

**SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU
DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)**



Eibar, Marzo 2016

Nº Ref.: 2016046
Marzo 2016

ÍNDICE

1.	LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	1
2.	EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	1
2.1	El alcance y contenido de la modificación del Plan Especial propuesta...	1
2.2	Determinaciones la modificación puntual del Plan Especial propuesta	2
2.3	Alternativas razonables técnicamente y ambientalmente viables	2
3.	EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	5
3.1	Desarrollo de la ejecución material	5
3.2	Desarrollo urbanístico administrativo.....	5
4.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO...	6
4.1	Introducción	6
4.2	Organización de la caracterización de la situación del medioambiente en el estado actual.....	6
5.	LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN	7
6.	LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	9
7.	LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	9
8.	UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	10
9.	LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN.....	12
9.1.	Actuaciones a contemplar en el PAU	12
10.	UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	13
10.1.	Medidas de control sobre la calidad ambiental-paisajística	13

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 1 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

1. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La planificación de este expediente de Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución 104 Zabaleta del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón tiene por objetivo optimizar la ejecución de la urbanización que comprende la totalidad de la superficie de la Unidad de Ejecución 104 Zabaleta, de manera que las determinaciones de las normas urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón autoricen el desarrollo del correspondiente Programa de Urbanización.

Para elaborar la propuesta la modificación puntual del Plan Especial, se ha tenido que realizar un estudio más detallado del Plan Especial y, con ello, una adaptación de ciertos aspectos de la Ordenación Pormenorizada del mismo.

Hemos de hacer notar que la modificación puntual del Plan Especial de este expediente urbanístico mantiene los mismos criterios de diseño funcional establecidos por el Plan Especial aprobado, sin que se produzcan alteraciones de la funcionalidad de los diversos elementos de urbanización, a excepción de la inclusión de la actividad calderera en la ordenación.

2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

2.1 El alcance y contenido de la modificación del Plan Especial propuesta

El presente expediente de Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. 104 Zabaleta del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón consiste en tres modificaciones: reparcelación, recalificación y reubicación.

Reparcelación

En cuanto a la primera, se han establecido siete parcelas en la Unidad de acuerdo con el epígrafe 3.1. de las ordenanzas reguladoras: la parcela de uso residencial o de equipamiento ocupada por el caserío Zabaleta, la parcela de uso residencial de la vivienda Ibaiondo, las 4 parcelas de ejecución para uso de aprovechamiento económico y la parcela de equipamiento dotacional público. Cada parcela respeta el tamaño de superficie mínimo establecido en el Plan Especial para el Uso de Actividad Económica (para industria común-mixta 1000m²).

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 2 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

Recalificación

En la segunda modificación, correspondiente a la recalificación, se ha calificado como Dotación Pública "Vial Privado 3", entre las parcelas A y B, dando así cumplimiento al requisito establecido en el Art. 12.3. a) de la Ley 2/2006 de 30 junio de Suelo y Urbanismo, que exige que los solares, para considerados como tales, estén dotados de acceso rodado por vía pavimentadas de uso público efectivo.

En cuanto a la edificación de la Calderería Epele, se ha propuesto consolidar la edificación (y actividad), además de la propia calificación y admisión en el epígrafe 3.17. de las ordenanzas reguladoras. Se ha redefinido el límite establecido por el Plan Especial para la Parcela B, de tal forma que dicha edificación cumpla la distancia a linderos.

Reubicación

La última, la reubicación, en relación con las dotaciones locales de espacios libres, se eliminan las franjas de terreno al Norte del Plan Especial, por su difícil mantenimiento y se propone concentrar las mismas al final del vial de separación de las parcelas A y B, de forma a que pueda obtenerse un espacio libre realmente disfrutable.

En cuanto a los aparcamientos, según la modificación del epígrafe 5.2.6. de la memoria, se han previsto más de 15% de plazas de aparcamiento en la red viaria de acceso público. Además, el Plan Especial reconsidera su disposición (antes en batería, ahora en línea) y prevé la posibilidad de albergar el uso de aparcamiento privado sobre las cubiertas de las edificaciones sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad, de cara a cumplir con la dotación mínima de aparcamientos (un sector debe disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie).

2.2 Determinaciones la modificación puntual del Plan Especial propuesta

Las modificaciones del anterior punto se traducen en trabajos que corresponden a las obras de urbanización que se definirán en el documento del PAU. Entre ellos los más significativos son la construcción de una rotonda al final de la sección del vial (vial 1) que transcurre entre las parcelas B2 y A2y, paralelo a la misma, una acera de 2m de ancho para la circulación de peatones.

2.3 Alternativas razonables técnicamente y ambientalmente viables

Alternativa 0

Existe la posibilidad de no producir alteración alguna de las determinaciones del Plan Especial previsto y se sigue adelante con un PAU donde no se contemplan ni la parcela

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 3 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

municipal, ni las aceras, ni la rotonda de cambio de sentido para los vehículos. Además, la calderería Epele queda fuera de ordenación y se genera una franja de 1m x 300m de largo de zona verde que no tiene acceso por parcelas públicas. Esta alternativa se puede analizar en el Anexo I donde se incluyen los croquis de la alternativa 0 y la alternativa 3.

Esta alternativa no es ni técnica ni económicamente viable, ya que imposibilita el correcto desarrollo de la actividad económica prevista. Por un lado, la ausencia de aceras dificulta la movilidad peatonal y en el caso de los viales para los vehículos rodados, la ausencia de elementos que faciliten el cambio de sentido provoca una falta de eficiencia en el tráfico. Todo esto, puede generar problemas de circulación y convivencia entre vehículos (mercantiles y de usuarios) y peatones (tanto trabajadores como clientes).

Por otro lado, al no considerar la calderería dentro de la ordenación, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios. De este modo la viabilidad de la calderería se vería limitada de cara al futuro.

Por último, se genera una franja de 1 m por 300 m de largo de zona verde que no dispone de acceso por parcelas públicas, de modo que su utilidad queda restringida al uso privado.

Alternativa 1

Se produce una pequeña alteración de las determinaciones del Plan Especial aprobado, donde se contemplan la parcela municipal y las aceras; sin embargo, la calderería Epele seguiría estando fuera de ordenación y el vial entre las parcelas A y B sería de carácter privado.

Esta alternativa tampoco es viable ni técnica ni económicamente. En lo que a la movilidad peatonal se refiere, continúa siendo inadecuada debido a que las aceras construidas mantienen su condición de privadas. Además de este carácter privado, el ayuntamiento no dispone ni del 30% de la propiedad, por lo que la accesibilidad de las aceras queda condicionada por las decisiones de su titular y pueden quedarse sin acceso.

Así mismo, los viales también pueden ser cerrados y el alumbrado de los mismos corresponderá a criterios privados (diferentes del alumbrado público). Por último, la ausencia de una rotonda de cambio de sentido de vehículos motorizados, dificultaría u obstaculizaría la circulación de los mismos.

En esta alternativa la Calderería Epele quedaría fuera de ordenación con sus correspondientes implicaciones.

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 4 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

Y por último, se mantendría una zona verde longitudinal que no contemplaría las características adecuadas para el uso y disfrute de los usuarios, que además tendría un carácter privado.

Alternativa 2

Se produce una alteración mayor en las determinaciones del Plan Especial aprobado, donde se contemplan la parcela municipal, las aceras y Epele. Dentro de la calderería Epele, sin embargo, el vial entre las parcelas A y B continua siendo de carácter privado.

Al dejar de estar fuera de ordenación, la calderería podría obtener las autorizaciones necesarias para realizar todas las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios, por lo que la actividad de la empresa no se vería limitada por este aspecto en la U.E. de Zabaleta. No obstante, esta alternativa no es técnica y económicamente viable, ya que parte de la construcción se vería afectada por la construcción del vial.

En cuanto a la movilidad tanto rodada (vehículos tanto mercantiles como de los clientes) como peatonal, siguen teniendo carencias en la eficiencia por todos los motivos anteriormente descritos.

En último lugar, seguiríamos con la problemática asociada a las zonas verdes que tendrían una disposición y utilidad limitada.

Alternativa 3

Esta alternativa consiste en aplicar la modificación puntual del Plan Especial, en la que el vial privado que divide las parcelas A y B se califica como Dotación Pública, dando así cumplimiento al requisito establecido en el Art. 12.3 a) de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, que exige que los solares, para considerarlos como tales, estén dotados de acceso rodado por vía pavimentadas de uso público efectivo. Por lo que las aceras se ejecutan en el vial público, se construye una rotonda de cambio de sentido al final de la misma, y las zonas verdes, una vez que son agrupadas, quedan accesibles desde viales públicos. Además, la calderería Epele queda dentro de la ordenación. Ver anexo I

De esta manera, además de reunir todas las ventajas de las modificaciones realizadas en las alternativas anteriores, se logra que la movilidad sea eficiente y, por ello, los problemas que puedan obstaculizar la circulación de clientes y de mercancía se minimizan al máximo. Además, la disposición de las zonas verdes, así como su carácter y acceso públicos, posibilitan su uso y disfrute.

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 5 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

Es por ello, que de las alternativas anteriormente indicadas, ésta es la única técnica, jurídica y económicamente viable es la alternativa 3, tal y como se verá posteriormente.

3. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

3.1 Desarrollo de la ejecución material

El desarrollo de la ejecución material del PAU establecida por la presente modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. 104 Zabaleta del PGOU de Arrasate-Mondragón, aspecto de interés de este documento ambiental estratégico, tiene un alcance muy limitado, ya que las obras urbanísticas adicionales que se realizarán en esta modificación son de pequeña envergadura.

Se plantea mejorar la eficiencia de la movilidad de los usuarios de las parcelas y, en consecuencia, de la seguridad y de las respectivas actividades económicas; para ello se realiza la calificación de dominio público del vial principal de la U.E. 104 Zabaleta. Esto permite, por un lado, la construcción de aceras abiertas al público que se ubican en un lado del vial y como consecuencia se reorganizan los aparcamientos, que pasan de estar en batería a estar en línea. Se ha previsto situar más de un 15% de plazas en la red viaria de acceso público y se albergarán en las explanadas de las edificaciones.

Por otro lado, posibilita la colocación del alumbrado para la circulación peatonal, la construcción de una rotonda que mejora la regulación de la circulación y el acceso público a todas las parcelas.

Por lo que después de la reagrupación de las zonas verdes, aumenta el potencial para el aprovechamiento de las mismas además de pasar a tener un carácter y acceso públicos. Dicha reagrupación tiene como objetivo trasladar las zonas verdes que se encontraban en el límite de las parcelas A y B al final del vial (detrás de la rotonda, frente a la pendiente), trasladando así las zonas verdes contiguas a las aceras que se distribuyen longitudinalmente. Además, esta zona de esparcimiento mejora la funcionalidad ecológica de la comunidad vegetal.

3.2 Desarrollo urbanístico administrativo

El planeamiento propuesto en esta Modificación Puntual del Plan Especial de la U.E. 104 Zabaleta del PGOU de Arrasate-Mondragón se va a desarrollar, de conformidad con lo acordado entre el Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón e Inmobiliaria Txomintxu S.L., a la luz de lo establecido en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Una vez elaborado el informe ambiental estratégico por el órgano ambiental competente, se continuará con la tramitación de la aprobación de la modificación del

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 6 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

Plan Especial. En cualquier caso, se elaborará y presentará a la aprobación municipal, un esquema de ordenación del plan especial de desarrollo de la modificación y, en su caso, el correspondiente documento ambiental estratégico.

La continuación de la tramitación del Plan Especial estará supeditada a la adecuación de los plazos del Convenio urbanístico, afectados por el nuevo procedimiento medioambiental originado por la entrada en vigor de la legislación estatal, Ley 21/2013 de 9 de Diciembre, reguladora de la evaluación ambiental.

4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

4.1 Introducción

Para caracterizar la situación del medioambiente antes del desarrollo de la propuesta de la Modificación del Plan Especial, se ha realizado una recogida de datos del estado actual de los terrenos objeto de este expediente de modificación del PGOU de Arrasate-Mondragón, a través de la cual se puede conocer su estado actual y el proceso de transformación que ha sufrido el ámbito de los terrenos de las actividades económicas (industria común y mixta) y las viviendas (caseríos Ibaiondo y Zabaleta), de la U.E. 104 Zabaleta.

4.2 Organización de la caracterización de la situación del medioambiente en el estado actual

Los terrenos de la U.E. 104 Zabaleta se encuentran fuertemente antropizados, por un lado, debido a las actividades económicas como el de Cartonajes Esmá, Carrocerías Danona y calderería Epele y sus correspondientes edificios e instalaciones; y, por otro por los caseríos Zabaleta, Ibai-Ondo y sus actividades e instalaciones. En la periferia también se hace patente la presión humana, donde al noroeste predominan las producciones agroganaderas extensivas y en el resto, dominan las carreteras y los centros de actividades económicas e industriales.

Cabe destacar que el área de la U.E. de Zabaleta se encuentra íntegramente dentro de la clasificación de suelo urbano destinado a actividades económicas por el PGOU de Arrasate-Mondragón, a pesar de que sea colindante con grandes áreas de suelo no urbanizable, que mayoritariamente son de carácter agroganadero y forestales. Esta producción tiene un carácter evidentemente protector en la normativa contemplada por el PTS Agroforestal, aprobado definitivamente en el año 2014.

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 7 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

Cabe destacar que en cuanto al acceso rodado, tanto de clientes y trabajadores como de vehículos de mercancías, no afecta a terrenos de categoría no urbanizable. El acceso o salida de la zona se realiza por el vial existente que confluye para integrarse en el sistema general viario (GI-627, AP-1), a través del vial de acceso actual, de dimensiones suficientes como para absorber el tráfico previsto.

El abastecimiento rodado de materias primas, de personal y de materiales producidos, no producen afección significativa al tráfico existente. Cabe destacar que las zonas urbanas o urbanizables de Arrasate-Mondragón quedan fuera de estas afecciones y tampoco se ven afectados los terrenos no urbanizables de su entorno inmediato.

En cuanto a la caracterización ambiental de las áreas afectadas por este expediente de modificación del Plan Especial, cabe destacar que el área que comprende dicha actuación urbanística es muy pequeña, donde las modificaciones son de pequeño alcance.

Las actuaciones se pueden resumir de la siguiente manera: cambio de dominio del vial, construcción de unas aceras a lo largo del mismo además de una rotonda al final y, por último, la reubicación de aparcamientos y zonas verdes. De este modo, el desarrollo previsible del plan contempla prácticamente el mantenimiento de las condiciones inherentes al Plan Especial aunque con adaptación a criterios de circulación, seguridad y eficiencia.

5. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN

La propuesta que se hace en este expediente de modificación consiste en optimizar el desarrollo de la actividad económica, la movilidad y el uso de las áreas públicas. Con el objetivo de conseguir esa optimización, se realizan actuaciones previamente descritas, y estas pueden afectar al medio.

Sin embargo, debemos hacer hincapié en que el programa de Actuación Urbanizadora de este expediente urbanístico mantiene los mismos criterios de diseño funcional establecidos por el Plan Especial tras su modificación, sin que se produzcan alteraciones en la funcionalidad de los diversos elementos urbanísticos. De este modo, el alcance de los impactos de las modificaciones realizadas, a rasgos generales, son de poco alcance, y en ningún caso altera o afecta a los parámetros urbanísticos del Plan Especial en la zona de influencia del Río Deba ni en lo que se refiere a la carretera foral GI-627. La síntesis ambiental se puede observar en el Anexo II donde claramente se observa la escasa afección a los condicionantes ambientales.

En la modificación del plan se realiza una reparcelación que subdivide las parcelas de ejecución para el uso de aprovechamiento económico, resultando en cuatro, de

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 8 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

manera que la superficie total ocupada por dichas actividades sigue siendo la misma que en el Plan Especial y la afección ambiental diferencial es nula.

En cuanto a la recalificación, la calificación del Vial Privado 3 como Dotación Pública supone que dicha carretera quede abierta al público y a criterios de urbanización pública, de tal modo que se construye una acera y una rotonda al final de la misma. Como consecuencia, la circulación de peatones (clientes y empleados) y vehículos (clientes, empleados y mercancías) es más segura y fluida. Esto evitará futuros problemas como atropellos, atascos, ruidos... mejorando la movilidad y por consiguiente reduciendo los impactos de la planificación. No obstante, esta modificación también conllevará la instalación de un sistema de alumbrado que tendrá una repercusión en lo que al consumo energético se refiere, además de a la contaminación lumínica creada en sus períodos de iluminación.

La calderería Epele, que quedaba fuera de ordenación, como consecuencia de la modificación, queda dentro de ordenación. El impacto ambiental derivado de su actividad no variará. La autorización de actividad de la calderería Epele fue concedida en el año 2.004 por el ayuntamiento de Arrasate.

Por otro lado, el tráfico aumentará y la circulación de los vehículos ligeros y pesados. Dadas las propuestas de mejora de vialidad implementadas en la modificación puntual del Plan Especial su efecto será mínimo.

En cuanto a la organización de los aparcamientos, se han reorganizado de manera a que se permita, por un lado, la construcción de la acera a lo largo del vial público y además se aprovecharán las cubiertas de los edificios para realizar aparcamientos privados. Todo ello agilizará la circulación y optimizará la eficiencia en cuanto al uso del territorio.

Con relación a las zonas verdes, se han reubicado para mejorar el acceso a las mismas y eliminar la franja de terreno al Norte del U.E., generando una única parcela junto a la rotonda, de forma a facilitar el acceso a las mismas y, con ello, se asegura su mantenimiento y uso público.

Además, cumple con una funcionabilidad ecológica interesante, ya que puede funcionar como refugio para fauna o puente de conexión con el corredor ecológico (que pasa por el Norte de la unidad) río Deba. Sin embargo, el aumento de la presencia humana en esa zona, puede interferir en esta función aunque seguirá teniendo un impacto positivo.

Por último, cabe destacar la existencia de dos hábitats de interés comunitario: 91E0 - Alisedas y fresnedas y 6510 - Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguistiba officinalis*) aunque igual afección está contemplada en el Plan Especial. Esta información se puede consultar en el Anexo II.

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 9 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

A la vista de lo indicado anteriormente, no se estima necesario realizar la evaluación de los impactos ambientales que se van a producir por la aplicación de las determinaciones de esta modificación del Plan especial, ya que como se ha indicado anteriormente, suponen un incremento no significativo en las afecciones existentes.

6. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. 104 Zabaleta del PGOU de Arrasate-Mondragón no prevé ninguna alteración ni de los planes territoriales sectoriales ni de los parciales.

7. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La presente Modificación Puntual del Plan Especial de la U.E. 104 Zabaleta del PGOU de Arrasate-Mondragón se encuentra sujeta a la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, ya que cumple con el apartado 2 b) del artículo 6 de la misma. De modo que, previo a la adopción, aprobación o autorización del plan, éste debe someterse a una evaluación ambiental.

Según el apartado 1 d) del artículo 6 de la Ley anteriormente mencionada, la modificación del dicho plan será objeto de evaluación ambiental estratégica y, según el apartado 2 del artículo 7, la evaluación ha de ser simplificada. Por lo que el contenido del presente documento corresponde al establecido en el artículo 29 de la misma.

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 10 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

8. UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Alternativa 0

La alternativa "0" que mantiene el estado actual de las determinaciones del Plan Especial de la U.E. 104 Zabaleta, y se sigue adelante con un PAU, donde no se contemplan ni la parcela municipal, ni aceras ni rotonda de cambio de sentido de vehículos. Además, la calderería Epele queda fuera de ordenación y se genera una zona verde de 1m x 300m de largo que no tiene acceso por parcelas públicas.

Esta alternativa no es ni técnica ni económicamente viable, ya que imposibilita la continuidad y desarrollo correctos de la actividad. Por un lado, la ausencia de aceras y elementos que faciliten el cambio de sentido, la movilidad tanto rodada como peatonal no son eficientes, por lo que esto puede generar problemas de circulación entre vehículos y peatones.

Por otro lado, al no considerar la calderería dentro de la ordenación, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios. De este modo la viabilidad de la calderería se vería limitada de cara al futuro.

Por último, se genera una franja de 1 m por 300 m de largo de zona verde que no dispone de acceso por parcelas públicas y su utilidad queda restringida al uso privado.

Alternativa 1

Se produce una pequeña alteración de las determinaciones del Plan Especial aprobado, por lo que en el PAU se contemplan la parcela municipal y las aceras; sin embargo, no se considera la calderería Epele dentro de la ordenación y el vial entre las parcelas A y B sería de carácter privado.

Esta alternativa no es ni técnica ni económicamente viable, ya que imposibilita la continuidad y desarrollo correctos de la actividad. En cuanto a la movilidad tanto rodada (vehículos tanto mercantiles como de los clientes) como peatonal no son eficientes debido a que las aceras construidas se encuentran en parcelas privadas. Por un lado, debido a ese carácter privado y al no disponer el ayuntamiento ni del 30% de propiedad, los viales pueden ser cerrados y se convierten en aceras sin acceso, y el alumbrado de las mismas correspondería a criterios privados (pueden tener alumbrado público o no). Por otro lado, la ausencia de una rotonda para el cambio de sentido de vehículos, dificulta u obstaculiza la circulación.

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja nº:</i> 11 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

En esta alternativa, la Calderería Epele quedaría fuera de ordenación con sus correspondientes implicaciones.

En este caso también, se mantendría una zona verde longitudinal que no contemplaría las características adecuadas para su uso y disfrute, que además tendría un carácter privado.

Alternativa 2

Se produce una pequeña alteración de las determinaciones del Plan Especial aprobado, por lo que en el PAU se contemplan la parcela municipal, las aceras y Epele dentro de la calderería Epele; sin embargo, el vial entre las parcelas A y B es de carácter privado.

Al considerar la calderería dentro de la ordenación, no se pone en peligro la viabilidad de la actividad económica en tanto en cuanto podría realizar las modificaciones y adaptaciones inherentes al desarrollo del proyecto. No obstante, esta alternativa no es ni técnica ni económicamente viable, ya que parte de la construcción se vería afectada junto con el desarrollo de la actividad.

En cuanto a la movilidad tanto rodada (vehículos tanto mercantiles como de los clientes) como peatonal, siguen teniendo carencias en la eficiencia por todos los motivos anteriormente descritos.

En último lugar, seguiríamos con la problemática asociada a las zonas verdes que tendrían una disposición y utilidad inadecuadas.

Alternativa 3

Esta alternativa consiste en aplicar la modificación puntual del Plan Especial, en donde el vial privado que divide las parcelas A y B se califica como Dotación Pública, dando así cumplimiento al requisito establecido en el Art. 12.3 a) de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, que exige que los solares, para considerarlos como tales, estén dotados de acceso rodado por vía pavimentadas de uso público efectivo.

Por lo que las aceras se ejecutan en el vial público, se construye una rotonda de cambio de sentido al final de la misma, y las zonas verdes, una vez que son agrupadas, quedan accesibles desde viales públicos. Además, la calderería Epele estaría considerada dentro de la ordenación.

De esta manera, además de reunir todas las ventajas de las modificaciones realizadas en las alternativas anteriores, se logra que la movilidad sea eficiente y, por ello, los problemas que puedan obstaculizar la circulación de clientes y de mercancía se

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja n°:</i> 12 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

minimizan al máximo. Por otro lado, la disposición de las zonas verdes, así como su carácter y acceso públicos, posibilitan su uso y disfrute.

Del análisis de las alternativas propuestas, podemos concluir que la adecuación para cumplir los objetivos de mantenimiento real y efectivo del área y actividades económicas de la U.E. Zabaleta, es decir, con la posibilidad de realizar una ligera mejora de las condiciones de producción y la consiguiente modernización, es la alternativa 3, que se propone como alternativa seleccionada.

9. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

9.1. Actuaciones a contemplar en el PAU

La calificación de dominio público del vial hace que el mismo deba seguir los criterios urbanísticos de espacios públicos del ayuntamiento de Arrasate-Mondragón. De manera que la acera y la rotonda y su correspondiente equipamiento deben cumplir con los requisitos urbanísticos establecidos.

Uno de los criterios a tener en cuenta es el de la iluminación de la acera, de cara a aumentar la seguridad de los transeúntes. Las farolas empleadas para dicho fin, deben disponer de bombillas de bajo consumo de energía y con la parte de arriba cubierta, de manera que se evite la pérdida de energía y la contaminación lumínica.

En cuanto a la reubicación de los aparcamientos, se encuentran ubicados tanto a lo largo del vial como al final del mismo, contiguo a la rotonda y a la zona verde. En este último caso, la ubicación de la zona verde escogida se debe al mejor aprovechamiento del espacio y por consiguiente su función de descanso y esparcimiento se ve claramente mejorada.

Este espacio puede ejercer una función de conector ecológico entre diferentes hábitats aunque la funcionalidad de esta zona verde puede verse afectada por la presencia humana, los ruidos, residuos y la alteración del medio. De modo que, si se opta por la colocación de mobiliario urbano u otro servicio en esta área (con mesas, basureros, etc.), conviene que estos sean de materiales medioambientalmente sostenibles y se evitará una alta densidad.

<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>Hoja n°:</i> 13 de 14
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

La selección de las especies a utilizar en la revegetación de las zonas verdes puede requerir grandes costes de mantenimiento, y según su realización, puede afectar al medio. Por este motivo, a la hora de seleccionar las especies a utilizar, además de que sean autóctonas, se deberá mirar por la mejora de la calidad paisajística y por el diseño de una comunidad vegetal estable que minimice el trabajo de mantenimiento y la necesidad de riego. Además, deberá intentar imitar las comunidades con las que limitan estos espacios, es decir, en la zonas verdes de la ribera del río Deba, se debe ofrecer una continuidad a la vegetación de ribera y junto a la rotonda, las especies pertenecientes al bosque atlántico misto (robles, fresnos, avellanos, abedules, arces, etc.).

En la franja verde paralela a la carretera GI-627, se deberán priorizar las especies con características aislen o minimicen el ruido proveniente de la misma, aunque priorizando en este caso también las especies autóctonas.

El trabajo de mantenimiento ha de realizarse tomando medidas que protejan el medio ambiente, evitando el uso de productos químicos que puedan afectar a la biota perteneciente al suelo o a los cursos de agua (subterráneos y el río Deba).

10. UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación del plan son, por un lado, relativas a la calidad ambiental-paisajística del conjunto espacial del edificio del vial público y de las zonas verdes.

En cualquier caso, se estima que las medidas previstas, son de pequeña entidad, atendiendo a la consideración del escaso incremento en la dimensión de las construcciones, de las actuaciones y de la producción, sobre las existentes en el PGOU y en el Plan Especial correspondiente, y su control se puede realizar a través del cumplimiento de las normas urbanísticas de la modificación del Plan Especial de desarrollo del expediente urbanístico del Plan General de Arrasate-Mondragón.

10.1. Medidas de control sobre la calidad ambiental-paisajística

El control de las medidas sobre la calidad ambiental-paisajística descritas en el apartado 9, a establecer en las determinaciones del Plan Especial que desarrolle las de este expediente, se debe llevar a cabo por el Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, a través de la concesión de las licencias para ejecutar las obras según las normas urbanísticas pormenorizadas en la modificación del Plan Especial, así como de las autorizaciones precisas para la habilitación ambiental y paisajística de los terrenos libres de edificación.

Doc.: 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	Hoja n°: 14 de 14
Cliente: INGENIA		Edición: 0 Fecha: Mar. 2016

Igualmente el control de la adecuación paisajística se llevara con el control del cumplimiento de la programación de las actuaciones de mejora de la calidad ambiental establecidas en el documento del Estudio de las directrices de o organización y gestión de la modificación del Plan Especial. Esta tarea de control corresponde igualmente al órgano correspondiente del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón.

Eibar, 4 de Marzo de 2016

LOS TÉCNICOS

Fdo.: Xabier Agirre Perez
Eguzki-Ihintza



Felipe Guisasola Ron
Teknimap Energia y Medio Ambiente

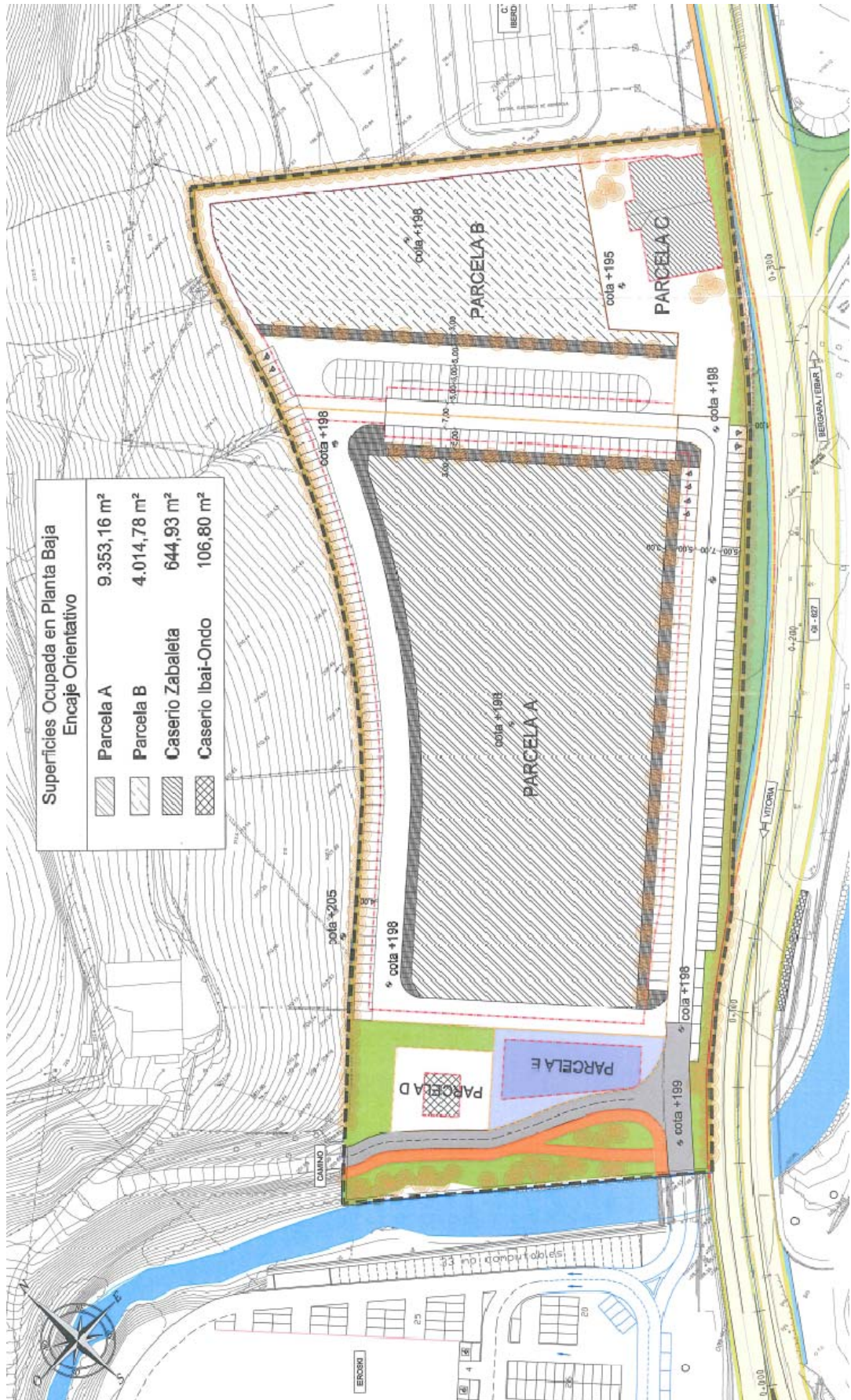
<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>ANEXOS</i>
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición: 0</i> <i>Fecha: Mar. 2016</i>

ANEXO I

COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS

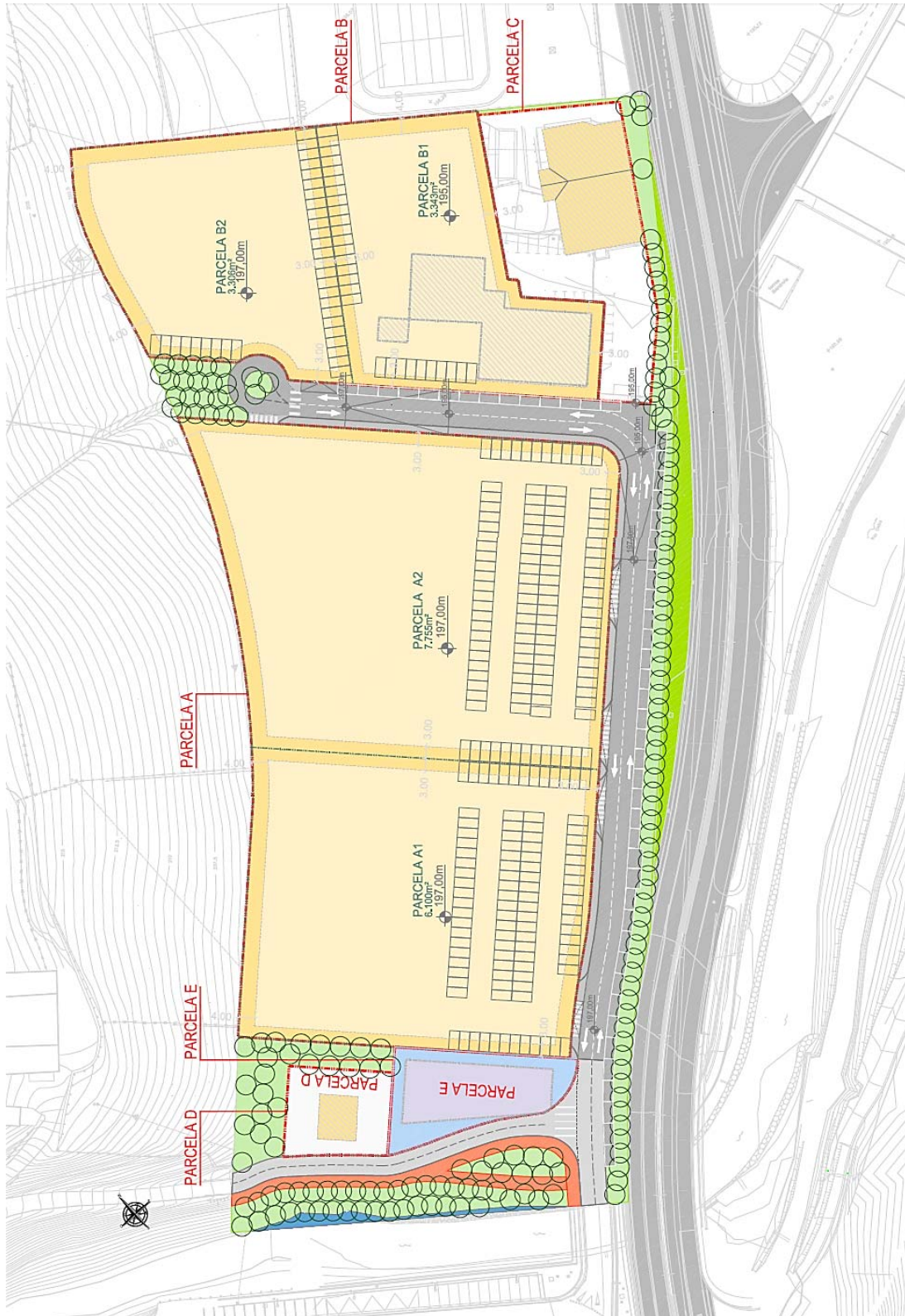
<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	ANEXOS
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

A.-Croquis descriptivo de la ALTERNATIVA 0



<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	ANEXOS
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición:</i> 0 <i>Fecha:</i> Mar. 2016

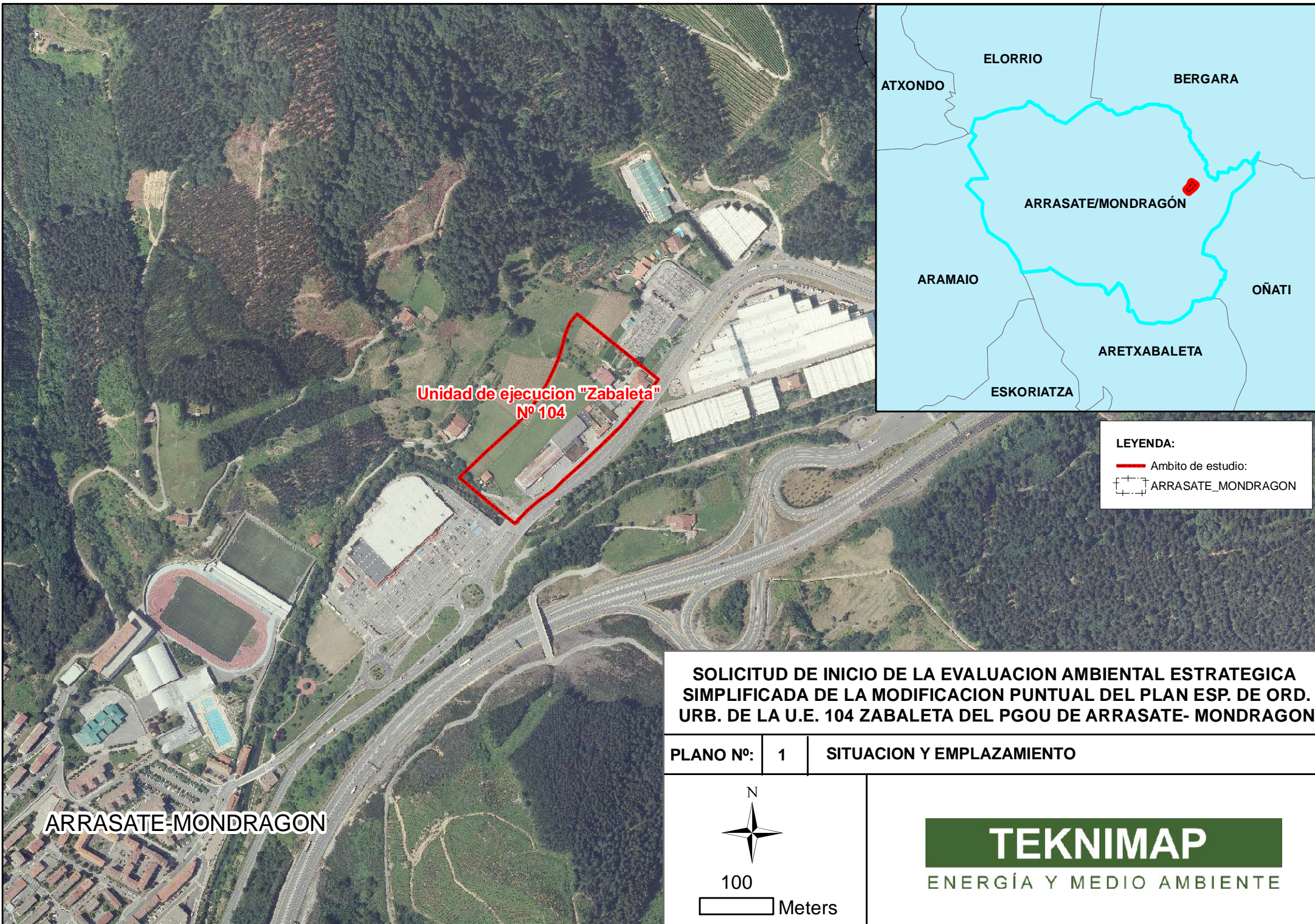
B.-Croquis descriptivo de la ALTERNATIVA 3

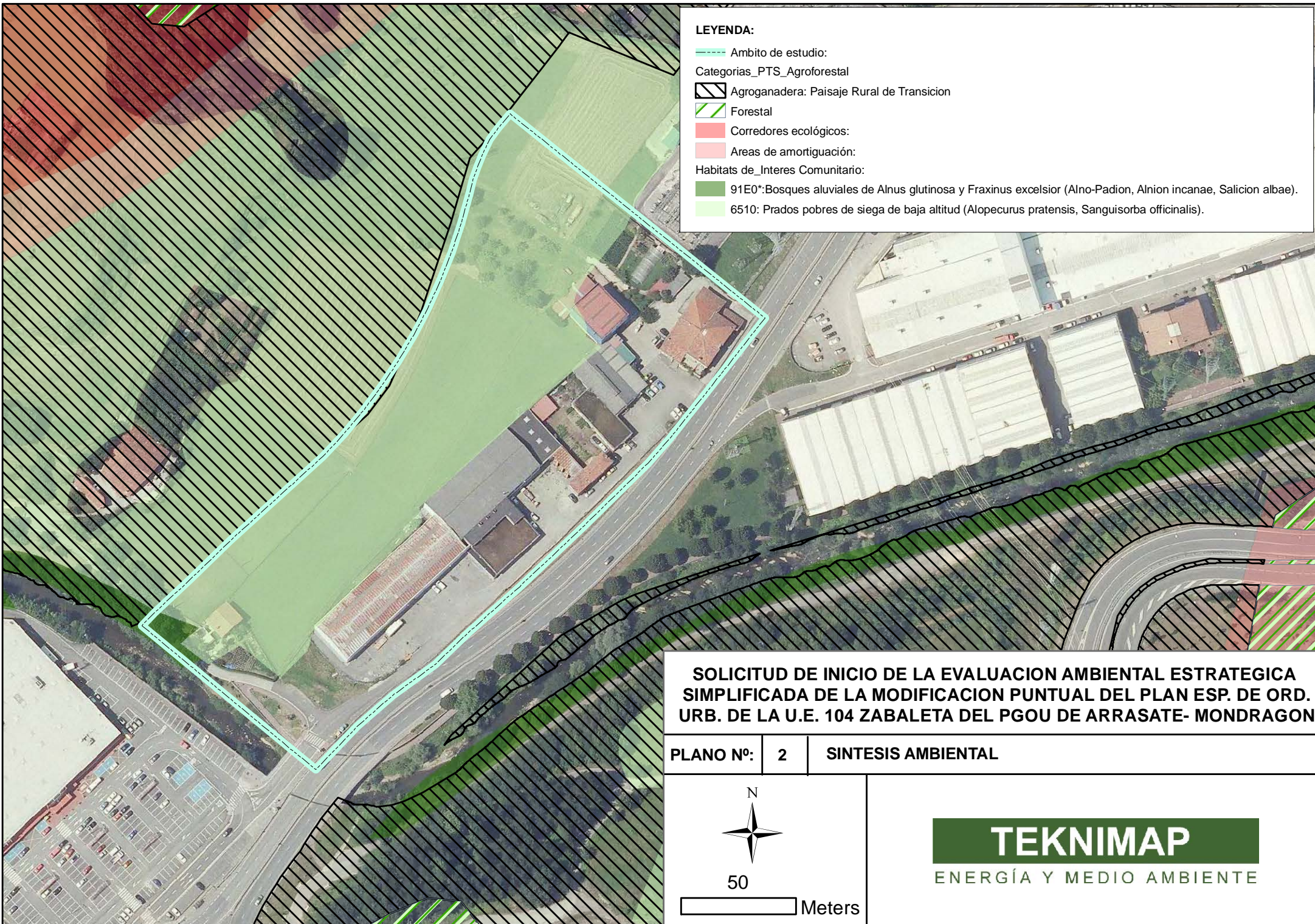


<i>Doc.:</i> 2016046	<i>SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 104 ZABALETA DEL PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN</i>	<i>ANEXOS</i>
<i>Cliente:</i> INGENIA		<i>Edición: 0</i> <i>Fecha: Mar. 2016</i>

ANEXO II

CARTOGRAFÍA





LEYENDA:

- Ambito de estudio:
- Categorías_PTS_Agroforestal
- Agroganadera: Paisaje Rural de Transicion
- Forestal
- Corredores ecológicos:
- Areas de amortiguación:
- Habitats de Interes Comunitario:
- 91E0*: Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae).
- 6510: Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*).

SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESP. DE ORD. URB. DE LA U.E. 104 ZABAleta DEL PGOU DE ARRASATE- MONDRAGON

PLANO Nº:	2	SINTESIS AMBIENTAL
-----------	---	--------------------

