos del suelo:

Tabla 4. Unidades de vegetación y sus superficies en el ámbito A.U.12 Gure Txokoa.

| Hábitat y usos del suelo   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | %    |
|--|------------------------------|------|
| Construcciones, carreteras y vegetación asociada a terrenos asfaltados | 31.490                       | 58,4 |
| Otros hábitats artificiales (esplanada)                                | 7.169                        | 13,3 |
| Vegetación ruderal y nitrófila   | 4.292                        | 8,0  |
| Masa de especies frondosas   | 3.300                        | 6,1  |
| Cauce fluvial  | 3.826                        | 7,2  |
| Vegetación de ribera (aliseda ribereña eurosiberiana)                  | 3.805                        | 7,0  |
| TOTAL  | 53.882                       | 100  |

Como se refleja en la tabla anterior, el 58,4% de la superficie está ocupada por construcciones, carreteras y vegetación asociada a terrenos asfaltados.

El 13,3% del total, caracterizado como otros hábitats artificiales, lo constituyen los solares, la vegetación asociada a ellos. Se trata de zonas sin vegetación y zonas con vegetación herbácea, salpicadas con algunos ejemplares arbustivos y árboles, principalmente fresnos (*Fraxinus excelsior*), sauces (*Salix atrocinerea*), sauco común (*Sambucus nigra*), aligustre (*Ligustrum sp.*), ciruelo de jardín (*Prunus cerasifera*), un ejemplar de palmera (*Washingtonia robusta*), magnolia (*Magnolia grandiflora*), cedro (*Cedrus sp.*), etc. En esta zona degradada se ha localizado la especie exótica invasora *Buddleja davidii* (Especie incluida en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras).

La vegetación ruderal y nitrófila suma 8,0% del ámbito, y actualmente se está regenerando con ejemplares de fresno (*Fraxinus excelsior*), sauce (*Salix atrocinerea*), falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*) zarza (*Rubus ulmifolius*), etc. En esta zona antropizada también se han localizado la especie exótica invasora *Buddleja davidii* (Especie incluida en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras). Además, se localiza la especie alóctona casual principalmente de hábitats antropizados *Acanthus mollis*.

La masa de especies frondosas, situada en el sur del ámbito y un seto en el extremo occidental junto a las edificaciones residenciales, supone 6,1 % de la superficie del ámbito de estudio. Se trata de una masa arbolada formada por ejemplares de fresno (*Fraxinus excelsior*), arce (*Acer campestre*), roble americano falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*), chopo (*Populus nigra*), nogal (*Juglans regia*), avellano (*Corylus avellana*), sauce (*Salix atrocinerea*), laurel (*Laurus nobilis*), etc. El sotobosque está ocupado



principalmente por el helecho *Pteridium aquilinum*, zarza (*Rubus ulmifolius*), hiedra (*Hedera helix*), ortiga (*Urtica dioica*), etc. La ausencia de roble pedunculado (*Quercus robur*) y la presencia de especies alóctonas, algunas invasoras, como la falsa acacia, restan calidad a esta masa de frondosas.

El cauce del río Zelai ocupa el 7,2% de la superficie del ámbito y la vegetación de ribera asociada a éste el 7,0%. El bosque aluvial está constituido principalmente por ejemplares de fresno (*Fraxinus excelsior*), aliso (*Alnus glutinosa*) y también aparecen especies como el sauce (*Salix atrocinerea*), avellano (*Corylus avellana*), falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*), higuera (*Ficus carica*) etc. El bosque aluvial más denso se sitúa aguas arriba del puente de entrada al ámbito "Gure Txokoa" desde la carretera GI-2130.

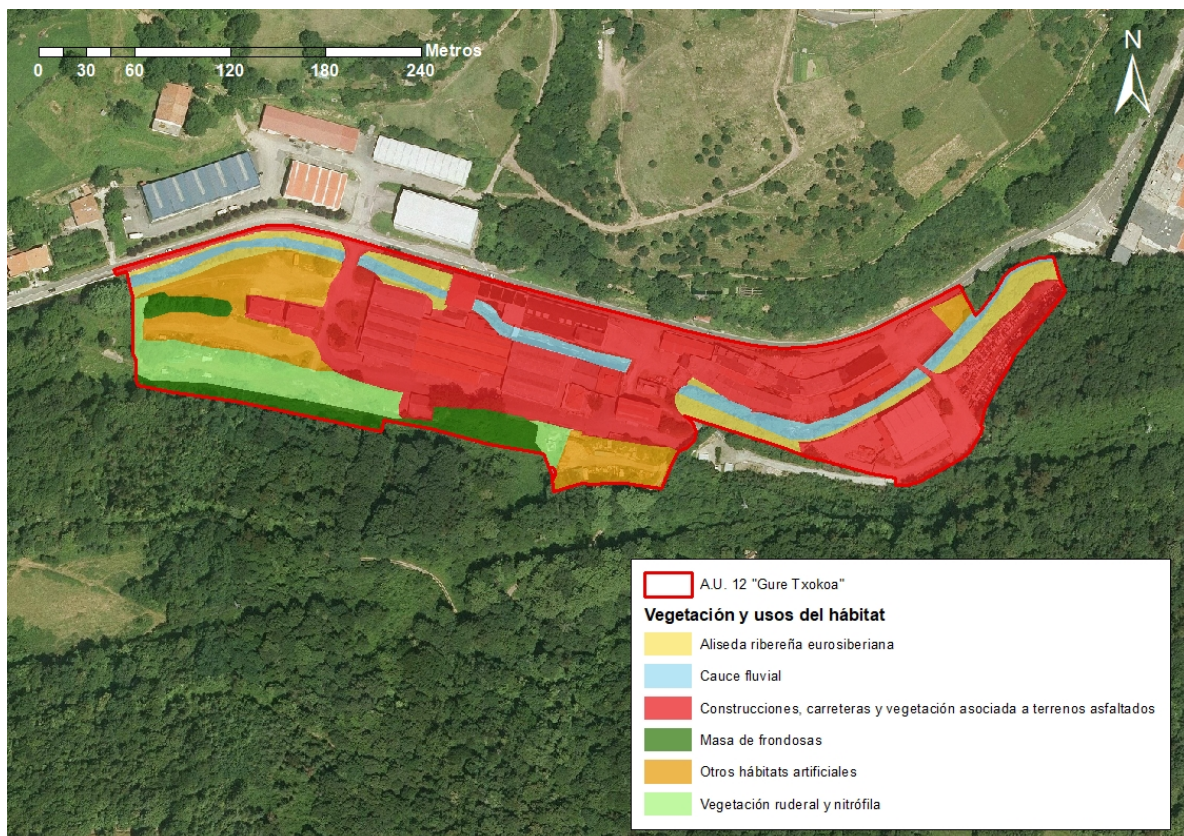


Imagen 7. Vegetación y usos del suelo. Elaboración: Ekolur.





Imagen 8. Vista de otros hábitats artificiales, solar situada en la zona noroeste del ámbito.



Imagen 9. Vista de otros hábitats artificiales, zona ajardinada.



Imagen 10. Vista de otros hábitats artificiales desde la carretera GI-2130, el cedro y las edificaciones residenciales al fondo.



Imagen 11. Vista de *Sambucus nigra* que se ubican a ambos lados cerca del puente a la entrada del polígono



Imagen 12. Vista de otros hábitats artificiales, solar situada en la zona oeste del ámbito, al sur de los edificios residenciales.



Imagen 13. Vista de otros hábitats artificiales y al fondo zona con vegetación ruderosa, situada al suroeste del ámbito.





Imagen 14. Vista de la especie exótica invasora *Buddleja davidii*, ampliamente distribuida por el ámbito.



Imagen 15. Vista de la especie autóctona *Acanthus mollis*.



Imagen 16. Vista del límite de la masa de frondosas con las edificaciones donde se encuentran los ejemplares de mayor porte, *Quercus rubra*, *Populus sp.*, etc.



Imagen 17. Vista de la masa de frondosas situada al sur del ámbito.



Imagen 18. Vista de la vegetación de ribera desde la carretera GI-2130 aguas arriba del puente de la principal entrada al polígono.



Imagen 19. Vista de la vegetación de ribera desde la carretera GI-2130 aguas abajo del puente de la principal entrada al polígono. En esta zona la vegetación no es tan densa.

Según la cartografía ambiental del Gobierno Vasco, en el ámbito de estudio se identifica un hábitat de interés comunitario prioritario (Anexo I de la Directiva 92/43/CEE de Hábitats):

- 91E0\* Bosque aluvial de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae).

El bosque aluvial cartografiado tras la visita de campo se identifica con el citado hábitat de interés comunitario prioritario (91E0\*). Destacan por su funcionalidad ecológica estos tramos de vegetación ribera que acompañan al río Zelai los cuales han ido ganado madurez estructural y favoreciendo las condiciones ecológicas de un tramo de río intervenido.

En general las masas de vegetación arbolada presentes en el ámbito se encuentran en mal estado de conservación.

En el ámbito de estudio no se identifican especies de flora amenazadas.

## 7.8. Fauna de interés

La fauna viene condicionada por el grado de humanización y por el grado de simplificación de la cubierta vegetal. La zona de estudio se inserta en la zona industrial del barrio de Beotibar en Belauntza, y presenta, edificaciones industriales y residenciales y vías de comunicación y un cauce modificado por la acción humana.

Para analizar la fauna del ámbito se ha consultado la bibliografía disponible en Geoeuskadi y en [www.ornhito.eus](http://www.ornhito.eus). En la tabla que sigue se listan las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas citadas para la cuadrícula UTM de 10x10 km en la que se inscribe el ámbito de estudio (30TWN77).

Tabla 5. Especies del Catálogo Vasco de Especies Amenazadas citadas en la cuadrícula (10x10) UTM 30TWN77.  
Fuente: Geoeuskadi y <http://www.ornitho.eus>.

| Nombre común             | Especie                      | Categoría de amenaza* | Hábitat principal  |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------|--|
| <b>AVES</b>              |                              |                       |  |
| Abejero europeo          | <i>Pernis apivorus</i>       | R                     | Bosque   |
| Aguililla calzada        | <i>Hieraetus pennatus</i>    | R                     | Bosque, campiña  |
| Aguilucho pálido         | <i>Circus cyaneus</i>        | IE                    |  |
| Alcaudón común           | <i>Lanius senator</i>        | V                     | Campiña  |
| Alcotán europeo          | <i>Falco subbuteo</i>        | R                     | Bosque   |
| Avión zapador            | <i>Riparia riparia</i>       | V                     | Cursos fluviales   |
| Buitre común             | <i>Gyps fulvus</i>           | IE                    | Roquedos   |
| Chorlitejo chico         | <i>Charadrius dubius</i>     | V                     | Cursos fluviales   |
| Chotacabras gris         | <i>Caprimulgus europaeus</i> | IE                    | Campiña, matorral  |
| Cuervo                   | <i>Corvus corax</i>          | IE                    | Generalista  |
| Culebrera europea        | <i>Circaetus gallicus</i>    | R                     | Bosques y matorrales   |
| Gavilán común            | <i>Accipiter nisus</i>       | IE                    | Bosque   |
| Halcón peregrino         | <i>Falco peregrinus</i>      | R                     | Nidifica en acantilados y roquedos, se alimenta en espacios abiertos |
| Martín pescador          | <i>Alcedo atthis</i>         | IE                    | Cursos fluviales   |
| Mirlo acuático           | <i>Cinclus cinclus</i>       | IE                    | Tramos altos y accidentados de cursos fluviales                      |
| Milano real              | <i>Milvus milvus</i>         | PE                    | Campiña  |
| Picamaderos negro        | <i>Dryocopus martius</i>     | R                     | Bosques y matorrales   |
| Pico menor               | <i>Dendrocopos minor</i>     | IE                    | Bosques de ribera, campiña   |
| Reyezuelo sencillo       | <i>Regulus regulus</i>       | IE                    | Bosques, especialmente de coníferas                                  |
| Tarabilla norteña        | <i>Saxicola rubetra</i>      | IE                    | Pastizales y prados húmedos  |
| Torcecuello euroasiático | <i>Jynx torquilla</i>        | IE                    | Campiña  |
| <b>MAMÍFEROS</b>         |                              |                       |  |
| Gato montés              | <i>Felix silvestris</i>      | IE                    | Bosques, matorrales  |
| Visón europeo            | <i>Mustela lutreola</i>      | PE                    | Cursos fluviales   |
| Murciélago de Nathusius  | <i>Pipistrellus nathusii</i> | IE                    | Bosques, roquedos  |
| Murciélago de Natterer   | <i>Myotis nattereri</i>      | R                     | Bosques, construcciones  |
| Murciélago hortelano     | <i>Eptesicus serotinus</i>   | IE                    | Roquedos, construcciones   |
| <b>REPTILES</b>          |                              |                       |  |
| Culebra de Esculapio     | <i>Zamenis longissimus</i>   | IE                    | Bosques, campiña   |

\*PE: en Peligro de Extinción, V: Vulnerable, R: Rara, IE: de Interés Especial.

En la cuadrícula UTM 30TWN77 se citan 21 especies de aves catalogadas, 5 especies de mamíferos y 1 especie de reptil. Cabe destacar el Visón europeo (*Mustela lutreola*) por estar catalogado en peligro de extinción y por ser probable su presencia en el río Zelai.

Tal y como se ha mencionado previamente, el ámbito de Gure Txokoa se ubica en una zona industrial. Aunque el ámbito limita al sur con zonas boscosas y de campiña con potencial de albergar especies de interés, el ámbito se encuentra ocupado en gran parte por edificaciones e infraestructuras industrial y la

vegetación presente en el mismo se encuentran en mal estado de conservación, por lo que se considera poco probable la presencia del resto de las especies recogidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas y citadas en la cuadrícula.

#### Áreas de interés para la fauna

El ámbito de actuación coincide con la Zona de Distribución Preferente (ZDP) del Visón europeo<sup>5</sup> (*Mustela lutreola*), que cuenta con Plan de Gestión aprobado por la *Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo (Mustela lutreola) y se dictan normas complementarias para su protección*. Esta especie podría estar presente en el río Zelai, pero hay que tener en cuenta el deterioro actual del cauce, parcialmente soterrado, y la antropización de la zona que disminuyen las posibilidades de tránsito de esta especie por el mismo.

### 7.9. Áreas de interés naturalístico y espacios protegidos

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, establece un sistema de espacios protegidos divididos en 3 categorías:

- Espacios Naturales Protegidos
- Espacios Protegidos Red Natura 2000
- Áreas protegidas por instrumentos internacionales

Los espacios naturales protegidos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Parques.
- b) Reservas Naturales.
- c) Áreas Marinas Protegidas.
- d) Monumentos Naturales.
- e) Paisajes Protegidos.

A su vez, el artículo 13 del Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, clasifica los espacios naturales protegidos en alguna de las siguientes categorías:

- Parque natural.
- Biotopo protegido.
- Árbol singular.
- Zona o lugar incluido en la Red Europea Natura 2000 (lugares de importancia comunitaria (LIC), zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA), sin perjuicio de coincidir espacialmente, de forma total o parcial, con las categorías anteriores.

El A.U.12 "Gure Txokoa" y su entorno cercano no coinciden con ningún espacio protegido, ni con otros lugares de interés naturalístico inventariados (espacios del catálogo abierto de espacios relevantes de la CAPV, listado abierto de áreas de interés naturalístico de las DOT e inventario de zonas húmedas de la CAPV). Tampoco coincide con áreas protegidas por instrumentos internacionales.

---

<sup>5</sup> Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo *Mustela lutreola* (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. BOG 1000, 28 de Mayo de 2004



Tampoco hay montes de utilidad pública en el ámbito de estudio y entorno próximo.

#### 7.10. Corredores ecológicos

El establecimiento de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV (Gobierno Vasco, 2005) tiene como objetivo principal fomentar la conexión y la coherencia ecológica de la Red Natura 2000. Sus objetivos generales son la delimitación de una Red que permita la movilidad de la fauna sensible a la fragmentación del hábitat a escala regional entre los espacios de la Red Natura 2000, y proponer un régimen de uso y medidas de gestión de los elementos que forman la Red de Corredores.

El ámbito del plan no coincide con ninguno de los elementos estructurales definidos por el citado estudio.

#### 7.11. Paisaje

El ámbito "Gure Txokoa" se localiza en el barrio Beotibar del término municipal de Belauntza, ocupado en gran parte por edificaciones e infraestructuras industriales, junto a la actual carretera GI-2130 de acceso a Berrobi desde Belauntza en ambas márgenes del río Zelai. Limita al norte con la citada carretera, al este, oeste y sur con suelo no urbanizable

El Anteproyecto del 'Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV' (Gobierno Vasco, 2005) realizó una primera caracterización de las cuencas visuales de la CAPV, según usos del suelo y presencia de infraestructuras, así como en función de los impactos visuales (tanto positivos como negativos) que alberga cada una de estas cuencas y su cotidianidad, referida al hecho de que los paisajes resulten visibles o muy visibles desde los núcleos de población y de actividad económica y desde las vías de comunicación.

El ámbito afectado por el Plan Especial "Gure Txokoa", pertenece a la cuenca visual de Berrobi (137), que cuenta con una extensión de 1.760 ha. En el estudio de valoración elaborado dentro del anteproyecto de Catálogo abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV, se encuentra en la zona geográfica atlántica y presenta un paisaje en mosaico agrario forestal en dominio fluvial valorado como muy cotidiano, con predominio de la componente forestal (51,5%) seguida por la rural (29,5%), y otros (17,3%). La componente urbana supone únicamente el 1,6% de la superficie de la cuenca. Tiene asignado un valor paisajístico alto, con un valor escénico alto y una diversidad alta, está incluida en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV (CPSS).

Tabla 6. Caracterización de la cuenca visual Berrobi según presencia de impactos visuales. Fuente: Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV (GV, 2005).

| CUENCA BERROBI                               | SUPERFICIE | HABITANTES | COTIDIANIDAD                       | USOS PRINCIPALES        | PRINCIPALES INFRAESTRUCTURAS   |      |                     |
|--|------------|------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|------|---------------------|
| Características Generales                    | 1.760 ha   | 796        | Muy cotidiano                      | Forestal, rural y Otros | Carreteras (Autop. Y comarcal) |      |                     |
| PESO DE LOS IMPACTOS EN LA CUENCA DE BERROBI |            |            |                                    |                         |                                |      |                     |
| IMPACTO NEGATIVO                             |            |            |                                    | IMPACTO POSITIVO        |                                |      |                     |
| Neto   | Acum.      | Peso       | Principales Impactos identificados | Neto                    | Acum.                          | Peso | Impactos acumulados |
| 65,2%  | 65,2%      | -1         | Carreteras                         | 0,9%                    | 0,9%                           | 0    | Roquedos            |

La cotidianidad se refiere al hecho de que los paisajes resulten visibles o muy visibles desde los núcleos de población y de actividad económica y desde las vías de comunicación.

### 7.12. Patrimonio cultural

No se identifican elementos de patrimonio arqueológico ni arquitectónico protegido en el ámbito A.U.12 Gure Txokoa ni en sus inmediaciones.

### 7.13. Socioeconomía

El término municipal de Belauntza ocupa una superficie de 343 ha y en 2017 presentaba una población de 255 habitantes, es decir una densidad en habitante/km<sup>2</sup> de 74,34. En el año 2015 la renta personal de mayores de 18 años era de 17.918€. La actividad económica principal del municipio es la industrial con el 69% y le sigue el sector de los servicios con un 23,7%. En el año 2017 los empleados en el término municipal fueron 318 personas.

### 7.14. Movilidad

En relación con la movilidad destacar que actualmente, en la carretera GI-2130 junto a la entrada al ámbito, existe dos paradas de Tolosaldeabus para las líneas TO02 y TO42G, que unen los municipios de Tolosa-Ibarra-Belauntza-Berrobi-Elduaien-Berastegi.

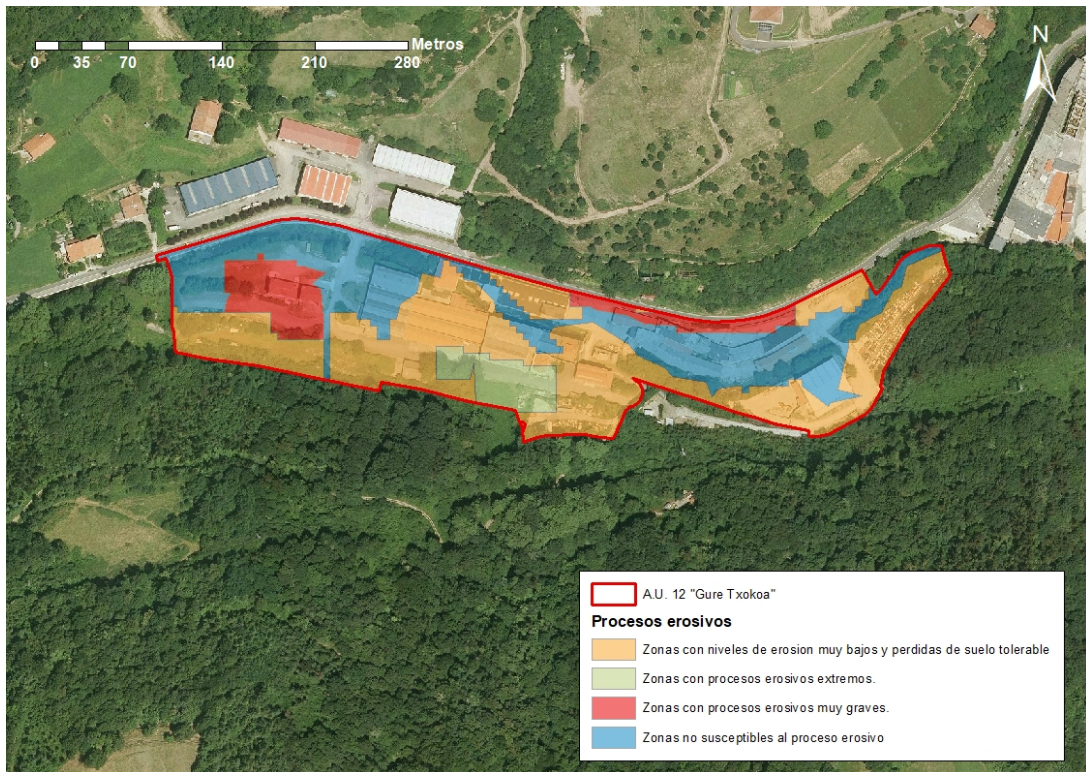
### 7.15. Riesgos ambientales

#### 7.15.1. Riesgo de erosión

El mapa de erosión de suelos de la Comunidad Autónoma de Euskadi evalúa la erosión hídrica laminar. Esto implica que el agente erosivo es el agua de lluvia, que lentamente va eliminando partículas del suelo sin que sus efectos sobre el mismo sean manifiestamente perceptibles a corto plazo. El modelo aplicado para predecir los niveles de erosión hídrica laminar o en regueros es la Ecuación Universal de Pérdidas de Suelo, tanto en su versión original de 1978, modelo USLE, como en su versión revisada de 1997, modelo RUSLE.

La mayor superficie (26.720 m<sup>2</sup>) del ámbito se caracteriza como zonas con niveles de erosión muy bajos y pérdidas de suelo tolerables sin erosión neta. Un total de 19.100 m<sup>2</sup> se corresponden con el cauce fluvial y la zona noroeste del ámbito y se clasifican como zonas no susceptibles al proceso erosivo. La zona donde se ubican las dos edificaciones residenciales en la zona occidental del ámbito y una franja al norte colindante con la carretera GI-2130 (5.223 m<sup>2</sup>) corresponde según el modelo con zonas con procesos erosivos muy graves, es decir, existe erosión y es manifiesta a simple vista. Una superficie de 2.839 m<sup>2</sup> en la zona sur del ámbito, se categoriza como zonas con procesos erosivos extremos, existe erosión y es evidente a simple vista.

Actualmente, prácticamente la totalidad del área categorizada como suelo con procesos erosivos se encuentra ocupada por construcciones y vías de comunicación por lo que las características del suelo han sido modificadas. Además, en la salida al campo, se ha descartado que exista erosión y sea evidente a simple vista como indica el modelo. Por tanto, se considera que en el ámbito afectado por las actuaciones no se encuentran suelos con riesgos de erosión.



*Imagen 20. Suelos con procesos erosivos. Fuente: Geoeuskadi. Elaboración: Ekolur.*

#### 7.15.2. Suelos potencialmente contaminados

Atendiendo al inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo y a los trabajos de actualización de dicho inventario, cuya información se encuentra disponible en Geoeuskadi (última actualización 2014), el ámbito incluye diez emplazamientos considerados suelos potencialmente contaminados de uso industrial. Estos emplazamientos suponen una superficie de 9.276 m<sup>2</sup>.

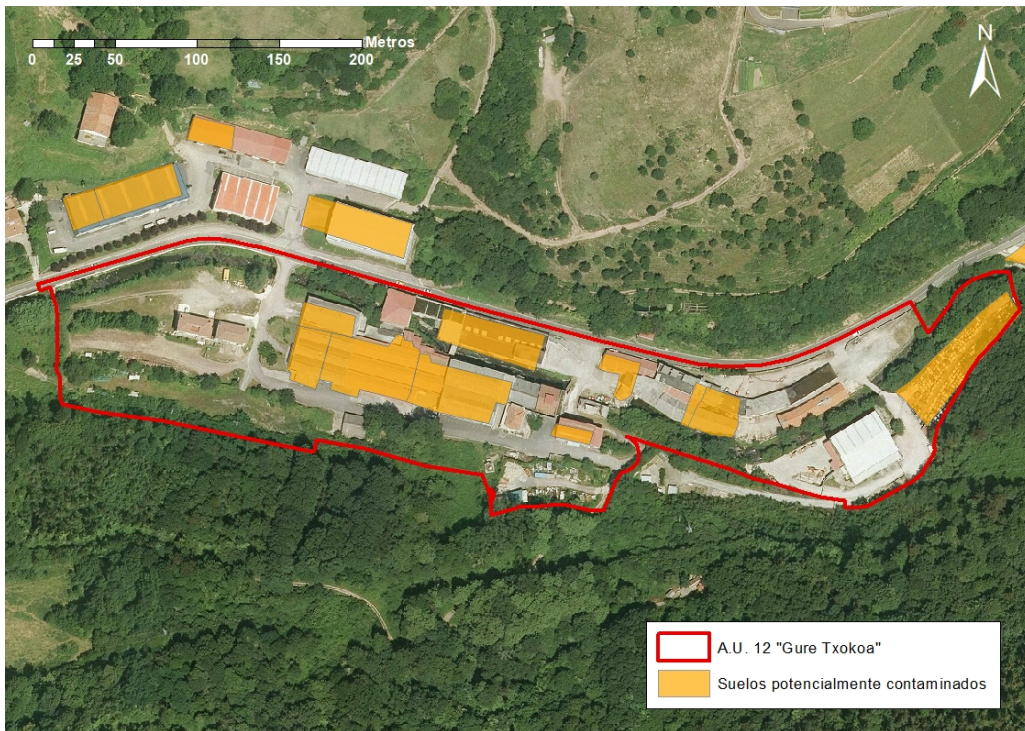


Imagen 21. Suelos potencialmente contaminados. Fuente: Geoeuskadi. Elaboración: Ekolur.

### 7.15.3. Inundabilidad

Según la cartografía de inundabilidad de la CAPV, el ámbito del Plan Especial queda dentro de las áreas inundables para periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y fuera de zonas de flujo preferente.

Tabla 7. Superficies de las áreas inundables dentro del ámbito "Gure Txokoa".

| Inundabilidad                       | Superficie dentro del ámbito (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------|--|
| Área inundable: 10 años de retorno  | 8.773  |
| Área inundable: 100 años de retorno | 12.419   |
| Área inundable: 500 años de retorno | 17.480   |



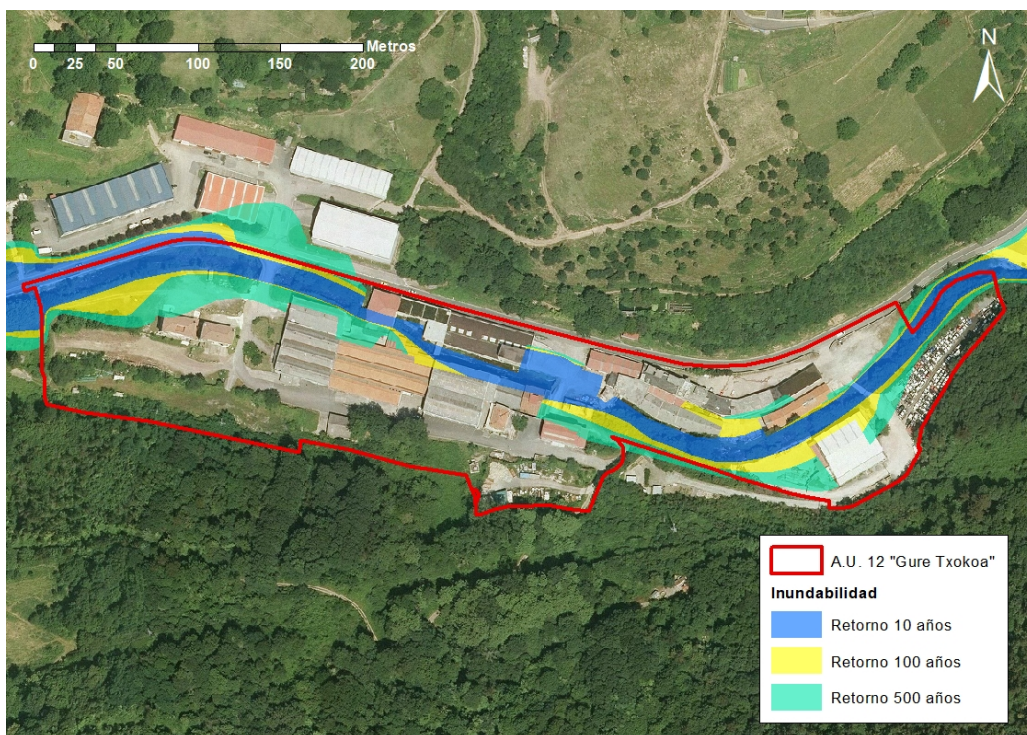


Imagen 22. Inundabilidad para periodos de retorno de 10, 100 y 500 años. Fuente: Geoeuskadi. Elaboración: Ekolur.

#### 7.15.4. Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos

Atendiendo al Mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 (año 1993) el ámbito se localiza en un área de vulnerabilidad media.

#### 7.15.5. Ruido

El artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco determina que *"Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona (...)"*.

De acuerdo al artículo 3.d) del mismo Decreto, se define futuro desarrollo urbanístico *"Cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo."*

La Ley 2/2006, de 30 de junio, en su artículo 207 apartado b), establece entre los actos sujetos a licencia urbanística *Las obras de construcción, edificación e implantación de toda clase de nueva planta.*

Así, en cumplimiento del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, se está redactando el "Estudio de impacto acústico del Plan Especial de Ordenación Urbana A.U.12 "Gure Txokoa"" que acompañará al Documento de aprobación inicial del Plan y al Estudio Ambiental Estratégico en el trámite de solicitud de la Declaración Ambiental Estratégica. El objetivo del citado estudio es analizar la situación acústica esperada con la implantación del desarrollo previsto. Basándose en la ordenación en planta, se

determinarán los niveles acústicos esperados en fachada, y el grado de cumplimiento esperado en fase de explotación de los objetivos de calidad acústica establecidos por el RD 1367/2007, de 19 de octubre, y por el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, y en su caso, se evaluarán las posibles medidas protectoras y correctoras para minimizar el posible impacto acústico.

En la tabla siguiente se detallan los objetivos de calidad acústica (OCA) para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes en estos sectores del territorio.

*Tabla 8. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes. Tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.*

| Tipo de Área acústica |  | Índices de ruido |    |    |
|-----------------------|--|------------------|----|----|
|                       |  | Ld               | Le | Ln |
| F                     | Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. | 75               | 75 | 65 |

Conviene señalar que el Decreto 213/2012, en su artículo 31.2 establece que *“Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.”*

## 8. UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS HOMOGÉNEAS

El Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, establece que el documento de inicio de la tramitación debe incluir una definición de las unidades ambientales y paisajísticas del territorio. El análisis debe incluir una valoración de la calidad ambiental de estas unidades y de su capacidad de acogida a los usos previstos, en función de su mayor aptitud para cubrir requisitos de localización y menor impacto sobre el medio ambiente.

En base al análisis integrado de las variables ambientales identificadas en el inventario ambiental previo, se han definido 3 unidades ambiental y paisajísticas homogéneas en el A.U.12 "Gure Txokoa": Ámbito antropizado, Masa de frondosas; Cauce fluvial y vegetación aluvial.

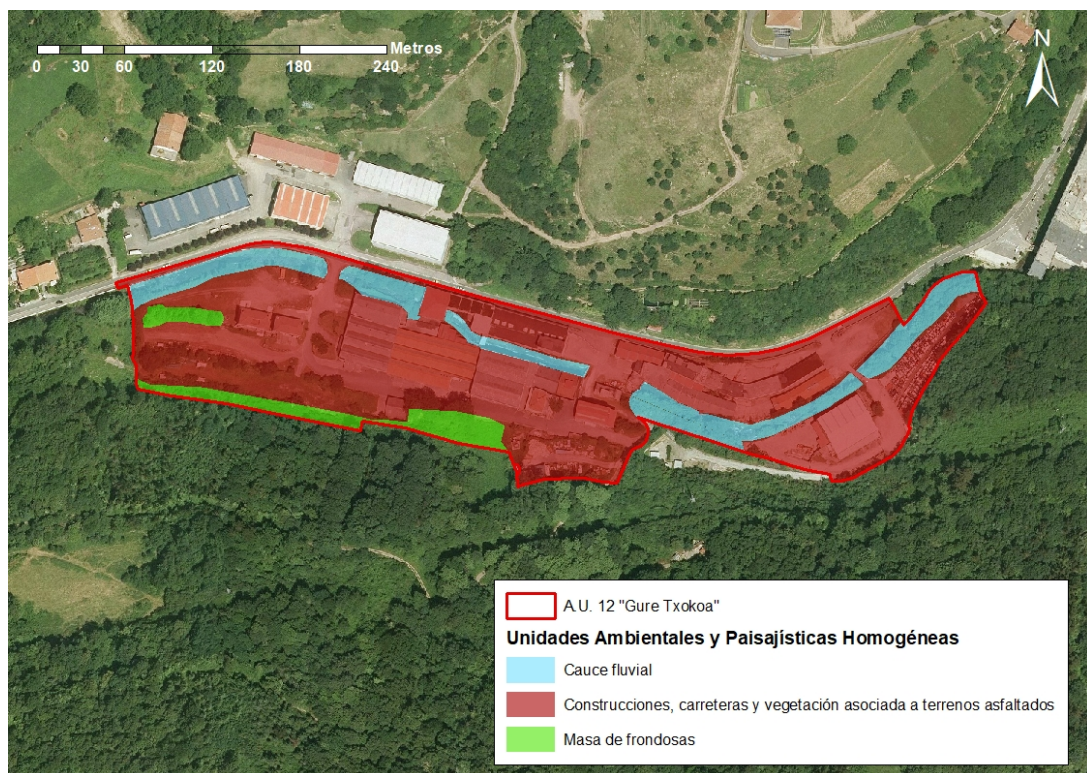


Imagen 23. Unidades ambientales y paisajísticas homogéneas. Elaboración Ekolur.

### 8.1. Ámbito antropizado

Esta unidad aglutina las edificaciones, las vías de comunicación (viales urbanos), hábitats artificiales y la vegetación ruderal y nitrófila. Se trata de zonas altamente antropizadas y ocupan la mayor parte de los terrenos del ámbito Gure Txokoa.

Un total de diez parcelas previstas de edificaciones industriales presentan en esta unidad suelos potencialmente contaminados. Sin embargo, en estas parcelas no se prevén actuaciones y por tanto no se prevén afecciones de este tipo. En el improbable caso de que se actuará sobre ellos, el riesgo derivado de su gestión se considera compatible, siempre que se cumpla con los protocolos establecidos en la legislación vigente, valorándose, además, la regeneración de un suelo potencialmente contaminado, como una afección positiva.

Además, en esta unidad se detecta el riesgo de inundabilidad, una gran superficie (17.480 m<sup>2</sup>) queda dentro de los 10, 100 y 500 años de retorno.

No se han detectado otros riesgos ambientales en esta unidad (vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y erosión).

Estas superficies tienen un escaso o nulo valor naturalístico, no obstante, una gran parte de la unidad presenta un riesgo de inundabilidad importante, por lo que esta zona inundable no es adecuada para albergar actividades económicas del PEOU. Por el contrario, el resto de la unidad, el cual queda fuera de la zona inundable, se considera que presenta una alta capacidad para acoger las actuaciones derivadas del PEOU A.U.12 "Gure Txokoa".

### 8.2. Masa de frondosas

Esta zona aglutina las diferentes masas de frondosas cartografiadas, concretamente el bosque mixto que se introduce en el borde sur del ámbito y el seto de frondosas situado al oeste del ámbito, ambos de reducido tamaño. Se trata de hábitats con diversidad de especies de frondosas, incluidas especies alóctonas (roble americano) y alóctonas invasoras (falsa acacia).

En esta unidad no se detectan riesgos ambientales (inundabilidad, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, erosión o suelos potencialmente contaminados).

Se consideran terrenos con aptitud media para la ubicación de actividades económicas puesto que suponen la tala de vegetación arbolada del ámbito de estudio.

### 8.3. Cauce fluvial y vegetación aluvial

Esta unidad corresponde al cauce fluvial del río Zelai y a la vegetación de ribera asociada a éste. La vegetación está constituida por ejemplares de frondosas autóctonas propias de los bosques aluviales que corresponden con el hábitat de interés comunitario prioritario (91E0\*).

Se consideran terrenos poco aptos para la ubicación de actividades económicas puesto que además de suponer la tala de vegetación de ribera, implicaría la afección al río Zelai y el riesgo de inundabilidad ya que queda dentro de la mancha de inundación de 10 años de retorno.

No se han detectado otros riesgos ambientales en esta unidad (riesgo de erosión, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos o suelos potencialmente contaminados).

Se considera que en estas zonas lo más apropiado es conservar la vegetación existente, y proteger y mejorar la calidad del río.



## 9. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

En este apartado se identifican los impactos potenciales más significativos derivados del desarrollo del PEOU del ámbito A.U.12 "Gure Txokoa" de Belauntza, considerando también el cambio climático. Asimismo, se comparan las afecciones de las alternativas presentadas.

El PEOU dará lugar a las siguientes actuaciones que pueden ocasionar algún impacto:

- Demolición de edificios
- Tala de vegetación
- Movimientos de tierra
- Derribo de elementos y edificios ubicados sobre el río Zelai
- Trabajos de urbanización (aceras, viales, otras infraestructuras y servicios)
- Construcción de edificios
- Restauración de superficies afectadas por las obras
- Actividad industrial

El ámbito A.U.12 "Gure Txokoa" clasificado como suelo urbano no consolidado con una superficie de 53.882 m<sup>2</sup> (5,4 Ha) se localiza en el barrio Beotibar del término municipal de Belauntza, junto a la carretera GI-2130 entre Belauntza y Berrobi. El ámbito de estudio delimita al norte con la carretera GI-2130 y este, oeste y sur con suelo no urbanizable.

Teniendo en cuenta las actuaciones derivadas del Plan Especial y los valores y riesgos del medio descritos anteriormente, entre los que destaca el río Zelai, la vegetación asociada a la misma y el riesgo de inundabilidad, se indican a continuación los impactos potenciales más significativos derivados del desarrollo del PEOU.

- Ocupación del suelo.
- Afección a las aguas superficiales.
- Afección a la vegetación.
- Afección a la fauna.
- Afección sobre el paisaje.
- Riesgo de inundabilidad.
- Riesgo de afección por presencia de suelos potencialmente contaminados.
- Ruido y polvo.
- Generación de residuos y sobrantes de excavación
- Incremento de la demanda de movilidad e incidencia sobre la calidad atmosférica
- Incremento en el consumo de recursos
- Creación de puestos de trabajo
- Cambio climático



No se consideran impactos potenciales como la afección, a espacios naturales protegidos o al patrimonio arqueológico y arquitectónico por no haberse localizado ninguno de estos elementos en el ámbito. El ámbito, además, no presenta riesgos de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos. El riesgo de erosión no se ha considerado debido a que la zona cartografiada como zona con procesos erosivos muy graves y extremos por el modelo RUSLE está urbanizada o presenta su orografía modificada y, además, actualmente no se observa ninguna evidencia de erosión activa.

No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior considerado.

#### Ocupación de suelo

El ámbito de actuación presenta una superficie de 53.882 m<sup>2</sup> clasificados como suelo urbano no consolidado. La propuesta de ordenación supone un aumento de la edificabilidad urbanística de 4.667m<sup>2</sup>(t) sobre rasante en relación con la edificabilidad materializada actualmente en el ámbito. Las parcelas de nueva construcción suponen un aumento de la ocupación del suelo del 6.537m<sup>2</sup>. Se ordena una superficie de 9.502 m<sup>2</sup> destinada a espacios libres urbanos con carácter de sistema local. Esta superficie destinada a espacios libres, que no computa la destinada a Sistemas Generales viarios y a cauces fluviales, representa el 18 % de la superficie total del área, cumplimentándose, por tanto, el estándar mínimo del 6% establecidos por el artículo 6.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio.

El impacto por ocupación del suelo se genera en fase de obras y se mantiene en fase de explotación, será directo, irreversible e irrecuperable, dada la superficie ocupada en relación con el total de la superficie actualmente urbanizada, se considera un impacto compatible.

Por otra parte, la artificialización del suelo puede contribuir al efecto de isla de calor urbana (efecto del cambio climático), es decir, el exceso de temperatura observada en un área metropolitana en comparación con sus alrededores. Este efecto ocurre en municipios con una gran actividad humana, agravándose cuanto mayor es la densidad y peor es la calidad del aire. Teniendo en cuenta lo anterior, no parece que el ámbito del plan este expuesto a este efecto.

#### Afección a las aguas superficiales

El Plan Especial propone la eliminación de las edificaciones situadas sobre el río Zelai y la ordenación y regulación de los distintos puentes situados sobre el mismo, procediendo a eliminar las zonas cubiertas sobre el río que no se destinen a la circulación en exclusiva y que se utilicen como aparcamiento. Esta actuación producirá un impacto positivo sobre las condiciones ecológicas del cauce (vegetación de ribera, transitabilidad, etc.) y la calidad de las aguas (oxigenación, temperatura, etc.), además de disminuir el riesgo de inundaciones.

Otro impacto que puede generarse sobre las aguas superficiales, en fase de obras, es la disminución puntual de la calidad de las aguas por arrastres de materiales o vertidos accidentales.

Según el Plan de Gestión del Visión Europeo (*Mustela lutreola*), aprobado el 12 de mayo de 2004, el río Zelai a su paso por el ámbito coincide con la Zona de Distribución Preferente (ZDP) del Visión europeo.

Por ello, será necesario proponer medidas correctoras para evitar o minimizar afecciones a la calidad de las aguas y en consecuencia a las especies de interés (cuidado en el desarrollo de las obras, recogida y

correcta gestión de vertidos accidentales, sistemas de retención de sólidos durante los movimientos de tierras, etc.).

La afección a la calidad de las aguas durante las obras se considera un impacto reversible, recuperable y temporal, que con la aplicación de las medidas correctoras oportunas será de magnitud poco significativo.

### Afección a la vegetación

El desarrollo del PEOU supondrá, en general, la eliminación de la vegetación de hábitats artificiales y la vegetación ruderal y nitrófila, en esta zona la cubierta vegetal es reducida, después del movimiento de tierras realizado con motivo de obras anteriores se está regenerando con vegetación principalmente de porte arbustivo y alguna especie invasora. Además, se prevé la eliminación de 915 m<sup>2</sup> de la masa de frondosas, el resto de la superficie (2.385 m<sup>2</sup>) coincide con las superficies destinadas a espacios libres y a priori no se verá afectada. En todo caso, se trata de una masa arbolada formada por ejemplares de fresno, arce, roble americano, falsa acacia, chopo, nogal, avellano, sauce laurel, etc.; la ausencia de roble pedunculado y la presencia de especies alóctonas, algunas invasoras, como la falsa acacia, restan calidad a esta masa de frondosas.

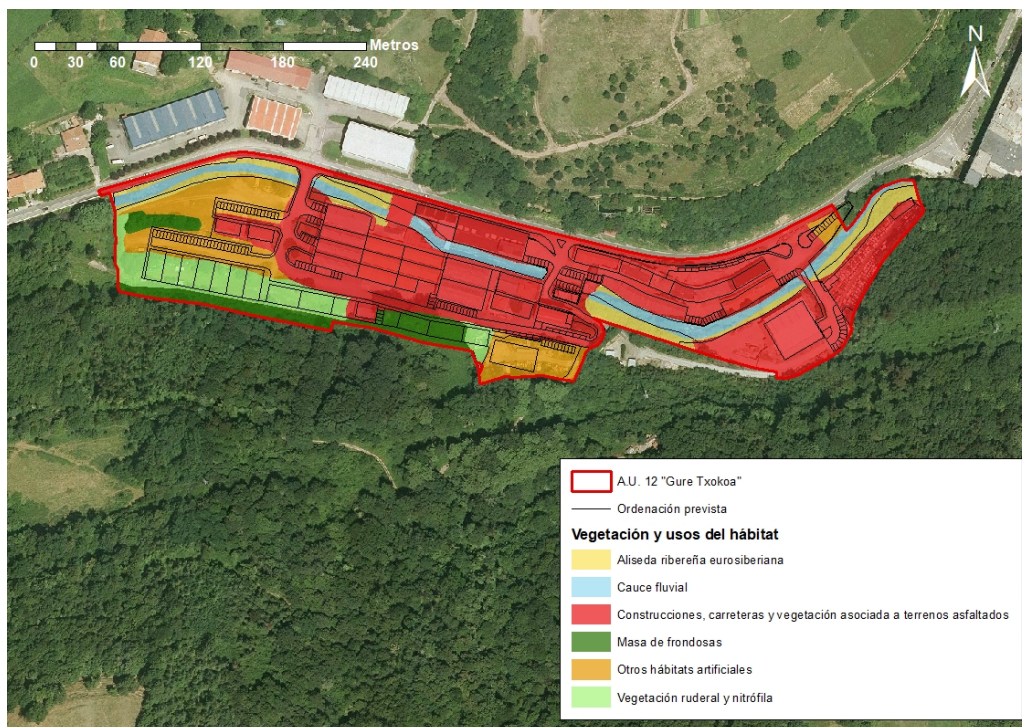


Imagen 24. Vegetación afectada por las actuaciones del Plan Especial. Elaboración Ekolur.

No se prevén actuaciones en las márgenes del río Zelai por lo que el desarrollo del PEOU no afectará al hábitat de interés comunitario prioritario 91E0\* Bosque aluvial de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae). Con el derribo de las edificaciones situadas sobre el cauce se posibilitará la revegetación de las márgenes resultantes con especies propias de la aliseda cantábrica, mejorando así la continuidad de la vegetación de ribera en el tramo de río que coincide con el ámbito.

La eliminación de la cubierta vegetal se considera un impacto negativo, irreversible y recuperable, dada la superficie y las características de la vegetación afectada se considera un impacto poco significativo.

La supresión de cubierta vegetal supone disminuir la capacidad de absorción como sumidero de gases de efecto invernadero. Sin embargo, la revegetación que se lleve a cabo en los espacios libres generados (9.502 m<sup>2</sup>) favorecerán la capacidad de absorción y por tanto la adaptación y mitigación al cambio climático. Por ello, se puede considerar que esta afección se verá compensada con la plantación de masas arboladas en los espacios libres y en las márgenes del río Zelai.

#### Riesgo de afección a la fauna

En fase de obras la eliminación de la cubierta vegetal, los movimientos de tierras y el tránsito de maquinaria y personal pueden disminuir la calidad del hábitat para la fauna y afectar de forma directa a ejemplares de especies con reducida capacidad de movimiento.

El río Zelai coincide una Zona de Distribución Preferente (ZDP) del Visión europeo (*Mustela lutreola*). Por ello, se deberán prever medidas de protección para minimizar y/o evitar la afección a la calidad de las aguas superficiales, y, por tanto, a la calidad del hábitat para la fauna, especialmente para la citada especie.

Por tanto, siempre y cuando se apliquen medidas de protección, el desarrollo del PEOU tendrá un impacto temporal, recuperable, reversible y de magnitud poco significativa.

En fase de explotación se descartan impactos sobre la fauna, tanto directos como derivados de la disminución de la calidad del hábitat.

#### Afección sobre el paisaje

Durante el desarrollo de las obras se causará cierto impacto negativo debido a la tala y desbroce de vegetación, movimiento de tierras, presencia de maquinaria y de instalaciones auxiliares de obra. Esta afección será temporal, reversible y de magnitud poco significativa por desarrollarse en un contexto de paisaje industrial y baja fragilidad paisajística.

En explotación los nuevos desarrollos quedarán encajados en el área industrial, por lo que el impacto paisajístico quedará absorbido, por los desarrollos e infraestructuras preexistentes. Además, se prevé una regeneración del ámbito actualmente degradado con la mejora del cauce, con la implantación de espacios libres y con la adecuación de la urbanización del polígono.

El proyecto de urbanización deberá incorporar un proyecto de integración paisajística que considere las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades y que exponga los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración del desarrollo en el paisaje.

El impacto se considera temporal, reversible y recuperable para la fase de obras y permanente, irreversible y recuperable para la explotación. Dado que el nuevo desarrollo quedará integrado en la zona industrial del polígono Gure Txokoa y en el barrio de Beotibar el impacto se considera de magnitud poco significativa.

#### Riesgo de inundabilidad

Parte del ámbito del PEOU queda dentro de las áreas inundables para periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y fuera de zonas de flujo preferente. No obstante, la nueva ordenación no prevé la implementación de usos industriales dentro del área con riesgo de inundabilidad, además el derribo de la edificación situada actualmente sobre el cauce mejorará esta situación, por lo que se considera un riesgo poco significativo para las nuevas parcelas a edificar.

#### Riesgo de afección por presencia de suelos potencialmente contaminados

En el ámbito de estudio se han inventariado diez emplazamientos considerados suelos potencialmente contaminados de uso industrial. Sin embargo, el PEOU no prevé ninguna actuación en las parcelas con presencia de suelos potencialmente contaminados y, en consecuencia, el impacto se considera no significativo.

En todo caso, si el proyecto de urbanización supusiese alguna actuación en parcelas con presencia de suelos potencialmente contaminados, deberá determinarse si se incurre en alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 23 (supuestos de declaración de la calidad del suelo) de la *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*, por las que se haga necesario iniciar el procedimiento de declaración de la calidad del suelo. Dicho procedimiento garantizará la correcta gestión de los suelos potencialmente contaminados permitiendo minimizar el riesgo de afección tanto en fase de obra (gestión, en su caso, de suelos contaminados), como en fase de explotación (cumplimiento de los objetivos de calidad del suelo para uso industrial).

Por tanto, en el improbable supuesto de que se afectase alguna de las parcelas de suelos potencialmente contaminados, el riesgo derivado de su gestión se considera un impacto poco significativo, siempre que se cumpla con los protocolos establecidos en la citada Ley, valorándose, además, la regeneración de un suelo potencialmente contaminado, como una afección positiva para la fase de explotación.

#### Generación de residuos y excedentes de excavación

El derribo de las edificaciones y el movimiento de tierras necesario para la ejecución del desarrollo previsto generará una serie de residuos diferenciándose las tierras sobrantes de los residuos generados en la demolición. Ambos residuos deberán de gestionarse de manera adecuada y de acuerdo a la legislación vigente.

Durante la fase de obras, se realizará el derribo de la edificación residencial unifamiliar y la edificación situada sobre el río. Los residuos generados en esta demolición deberán ser gestionados de acuerdo a la legislación vigente en residuos, y se deberá prestar especial atención a la posibilidad de que se encuentre amianto.

A lo largo del resto de actuaciones (desbroces y tala, movimientos de tierras, trabajos de urbanización, etc.) también se generará una serie de residuos que deberán de gestionarse de manera adecuada y de acuerdo a la legislación vigente.

En relación a los movimientos de tierras, en esta fase de desarrollo del PEOU no se tienen datos suficientes del balance de tierras, en todo caso se espera que el volumen de tierras sea de escasa magnitud puesto que no se prevé edificabilidad bajo rasante, la superficie total de las nuevas parcelas es



de 6.537 m<sup>2</sup> y las obras de adecuación de la urbanización existente se realizarán respetando, en general, las cotas actuales del terreno.

En caso de que haya sobrantes de tierra, éstos se trasladarán a rellenos de tierras, que contarán con la correspondiente autorización, de acuerdo a lo establecido en el 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.

En la fase de explotación las actividades económicas que se desarrollen y los usuarios del ámbito generarán residuos urbanos cuya cantidad y tipología dependerá del tipo de actividad que allí se consolide y que deberán ser gestionados por los actuales servicios de recogida de residuos del municipio.

El impacto se considera temporal en obras y permanente en explotación y en todo caso reversible y recuperable. Dada la magnitud del nuevo desarrollo se considera un impacto poco significativo.

#### Ruido y polvo (obras)

Durante las obras el tránsito de maquinaria supondrá la disminución de la calidad acústica y un incremento de partículas en suspensión y otras partículas en el entorno más inmediato al ámbito.

El derribo de las edificaciones, pequeños desmontes necesarios para la construcción de las nuevas edificaciones y el movimiento de tierras necesario para la ejecución del desarrollo previsto, supondrán un importante tráfico de maquinaria y camiones para el traslado de tierras sobrantes y de escombros a su destino final.

Las viviendas que se verán más afectadas por el ruido y el polvo producido serán las dos edificaciones residenciales ubicados al oeste del ámbito.

Será necesario establecer medidas correctoras para paliar dichas molestias (Horario de trabajo diurno, limitación de la velocidad de camiones, tapado de carga de camiones, limpieza y/o riego de superficies de tránsito, etc.).

Se consideran impactos poco significativos por su carácter temporal, reversible y recuperable.

#### Incremento en el consumo de recursos (obras y explotación)

Se generará un impacto negativo sobre el medio derivado del aumento de consumo de recursos (agua, energía, etc.), tanto en la fase de construcción, derivado del uso de materias primas y combustibles fósiles, como en la fase de explotación, derivado del uso de la energía y materiales del proceso industrial.

Se deberán incluir las determinaciones necesarias para que los proyectos de urbanización cuenten con medidas correctoras adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en la fase posterior de uso y explotación.

Asimismo, en relación con el consumo energético, se establecerán las determinaciones necesarias para tender a maximizar la eficiencia energética con el diseño adecuado de los edificios y el uso de tecnologías que minimicen los consumos (tecnología LED, automatización de sistemas, etc.), tanto en el

interior de los edificios como en la iluminación del espacio exterior, y potenciar el uso de energías renovables. Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se garantice la adecuada iluminación de las calles y lugares comunes minimizando la contaminación lumínica ascendente.

El impacto se considera temporal en obras, permanente en explotación, reversible y recuperable. Dado que la nueva edificabilidad prevista es de 4.667 m<sup>2</sup>(t), se considera un impacto poco significativo.

#### Incremento de la demanda de movilidad e incidencia sobre la calidad atmosférica y el ruido (explotación)

Se considera que el desarrollo del Plan Especial supondrá un pequeño incremento de la demanda de accesibilidad a la zona. Actualmente hay dos líneas de autobús que unen Tolosa y los municipios cercanos con el ámbito de "Gure Txokoa". Además, el Plan recoge el trazado del bidegorri Ibarra-Belauntza reflejado en la red de bidegorris de Tolosaldea.

De forma paralela a la definición del Plan Especial se realizará un estudio de ruido con objeto de garantizar que se cumplen los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo y, en su caso, que se establecen las medidas correctoras necesarias para su cumplimiento.

Dada la antropización del ámbito y las infraestructuras viarias existentes, no se considera que el incremento del tráfico de vehículos debido al desarrollo del Plan Especial en fase de explotación sea tal que conlleve un aumento significativo de la emisión de gases contaminantes y de efecto invernadero en la zona, no siendo previsible que esto incida en el efecto de isla de calor.

Se considera un impacto reversible, recuperable y de magnitud compatible.

#### Creación de puestos de trabajo

El desarrollo de una actividad industrial generará un impacto socioeconómico positivo por la creación de puestos de trabajo tanto en fase de obras como en fase de explotación, pudiendo implicar además una mayor actividad en el sector servicios del entorno más inmediato.

#### Cambio climático

En fase de obras, el desbroce de la vegetación supondrá la eliminación de especies vegetales, capaces de capturar el carbono atmosférico, y posteriormente, el movimiento de tierras y la urbanización del ámbito supondrán la artificialización del suelo, pudiendo contribuir al efecto de isla de calor urbana (efecto del cambio climático), es decir, el exceso de temperatura observada en un área metropolitana en comparación con sus alrededores. Este efecto ocurre en municipios con una gran actividad humana, agravándose cuanto mayor es la densidad y peor es la calidad del aire. Teniendo en cuenta lo anterior, no parece que la artificialización de la superficie para los nuevos desarrollos (6.537m<sup>2</sup>) vaya a suponer un cambio significativo con respecto a la superficie total del Término municipal de Belauntza (343 ha) ya que tan sólo supone el 0,19% del municipio. Hay que tener en cuenta además, que el 92,7% del municipio es suelo no urbanizable.

Adicionalmente, el funcionamiento de la maquinaria de obra, así como la necesaria para el traslado de los sobrantes y materias primas supondrá el consumo intensivo de combustibles fósiles, con la

consiguiente emisión de gases de efecto invernadero a la atmósfera. Sin embargo, hay que tener en cuenta que se prevén escasos movimientos de tierra y que, dada la superficie de actuación, la duración de las obras será baja.

En fase de explotación, se considera que el efecto sobre el cambio climático derivado de la existencia de la nueva área de actividades económicas, será ocasionado por el incremento en el consumo de recursos.

Dadas las características del desarrollo se considera un impacto permanente, irreversible e irrecuperable y por su magnitud se considera poco significativo tanto en obras como en explotación.

## 10. ANÁLISIS DE INTERACCIONES CON OTROS PLANES O PROGRAMAS

### 10.1. Directrices de ordenación territorial (DOT)

Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), aprobadas definitivamente mediante Decreto 28/1997, de 11 de febrero, del Gobierno Vasco, constituyen el marco de referencia para la documentación y redacción de los demás documentos urbanísticos, ya que establecen los criterios básicos de actuación en la CAPV, en lo referente a la ordenación territorial. Las DOT tienen carácter vinculante para todos los elementos de planeamiento de carácter inferior. Las DOT dividen el territorio en Áreas Funcionales, que sirven de referencia para el planeamiento supramunicipal, ya que constituyen una escala intermedia entre el planeamiento a escala de la CAPV o Territorio Histórico y municipio.

El ámbito de A.U.12 "Gure Txokoa" pertenece al área funcional de Tolosa (Tolosaldea). Las DOT no establecen especificaciones sustanciales en relación al ámbito ni tampoco se incluye en el listado abierto de áreas de interés naturalístico.

Actualmente está en proceso de tramitación la revisión de las DOT, habiéndose redactado un Documento de Avance de las mismas.

Los criterios urbanísticos del Plan Especial, regeneración urbana de un ámbito actualmente degradado, se encuentran en la línea de los criterios de desarrollo sostenible recogidos en el avance de las DOT: optimizar la utilización de suelo ya artificializado, regeneración urbana, mixtura de usos en zonas urbanas, movilidad sostenible, densificación de espacios urbanizados, etc.).

### 10.2. Plan Territorial Parcial de Tolosaldea

El Plan Territorial Parcial del área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) fue aprobado inicialmente del 15 de octubre de 2013. El PTP propone un modelo territorial para el área funcional y con el fin de desarrollarlo establece las acciones estratégicas para orientar las herramientas y programas (fundamentalmente: planeamiento urbanístico municipal y planes especiales) y planes sectoriales.

En el caso del municipio de Belauntza, clasifica este como núcleo en Áreas Rurales y municipio de Crecimiento Moderado, en los cuales se propone la aplicación de una política tendente a la consolidación y mejora de las áreas ya existentes y la limitación de su crecimiento a los suelos actualmente calificados.

En relación con el sistema de asentamientos, el ámbito A.U.12 "Gure Txokoa" queda clasificado dentro de "ámbitos de carácter urbano" y en concreto, pertenece a "áreas de actividades económicas".

En conclusión, el desarrollo del A.U.12 "Gure Txokoa" no sólo no plantea conflicto alguno con las previsiones del PTP del AF Tolosaldea, sino que es uno de los ámbitos propuestos para actividades económicas.

### 10.3. Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza

Concretamente, el régimen urbanístico del A.U.12 "Gure Txokoa" es el establecido en el P.G.O.U. de 2015, el cual define en su conjunto el planeamiento general de aplicación en el marco territorial objeto del presente Proyecto.



La Normativa Urbanística particular de aplicación es la recogida en dicho documento y a continuación se reproduce íntegramente:

**ÁREA URBANÍSTICA**

**A.U.12 "GURE TXOKOA"**

SUPERFICIE ..... 53.882 m<sup>2</sup>

**I) PROPUESTAS DE INTERVENCION**

Se corresponde con el área del mismo nombre delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes, en la que se englobaba la mítica discoteca.

- Consolidación de los aprovechamientos de las empresas implantadas. Se recoge la propuesta de ordenación actual con algún reajuste, manteniéndose el acceso central al polígono en un único sentido.
- Generación de nuevas parcelas para acoger usos en la zona anteriormente destinada a aparcamiento de la discoteca, con el fin de ofrecer nuevos suelos que puedan regenerar el polígono.
- Derribo de algunos edificios con la idea de mejorar los problemas de inundabilidad y la creación de un viario interno.
- En elación a los usos industriales actuales existentes se mantienen los bloques de viviendas existentes, declarándose disconforme con el planeamiento el actual chalet existente, previéndose su sustitución con un uso industrial.

**II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL presenta en este ámbito las siguientes superficies:

**1.1.- ZONA INDUSTRIAL (B.10)**

Superficie..... 44.985 m<sup>2</sup>

**Condiciones de edificación.**

**a) Edificabilidad urbanística prevista**

..... Sobre rasante.....4.667 m<sup>2</sup> (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

**b) Parámetros reguladores de la edificación:**

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

**Condiciones de uso**

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)**

Superficie..... 2.135 m<sup>2</sup>

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.3.- CAUCES FLUVIALES (F.20)**

Superficie..... 6.762 m<sup>2</sup>

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general

para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales).

**Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales**

No se establecen

**Clasificación urbanística**

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbano no consolidado.

**Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada será la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana a redactar.

**Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas**

No se establecen.

**III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

**Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas serán las establecidas en el plan especial a desarrollar en el ámbito.

**Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas**

La edificabilidad de las parcelas que se ordenen en el contexto del plan especial se concretará en las siguientes parcelas:

- Parcela b.10.12.1  
Edificabilidad sobre rasante.....2.495 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.2  
Edificabilidad sobre rasante.....422 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.3  
Edificabilidad sobre rasante.....424 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.4  
Edificabilidad sobre rasante.....60 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.5  
Edificabilidad sobre rasante.....337 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.6  
Edificabilidad sobre rasante.....383 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.7  
Edificabilidad sobre rasante.....546 m<sup>2</sup>(t)

**Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación**

Altura máxima de las nuevas edificaciones: las que establezca el plan especial

Perfil máximo de las nuevas edificaciones: dos plantas sobre rasante y una bajo rasante (II/I)

Alineaciones: Las que establezca el plan especial de ordenación urbana. En todo caso las nuevas edificaciones deberán respetar un retiro mínimo de 10 mts respecto del cauce del río Zelai, condición que deberá ser asumida por el Plan Especial a redactar.

**Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas**

Las que concrete el plan especial de ordenación urbana a redactar en el ámbito.

**Categorización del suelo**

Urbano no consolidado por la urbanización.

## **RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

### **Régimen de ejecución y programación general**

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Todos los suelos del ámbito conforman un área a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial. Será el Plan Especial el que defina la delimitación de la actuación integrada

### **Plazos**

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de dos años. El planeamiento de desarrollo fijará los plazos para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), así como los plazos para la ejecución de la edificación y de la urbanización.

### **Condiciones de actuación**

- El planeamiento de desarrollo a redactar en el área deberá propiciar, a efectos de su gestión, un tratamiento independiente respecto de la consolidación de las edificaciones existentes en el ámbito. A este respecto la urbanización "nueva" que quede por ejecutar se asociará a la nueva edificabilidad propuesta en este Plan, para lo cual se propone que esta cuestión se resuelva a través de la delimitación, en el PAU a redactar, de una unidad de ejecución que así confirme este criterio.
- Por otra parte, el abono de las mejoras necesarias en la urbanización existente será por cuenta de todos los propietarios incluidos en el AU.12.

### **Régimen de urbanización**

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo. Entre otros aspectos, dicho proyecto contemplará la implantación de un sistema de saneamiento eficaz que evite el vertido al cauce de ninguna actividad una vez se haya ejecutado el colector general que discurrirá por el fondo del valle, paralelo al río Zelai.
- El Plan Especial deberá llevar consigo un Estudio Hidráulico que garantice la idoneidad de la propuesta de ordenación desde el punto de vista de los criterios aplicables por el Departamento de Aguas del G.V.
- La nueva urbanización deberá respetar un retiro mínimo de 2 mts respecto del cauce del río Zelai.

### **Coefficientes de ponderación de usos**

- Con independencia de los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" al objeto de la simulación que se realiza sobre la viabilidad económica de la Actuación Integrada, los coeficientes de ponderación serán los definidos por el planeamiento de desarrollo.

### **Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos**

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el área.

### **Limitación de la superficie destinada a equipamiento comercial**

- El sumatorio de la superficie destinada a equipamiento comercial en la totalidad de los ámbitos destinados a actividades económicas en el municipio no podrá ser superior a 5.000 m<sup>2</sup>(t) de superficie máxima de techo edificable a uso comercial.

### **Condicionantes ambientales**

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos

del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo, se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.

- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.
- En el caso de los suelos incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminados, se deberá realizar los procedimientos de declaración en materia de calidad del suelo establecidos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, con anterioridad al otorgamiento de las licencias o autorizaciones sustancias que habiliten para la instalación o ampliación de una actividad, así como para la ejecución de los movimientos de tierra.

- **Medidas para las actuaciones**

*Este ámbito se ordenará a través de un Plan Especial que tendrá por objetivo ordenar y regenerar este ámbito actualmente degradado, consolidando urbanísticamente la zona mediante varias actuaciones sobre los edificios, viales y elementos del río Zelai.*

*Será en el momento de diseñar el Plan Especial, cuando se definirán las medidas concretas para minimizar y siempre que sea posible, evitar los impactos asociados a su ejecución.*

*Ya se ha comentado anteriormente que se valoran positivamente las actuaciones de eliminación de elementos sobre el río Zelai y la ordenación y regulación de los distintos puentes situados sobre el río Zelai, procediendo a eliminar las zonas cubiertas sobre el río que no se destinen a la circulación en exclusiva y que se utilicen como aparcamiento.*

*En este sentido, las actuaciones proyectadas no se disponen sobre nuevo suelo no urbanizable, lo que disminuye la tipología de los impactos generados, y por tanto, las medidas de protección se deberán dirigir principalmente a minimizar afecciones generadas durante la ejecución final de la urbanización, cuando se podrán dar impactos asociados a la construcción o la obra propiamente dicha.*

- *Serán de aplicación las medidas de protección establecidas para el río Zelai en el AU-7 Okobio y en los polígonos de Benta y Eraso.*
- *Serán de aplicación las medidas para minimizar afecciones por movimientos de tierras establecidas en las actuaciones AU-10 Saizar y AU-11 Beotibar.*
- *La gestión de residuos se llevará a cabo en base a las medidas establecidas en el apartado anterior, para las AU-10 Saizar y AU-11 Beotibar.*
- **Se establecerán los controles previstos para las siguientes unidades urbanísticas:**
  - *Serán de aplicación los controles establecidos en el AU-7 Okobio y en los polígonos de Benta y Eraso.*
  - *Serán de aplicación los controles establecidos en las actuaciones AU-10 Saizar y AU-11 Beotibar.*
  - *El control sobre la gestión de residuos se llevará a cabo en base a lo establecido para las AU-10 Saizar y AU-11 Beotibar.*

#### 10.4. Planes Territoriales Sectoriales

##### 10.4.1. PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV

Mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, se aprueba definitivamente la Modificación del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica y mediterránea), actualmente vigente tras su publicación en el BOPV de 12 de diciembre de 2013. El PTS caracteriza los cauces principales en relación a sus componentes medioambiental, urbanística e hidráulica. La normativa recogida en el PTS establece un retiro específico para la urbanización y edificación dependiendo de las



categorías definidas según las componentes medioambiental y urbanística, así como de la categoría del tramo en función de la componente hidráulica, definida por su cuenca vertiente.

Según el PTS en función de la componente urbanística el río Zelai a su paso por el ámbito de estudio presenta márgenes en ámbitos desarrollados, menos el extremo oeste en el que la margen sur del río hasta los edificios residenciales se considera margen en ámbito rural. El río en este tramo es considerado por este PTS como tramo encauzado. El tramo de nivel del río Zelai a su paso por el ámbito de estudio es Nivel I ( $10 < C \leq 50 \text{ Km}^2$ ).

De acuerdo a este Plan, la normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados establece que "[...] los retiros mínimos de la edificación garantizarán un encuentro espacial suficientemente amplio entre la edificación y el río, y, en su caso, la viabilidad de las futuras obras de encauzamiento necesarias para la defensa ante inundaciones [...].

[...]

Para toda nueva edificación en las márgenes de los ámbitos desarrollados los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán los siguientes, en función de la superficie de la cuenca afluyente:

a) Para la vertiente cantábrica y los cursos de agua de la vertiente mediterránea excepto el río Ebro.

| Niveles de tramos de cauce | Superficie cuenca afluyente $\text{km}^2$ | Retiro mínimo de la edificación en metros          |  |
|----------------------------|---|--|--|
|                            |   | con línea de deslinde (*) o encauzamiento definida | sin línea de deslinde o encauzamiento definida |
| VI                         | $600 < C$                                 | 15 m.  | 30 m.  |
| V                          | $400 < C \leq 600 \text{ km}^2$           | 15 m.  | 25 m.  |
| IV                         | $200 < C \leq 400 \text{ km}^2$           | 15 m.  | 22 m.  |
| III                        | $100 < C \leq 200 \text{ km}^2$           | 12 m.  | 16 m.  |
| II                         | $50 < C \leq 100 \text{ km}^2$            | 10 m.  | 14 m.  |
| I                          | $10 < C \leq 50 \text{ km}^2$             | 10 m.  | 12 m.  |
| 0                          | $1 < C \leq 10 \text{ km}^2$              | 10 m.  | 12 m.  |

Estos retiros mínimos se medirán, en el supuesto de tramos encauzados desde la línea de coronación del muro de encauzamiento [...].

En las márgenes consideradas según la componente urbanística como Márgenes en Ámbito Rural se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público. En concreto, para tramo de nivel I ( $10 < C \leq 50 \text{ Km}^2$ ) se establece un retiro mínimo de 30 metros.

#### 10.4.2. PTS Agroforestal de la CAPV

Este PTS, aprobado definitivamente (Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco), incluye una serie de categorías de ordenación para el suelo rural, para cada una de las cuales se han desarrollado 'Normas específicas de aplicación', reguladas en una 'Matriz de regulación de usos y actividades', que posee carácter vinculante.

La totalidad de los terrenos del ámbito de estudio están clasificados por el planeamiento general municipal como suelo urbano y por tanto, quedan fuera del ámbito de ordenación del PTS Agroforestal de la CAPV.

#### 10.4.3. PTS de creación pública de suelo para Actividades Económicas y de equipamientos comerciales

Este PTS fue aprobado definitivamente mediante el Decreto 262/2004. Realiza una valoración y diagnóstico general de las necesidades y localización de suelos para actividades económicas y equipamientos comerciales.

El PTS establece unos criterios generales para la ordenación del suelo para actividades económicas entre los que se encuentran los siguientes:

- Desde la óptica de la ordenación territorial resulta deseable que en cada Área Funcional o Comarca se produzca un relativo equilibrio entre su población activa ocupada y el número de empleos existentes en los sectores de actividad consumidores de suelo para actividades económicas.
- Desde la óptica de la sostenibilidad del desarrollo, plantea la conveniencia de consolidar ámbitos que deban preservarse del desarrollo de actividades económico-productivas, evitando la proliferación de operaciones de desarrollo urbanístico intensivo, de carácter puntual, en el medio rural.
- Reconoce como punto de fricción entre las nuevas exigencias del desarrollo y la política de preservación "los cursos de agua, que, sobre todo en la cornisa cantábrica, resulta inevitable afectar en mayor o menor grado para generar nuevas plataformas horizontales de suelo urbanizable destinado a la implantación de actividades económicas". En este caso asume la regulación que sobre esta materia existe desde la aprobación del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

En relación con el Área Funcional de Tolosaldea, el PTS considera que el número total de empleos industriales presenta un déficit de 150 empleos con respecto a la población ocupada en el sector secundario. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 45 empleos/Ha.

Estos datos globales esconden, sin embargo, dos situaciones muy diferenciadas dentro de la comarca, mientras que la parte Norte (Vega de Aduna, Zizurkil, Asteasu, Villabona, Irura) ha experimentado cierto desarrollo industrial, inducido por su proximidad a Donostialdea, la parte Sur (Tolosa, Ibarra) presenta un panorama de fuerte declive industrial, derivado de la crisis de su sector papelerero.

En el conjunto de A.F. se llevará a cabo una política de incentivación activa en torno al polo de Tolosa, mediante el desarrollo del polígono comarcal de iniciativa pública de Apatta enclavado en el punto de confluencia de los términos municipales de Ibarra, Leaburu y Tolosa.

El PTS caracteriza el municipio de Belauntza, en relación a la ordenación y el desarrollo del suelo para actividades económicas como "Municipio de crecimiento moderado". Para los municipios de crecimiento moderado se establece una política básica, en lo relativo a la gestión de sus suelos para actividades económicas, de consolidación de las áreas y las implantaciones ya existentes, con acciones prioritarias de acabado y mejora de las actuales urbanizaciones. Sobre estos municipios no se prevén operaciones públicas importantes de crecimiento o nueva implantación, salvo aquellas que obedezcan a

estrategias de incentivación de suelos mediante la promoción de pequeños polígonos de interés comarcal. Concretamente, se establece como disposición general que el planeamiento urbanístico de todos estos municipios la dimensión superficial de los suelos para actividades económicas vacantes ascienda como máximo a 10 Has en la vertiente cantábrica y 15 Has en la vertiente mediterránea, siempre cuando exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural y su ordenación se corresponda con el modelo territorial previsto en el PTP de su área funcional.

El PTS no establecen especificaciones sustanciales en relación al ámbito A.U.12 "Gure Txokoa".

Por todo ello, el desarrollo del A.U.12 "Gure Txokoa" no plantea conflicto alguno con las previsiones de este PTP.

## 10.5. Otros Planes y Programas

### 10.5.1. Protección, Protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV

El Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, establece los objetivos de actuación de las administraciones públicas de la CAPV en materia del paisaje. Entre ellos, se pueden destacar los siguientes:

- a) *La conservación de los valores de los paisajes que, por su carácter natural o cultural, requieran actuaciones específicas e integradas.*
- b) *La mejora paisajística del ámbito urbano, especialmente de las periferias y de las vías de acceso a los núcleos de población.*
- c) *El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes en el ámbito rural.*
- d) *La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los paisajes más accesibles para el conjunto de la población, así como los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural.*
- e) *La adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio, especialmente las correspondientes a infraestructuras y a áreas de actividad económica.*

Entre los instrumentos establecidos para la protección, gestión y ordenación del paisaje el Decreto señala, entre otros, los estudios de integración paisajística, destinados a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades, así como a exponer los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje.

## 11. AFECCIÓN A RED NATURA 2000

El territorio ocupado por el área urbanística "Gure Txokoa" y su entorno no forman parte de ningún espacio perteneciente a la Red Europea Natura 2000, zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA).

Los espacios de la Red Natura más próximos se encuentran a más de 4 km de distancia y son la ZEC Hernio-Gazume (ES2120008), ZEC Araxes ibaia/Río Araxes (ES2120012) y la ZEC Leitzaran ibaia/Río Leitzaran (ES2120013) situadas ambas en cuencas distintas a la del ámbito de estudio.

Por todo ello se considera que el Plan Especial de Ordenación Urbana del A.U.12 "Gure Txokoa" del PGOU de Belauntza no tendrá efectos sobre los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, ni sobre su coherencia.



## **12. AFECCIÓN A OTROS ESPACIOS NATURALES**

El A.U.12 "Gure Txokoa" y su entorno cercano no coinciden con ningún espacio protegido, ni con otros lugares de interés naturalístico inventariados (espacios del catálogo abierto de espacios relevantes de la CAPV, listado abierto de áreas de interés naturalístico de las DOT e inventario de zonas húmedas de la CAPV). Tampoco coincide con áreas protegidas por instrumentos internacionales. Por ello, no se prevén afecciones en este sentido.

### 13. PROPUESTA DE PÚBLICO INTERESADO

Como establece el artículo 9 del Decreto 211/2012 por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, a la entrega de esta documentación de inicio, se abrirá un periodo de consultas previas. Para ello, el órgano ambiental consultará a las administraciones públicas afectadas y al público interesado. Con el fin de completar esta tarea, se facilita la siguiente relación de público interesado:

- Toda la propiedad afectada del barrio, tanto particulares como empresas.
- Ekologistak Martxan Gipuzkoa (Txuri Urdin Izotz Jauregia, Anoeta 28 – 2014 Donostia - San Sebastián).
- Recreativa Eguzkizaleak.

En Oiartzun, a 5 de octubre de 2018



Fdo.: Angela Oscoz Prim  
Licenciada en Farmacia.  
Máster en evaluación y corrección de  
impactos ambientales



Fdo.: Alexandra Egunez Zalakain  
Graduada en Biología.  
Master en Biodiversidad,  
Funcionamiento y Gestión de  
Ecosistemas