

## OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

5075

*RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2025, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación del Plan Parcial del AIU ARR-1B en Arragua del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, Gipuzkoa.*

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 5 de junio de 2025, el Ayuntamiento de Oiartzun completó ante la Dirección de Administración Ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación del Plan Parcial del AIU ARR-1B en Arragua del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, en adelante, el Plan. La solicitud se realiza en virtud de lo dispuesto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, regulado en el artículo 29 y ss. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador de la Modificación del Plan Parcial y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 25 de junio de 2025, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad para que cualquier persona interesada pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

A la vista de las respuestas recibidas en el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y teniendo en cuenta las características del Plan y sus impactos ambientales, el objeto de este informe consiste en determinar si dicho Plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que vaya a establecer el informe ambiental estratégico correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible.

jueves 27 de noviembre de 2025

La Modificación del Plan está incluido en los supuestos del artículo 6.2. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, concretamente, en el apartado a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

Se considera además que el Plan está dentro de los supuestos de apartado 2) del Anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, ya que hace referencia a las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de las modificaciones menores del Anexo II.G.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en el artículo 75, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo II.C de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental de acuerdo con el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, a fin de valorar si el Plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el Plan para la adecuada protección del medio ambiente.

Vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi; la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; y demás normativa de aplicación,

#### RESUELVO:

Primero.– Formular el informe ambiental estratégico de la Modificación del Plan Parcial del AIU ARR-1B en Arragua del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El sector ARR-1B se integra en el conjunto del barrio Arragua, y junto con el área ARR-1A, forma parte del área delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun como ámbito de intervención urbanística A.I.U. ARR-1 H.I.A Arragua.

Es decir, dentro de la A.I.U. ARR-1, se establecen dos subámbitos, uno corresponde al suelo urbano no consolidado (ARR-1A) y el otro corresponde a un ámbito de expansión en modelo de ensanche clasificado como suelo urbanizable (ARR-1B).

Con anterioridad a la aprobación del Plan General, el 24 de febrero de 2010, se aprobó el Plan Parcial del ámbito de Arragua ARR-1B (BOG 11-03-2010). La delimitación de este ámbito urba-

jueves 27 de noviembre de 2025

nístico (ARR-1B) se incorporó al PGOU de Oiartzun, que fue aprobado definitivamente el 25 de marzo de 2015, y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el día 12 de mayo de 2015. El PGOU clasifica el sector ARR-1B como Suelo Urbanizable, y remite su ordenación pormenorizada a la tramitación de un Plan Parcial, el cual debe acompasarse y articularse junto al área residencial ARR-1A. Ambos casos se constituyen como actuaciones integradas que responden a un único Programa de Actuación Urbanizadora.

El objetivo de la Modificación del Plan Parcial es la definición de determinados aspectos de la ordenación pormenorizada de los usos y edificabilidades del ámbito urbanístico A.I.U. ARR-1B Arragua, modificando la establecida por el Plan Parcial aprobado en 2010.

#### Localización:

Ubicado en el extremo noroeste del término municipal de Oiartzun, el ámbito ARR-1B cuenta con una superficie de 66.534 m<sup>2</sup>. Queda delimitado por el norte por el arroyo Lintzirin, también denominado Bakarraiztegi; al este por la ladera de Larzabalgain; al sur por el sistema general ferroviario (Euskotren) y los edificios consolidados del barrio de Arragua; y, por último, al oeste por el área denominada ARR-1A y el barrio de Larzabal (Erreenteria).

El lado noroeste del ámbito cuenta con una orografía prácticamente llana que actualmente se encuentra sin edificar; únicamente se aprecia la existencia de una estrecha franja de un aparcamiento público en superficie, que se extiende también al área ARR-1A. Sin embargo, en la parte oriental se extiende al norte la ladera de Larzabalgain con una pendiente más elevada, tratándose de una zona de abundante vegetación de pradera y arbolado, y al sur la plataforma de la marmolería Uretxe.

El ámbito se divide en dos subámbitos discontinuos por la presencia del Sistema General Ferroviario (Euskotren) que divide el sector, aunque dada la diferencia de cotas entre la vía ferroviaria (+18 m) y el barrio de Arragua (+10 m), los dos subámbitos quedan comunicados funcionalmente entre sí por el espacio bajo las vías.

El sector incluye la plataforma de las antiguas instalaciones de Mármoles Uretxe, al sur del sector. Además de la citada explanada, el ámbito incluye parte de los aparcamientos provisionales existentes junto al ambulatorio de Larzabal, y varias edificaciones residenciales localizadas al sur de la vía ferroviaria y que se consolidan: Benta, Aristizabal Berri y Zubiondo. El resto del ámbito lo componen terrenos sin edificar destinados mayoritariamente a praderas y huertas. Tras la demolición de los edificios de la antigua Marmolería Uretxe, solo quedan por derribar pequeñas tapias y restos que quedaron pendientes. También se procederá al levantado de los firmes del aparcamiento.

El terreno en cuestión exhibe características diversas: la parte baja del ámbito se compone por rellenos de tierra vegetal y suelos aluviales ligados al arroyo Lintzirin (Bakarraiztegi), sobre los que se han depositado materiales antrópicos procedentes de la actividad de la marmolería, ya finalizada. En las inmediaciones de la ladera de Larzabalgain, nos encontramos directamente con un macizo rocoso.

#### Actuaciones propuestas:

La ordenación del área ARR-1B prevé la urbanización de la zona residencial, construyendo un total de 79 viviendas de venta libre, en 6.912 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial sobre rasante, 201 viviendas de VPO en 15.206 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad sobre rasante y 54 viviendas tasadas con 5.530 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial sobre rasante. Además, se ordenan 16.896,50 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad bajo rasante para uso de garajes, 1.052 m<sup>2</sup>(t) para uso de trasteros ligados al uso residencial y 2.607,50 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario.

La Modificación del Plan Parcial incorpora el resto de objetivos previstos en el PGOU y en el Plan Parcial vigente, como son la ordenación del sector ARR-1B de forma conjunta con el área ARR-1A, definir la actuación residencial destinada a promover viviendas libres y tasadas de promoción privada y viviendas de protección oficial y social de promoción pública, mejorar la conexión y articulación del sector con Arragua Sur y su salida hacia la carretera Errenteria-Lezo, la definición de los nuevos parques de Lintzirin y Larzabalgain, y ordenar la ubicación los espacios dotacionales del sector. Por otro lado, en el presente Plan Parcial también se consolidan las viviendas existentes junto a Arragua sur (Benta, Aristegi y Zubiondo) que no forman parte de la Actuación Integrada.

La ordenación propuesta difiere sustancialmente de la planteada en el Plan Parcial vigente, ya que esta nueva propuesta plantea un vial de tráfico circular, que tiene continuación desde la ordenación proyectada para la primera fase (Plan Especial ARR-1A).

Esta ordenación se ajusta al trazado de los viales existentes de acceso al ámbito ARR-1, y propone un nuevo vial rodado de tránsito circular que conectara el área ARR-1A con el área ARR-1B.

La ordenación de las viviendas se desarrolla en dos grupos de parcelas residenciales: la primera ubicada al norte del ámbito, se compone por tres edificios alineados y da continuidad a la parcela residencial ordenada en el Plan Especial del ARR-1A; la segunda parcela se ubica al sur del ámbito y se compone por 4 bloques residenciales. Es decir, se ordenan 7 bloques de viviendas, entre los que se localizarán las 334 nuevas viviendas previstas.

La edificabilidad de uso residencial ordenada por el Plan Parcial sobre rasante es de 27.648 m<sup>2</sup>(t), por debajo de la edificabilidad máxima establecida en el PGOU, que era de 36.064 m<sup>2</sup>(t). La edificabilidad de uso terciario es de 2.607,5 m<sup>2</sup>(t), superficie inferior a la máxima fijada en el Plan General, 4.000 m<sup>2</sup>(t). Y finalmente, en cuanto a la edificabilidad bajo rasante, se ordenan 16.898,5 m<sup>2</sup>(t), entre la edificabilidad para garajes en parcelas residenciales y en parcela dotacional, lo que representa aproximadamente un 61 % sobre la superficie edificada de uso residencial y un 54 % sobre la superficie total de uso residencial, trastero y terciario.

Atendiendo a la tipología de vivienda a construir, y en base a lo establecido en el artículo 10 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, el Plan Parcial ordena un total de 20.736 m<sup>2</sup>(t) para vivienda protegida. Es decir, 15.206 m<sup>2</sup>(t) irán destinados a vivienda de VPO y 5.530 m<sup>2</sup>(t) irán destinados a vivienda de protección oficial en régimen tasado. El conjunto de 4 bloques situados más al sur albergará los usos residenciales de VPO y de vivienda tasada.

Por otro lado, entre ambos grupos de parcelas residenciales se proyecta un amplio espacio público de alrededor de 40 m de anchura, el cual albergará una zona comunitaria compuesta de espacio libre verde, así como una zona de equipamiento deportivo.

En la zona situada más al noreste, se proyecta una parcela de equipamiento dotacional.

En cuanto a la regata existente en el ámbito, se propone mantenerla y reencauzarla en un trazado recto en el límite que separa los dos ámbitos (ARR-1A y ARR-1B), integrándola en el sistema general de espacios libres ordenado desde el Plan General. Sobre dicho cauce se proyectan varios pasos puntuales para comunicar las aceras peatonales y viales de ambas urbanizaciones.

De manera general, se plantean aceras de 3 m de anchura, el vial articulador del ámbito de 6 m de calzada, un espacio de parque de aproximadamente 24 m de anchura, y la integración de algunos parterres longitudinales cuya finalidad será crear zonas vegetales que haga de barrera entre las aceras de tránsito peatonal y las nuevas viviendas.

Se plantean espacios con servidumbre de uso público sobre rasante entre los edificios proyectados, espacios que potenciarán el uso terciario de los bajos ordenados.

Por último, se prevé la ejecución de un bidegorri que transcurrirá de norte a sur, que unirá el vial ciclista existente en el barrio actual, junto al apeadero de ETS, con la acera que discurre en paralelo a la carretera que da acceso a la GI-636, donde se conectará con la acera existente y con el futuro trazado de la vía ciclista Errenteria-Gaintxurizketa.

Alternativas analizadas.

Respecto a las Alternativas, se exponen las siguientes:

Alternativa 0:

– Liberación de espacio para Sistemas Locales y Generales: la propuesta de ordenación recogida en el planeamiento vigente establece una ocupación edificatoria que ocupa la mayoría de la parte central del ámbito, acercándose a la zona del apeadero y a las vías del tren existentes actualmente.

Por lo tanto, las zonas verdes del ámbito se reducen a sus extremos noroeste y este, reduciéndose la disposición de zonas verdes drenantes entre los edificios consolidados y los nuevos ordenados.

– Urbanismo con perspectiva de género: la inclusión con pasos porticados en la zona central del bloque edificatorio conlleva la creación de espacios con escaso control visual, lo cual afecta negativamente al tránsito en condiciones de percepción de seguridad en dichos porches.

– Perfil edificatorio y edificabilidad: la propuesta de ordenación vigente en el ámbito ARR 1B incluye la ejecución de varios bloques con un perfil de 8 plantas sobre rasante y 15 metros de crujía. Plantea una edificabilidad de uso residencial vivienda de 36.064 m<sup>2</sup>(t), para un total de 368 viviendas.

Dicho perfil se encuentra entre los existentes en la zona consolidada contigua de Arragua Norte, que oscila entre 11 y 5 plantas, lo cual minimiza el efecto de borde que pudiera tener una ordenación más reducida.

– Adaptación de la ordenación al entorno: la inclusión de un nuevo edificio de 130 m de longitud y 8 plantas sobre rasante, continuando con el bloque previsto en el ámbito contiguo ARR-1A frente al centro de salud de Arragua, y su condición de elemento límite de la trama urbana, conllevan la creación de una pantalla edificada que difícilmente encaja con su entorno.

La contraposición formal entre los edificios existentes de plantas mucho más reducidas y este nuevo elemento indica que la propuesta no es la más adecuada para integrarse en una zona semiconsolidada.

Alternativa 1:

– Liberación de espacio para Sistemas Locales y Generales: la propuesta de ordenación recoge dos grupos de edificaciones. El situado más al norte recoge la ordenación de las viviendas de venta libre y se basa en la construcción de 3 edificios de 7 alturas, unidos entre ellos por elementos edificadas que albergan igualmente viviendas, si bien estos ele-

jueves 27 de noviembre de 2025

mentos de unión, además de quedar dos plantas por debajo de los bloques principales, disponen de zonas de porches de doble altura.

El otro conjunto edificatorio consta de 3 bloques longitudinales alargados en cada uno de los cuales se agruparán tanto viviendas tasadas como de protección oficial.

A todo lo largo del vial de circulación cerrada que se plantea en el ámbito se ordenarán aparcamientos en superficie para compensar la pérdida del aparcamiento actualmente existente; además, junto a la creación de un gran espacio dotacional y zona verde, entre la trama urbana preexistente y la nueva ordenada, hace que la integración de los sistemas locales viarios, peatonales y de espacios libres y zonas verdes sea homogénea y correctamente integrada en el entorno.

Igualmente, esta disposición de los espacios dotacionales propicia la integración de superficies drenantes en la urbanización, permitiendo por lo tanto implementar los sistemas urbanos de drenaje sostenible.

– Urbanismo con perspectiva de género: la disposición de los volúmenes edificados lleva aparejada la aparición de espacios cubiertos de doble altura, que tanto por su dimensión como por su altura no son generadores de situaciones de percepción de inseguridad.

Ello unido a la articulación de los espacios peatonales y de medios de comunicación de diverso tipo en toda el área, potencia la integración de la perspectiva de género.

– Perfil edificatorio y edificabilidad: incluye la ejecución de 2 conjuntos edificatorios: en uno de ellos 3 bloques con un perfil de 7 plantas sobre rasante, unidos entre ellos mediante edificaciones de 3 plantas sobre una zona porticada de doble altura; y en el otro, 3 bloques que tendrán la misma altura total, por lo que el perfil de dichos bloques variara entre 7 plantas sobre rasante a 5 plantas sobre rasante.

La propuesta plantea una edificabilidad de uso residencial de vivienda de 6.912 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de venta libre, 5.530 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de venta tasada y 15.206 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de VPO, para un total de 274 viviendas, situación inferior a la actualmente vigente y que se integra de mejor manera con los edificios preexistentes.

Todas las viviendas de usos residenciales de VPO y de vivienda tasada estarán recogido en los 3 bloques situados más al sur, por lo que la integración y mezcla de usos es más uniforme.

– Adaptación de la ordenación al entorno: en el conjunto edificatorio situado más al norte, la disposición de 3 edificios unidos entre ellos en sus plantas altas representa una barrera física de consideración y crea un sistema morfológico diferente al existente en el entorno, lo cual hace que su integración sea más dificultosa, no permitiendo una permeabilidad visual entre la zona norte y sur del ámbito.

Alternativa 2:

– Liberación de espacio para Sistemas Locales y Generales: la propuesta de ordenación recogida en la alternativa 2 se basa en la construcción de 2 grupos de bloques de viviendas. Una de ellas, la situadas más al norte del ámbito, lo formaran 3 bloques de viviendas, mientras que el otro conjunto se situará más al sur y lo conformarán 4 bloques residenciales. Los bloques de viviendas que conforman cada grupo compartirán la planta sótano destinada a garajes.

jueves 27 de noviembre de 2025

La ordenación del sector ARR-1B prevé los aparcamientos en superficie a ambos lados del vial, compensando la pérdida de aparcamientos en superficie existentes actualmente.

Se crea un gran espacio dotacional y zona verde entre ambos conjuntos edificatorios, haciendo que la integración de los sistemas locales viarios, peatonales y de espacios libres y zonas verdes sea homogénea y correctamente integrada en el entorno.

Igualmente, esta disposición de los espacios dotacionales propicia la integración de superficies drenantes en la urbanización, permitiendo por lo tanto implementar los sistemas urbanos de drenaje sostenible.

– Urbanismo con perspectiva de género: la disposición de los volúmenes edificados evitando zonas marginales, poco iluminadas y de tránsito cubierto, facilita el control visual de los espacios y por lo tanto evita situaciones de percepción de inseguridad. Ello unido a la articulación de los espacios peatonales y de medios de comunicación de diverso tipo en toda el área, potencia la integración de la perspectiva de género.

– Perfil edificatorio y edificabilidad: la propuesta de ordenación incluye la ejecución de 7 bloques con un perfil que varía entre 2S + PB + 7 a 2S + PB + 4.

En el conjunto edificatorio total del ámbito se plantea la edificabilidad de uso residencial vivienda de 27.648 m<sup>2</sup>(t), para un total de 334 viviendas, cifra inferior a la ordenada actualmente en el planeamiento vigente.

Además de ello, el conjunto de 4 bloques situados más al sur albergará los usos residenciales de VPO y de vivienda tasada por lo que la integración y mezcla de usos es más uniforme.

– Adaptación de la ordenación al entorno: la propuesta para este sector da continuidad a la prevista en el Plan Especial que desarrollará la ordenación del ámbito ARR-1A contiguo, proyectándose los 3 bloques de la zona norte como continuación del eje de los bloques proyectados en el ámbito colindante, así como el espacio central, que también tendrá la misma anchura del espacio de espacios libres del área ARR-1A.

Las plazas que se crean entre los conjuntos edificatorios permiten una permeabilidad visual entre la parte norte y la parte sur, y consiguen comunicar esos espacios de uso público con el espacio generado para espacios libres verdes en el centro del sector.

La disposición de 3 edificios sin unión entre ellos responde en mejor medida a la distribución de las edificaciones consolidadas que la prevista en la ordenación vigente, la cual plantea un único elemento de 130 m de longitud y permite de esta manera una permeabilidad visual entre la zona norte y sur del ámbito.

Tras el análisis de cada una de las alternativas propuestas se han obtenido las siguientes conclusiones:

Todas las alternativas barajadas se desarrollan en un ámbito parcialmente alterado (plataforma de la antigua Marmolería Uretxe + antiguo vertedero de esta actividad + zona residencial consolidada al sur de la vía ferroviaria).

Como valores naturales que resultarían afectados en todas las alternativas destacan varios bosquetes seminaturales que se reparte por el sector (1,52 ha), especialmente en su mitad meridional, los prados pastados de su parte nororiental (1,64 ha), así como el curso del

arroyo afluente de la regata Lintzirin (Barkadaiztegi), cuyo cauce será modificado y encauzado en un tramo a su paso por el sector.

A diferencia de la alternativa 0, en las alternativas 1 y 2, la regata que atraviesa el ámbito se mantiene a cielo descubierto lo que supone un menor impacto. Para permitir el trazado de la regata se elimina en las alternativas 1 y 2 la glorieta situada al suroeste del ámbito.

Las propuestas ocupan un ámbito de 6,68 ha, en el que plantean un desarrollo residencial de alta densidad, con ligeras variaciones en su magnitud, entre 274 viviendas (alternativa 1) y 368 viviendas (alternativa 0), además de desarrollos dotacionales, públicos y equipamientos privados.

El número previsto de viviendas incide en el perfil de las edificaciones. Así, la alternativa vigente o alternativa «0» ordena varios bloques con un perfil de 8 plantas sobre rasante, que se va reduciendo en las sucesivas alternativas: PB+7 o 5 plantas sobre rasante en la alternativa 1; PB+7 o 4 plantas sobre rasante en la alternativa 2.

El ámbito cuenta con muy buena accesibilidad, tanto para modos no motorizados (peatonales o ciclistas) como para modos motorizados. En concreto, el desarrollo previsto se sitúa junto a una estación ferroviaria (ETS, línea Donostia-Irun) y a paradas del servicio comarcal de autobuses (Lurraldebus), además de ser atravesado por una vía ciclista que se integra en la Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

Todas las alternativas presentan limitaciones similares relacionadas con varios condicionantes ambientales, especialmente con suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación en el extremo noroccidental del sector o los niveles soportados de ruido ambiental.

En el caso de las alternativas 1 y 2 la disposición de los espacios dotacionales propicia la integración de superficies drenantes en la urbanización, al contrario que en la alternativa 0, permitiendo por lo tanto implementar los sistemas urbanos de drenaje sostenible.

Desde el punto de vista urbanístico se destacan las siguientes valoraciones:

La distribución de espacios destinados a Sistemas Locales queda mejor resuelta en las opciones 1 y 2 al posibilitar la integración de dichos sistemas, principalmente espacios libres-zonas verdes, en el entorno de las nuevas edificaciones, creando una zona de tránsito entre la zona consolidada y la nueva zona ordenada.

La alternativa 0 presenta la disposición de múltiples porches entre zonas de acceso a las viviendas, que pueden ser generadores de situaciones de percepción de inseguridad, aspecto mejor resuelto en las alternativas 1 y 2.

La reducción de edificabilidad y del perfil edificatorio previstos en las opciones 1 y 2, respecto a la ordenación vigente, permite la disposición de un edificio, con menor ocupación y con menor número de plantas, lo cual permite crear una zona de tránsito más adecuada en el borde urbano. Además, la disposición de vivienda protegida en el mismo conjunto edificatorio hace posible la mezcla de usos y tipologías más deseable. En la alternativa 2 se recogen las diferentes tipologías en bloques de edificios diferenciados; sin embargo, en la alternativa 1 las viviendas de VPO y las tasadas se ordenan dentro de los mismos bloques residenciales.

La creación de un anillo de circulación rodada que une los ámbitos ARR-1A y ARR-1B facilita el tránsito rodado en todo el entorno, tanto las conexiones de acceso desde el barrio existente como su conexión al vial rodado hacia Errenteria.

Por último, la disposición de los edificios aislados de la alternativa 2 consigue articular y proyectar viviendas con orientación a 2 fachadas y otras con orientación sur, mejorando las condiciones de habitabilidad entre las viviendas e incluso llegando a cumplir con mayor facilidad las condiciones determinadas en el Decreto de Habitabilidad vigente.

Por lo tanto, a la vista de las mencionadas consideraciones, tanto desde el punto de vista ambiental como desde el punto de vista urbanístico, se concluye que la alternativa 2, alternativa finalmente adoptada, es la más adecuada para el desarrollo del ámbito ARR-1B.

B) Una vez analizadas las características del Plan propuesto y de conformidad con el artículo 75.3 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo II.C de la citada Ley, a fin de determinar si el Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

1.– Características del plan, considerando en particular:

a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos: teniendo en cuenta la ubicación, las características ambientales del área afectada, la entidad del desarrollo propuesto y la naturaleza de los proyectos que se ejecutarán en un futuro en el marco del Plan, se considera que el Plan no presenta particularidades para someterlo a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

b) La medida en que el Plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: teniendo en cuenta las características del Plan, este no causará efectos ambientales reseñables sobre otros planes o programas. No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior.

c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible, permitiendo incorporar medidas encaminadas a potenciar el ahorro y la eficiencia energética, así como medidas encaminadas a mitigar y adaptarse al cambio climático.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan, siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, suelos, inundabilidad, afección al dominio público hidráulico o sus zonas de protección, ruido, residuos y vertidos, seguridad, salud y medio ambiente.

e) Asimismo, el Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2.– Características de los efectos y del área probablemente afectada:

El sector ARR-1B, ordenado por el presente Plan Parcial y que cuenta con una superficie de 66.534 m<sup>2</sup> (6,68 ha), está formado por dos ámbitos discontinuos. El ámbito más pequeño se ubica al sur de la línea E2 del Eusko Trenbide Sarea (ETS) y se encuentra desarrollado en la actualidad; cuenta con una superficie de 0,91 ha. Por otro lado, al norte de la línea

ferroviaria se extiende el ámbito de mayor superficie, 5,76 ha; parte de estos terrenos correspondían con las instalaciones de Mármoles Uretxe, actividad ya desmantelada, y, el resto, se corresponde a suelo rural ocupado por prados y una zona de huertas urbanas. En el extremo norte, el ámbito limita con la regata Lintzirin (Bakarraztegi), la cual vierte sus aguas en el río Oiartzun a pocos metros del ámbito. Al norte de la regata discurre el vial de acceso desde Arragua a la carretera GI-636, y más al norte la línea ferroviaria de ADIF.

Oiartzun presenta un clima templado con temperaturas moderadas, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias repartidas durante todo el año. La temperatura media anual en la estación de Oiartzun es de 15,5 °C y la precipitación acumulada es de 1.372,8 l/m<sup>2</sup>.

La estación de calidad del aire más próxima al ámbito se sitúa en Lezo. Según los datos del último informe disponible, correspondiente al año 2022, los datos de los contaminantes SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub> muestran un nivel muy bueno. Así mismo, los datos del contaminante O<sub>3</sub> también muestran un nivel muy bueno.

El área ARR-1B morfológicamente se trata de una ladera orientada este-oeste. La altitud más baja se encuentra en el lado oeste, junto al área ARR-1A a 10 m s.n.m; la cota más alta se sitúa en el lado este, en el límite con el suelo no urbanizable de Larzabalgain, a 35 m s.n.m. La pendiente de la ladera, que desciende de este a oeste, alcanza valores del 12 % en la parte más abrupta, al este del Sector, mientras que se sitúa en torno al 1-2 % en la parte más occidental. Prácticamente el 80 % del sector presenta pendientes inferiores al 20 %. Las pendientes más elevadas, superiores al 50 %, se localizan en los taludes sobre roca de la antigua plataforma de Marmolería Uretxe, que apenas se extienden en el 6 % del ámbito.

El área ARR-1B se sitúa sobre materiales litológicos de dos tipos: por un lado, los terrenos más llanos, situados en el lado oeste del ámbito corresponden con depósitos aluviales. Sobre esta formación se han depositado posteriormente materiales antrópicos en el emplazamiento inventariado como antiguo vertedero de la Marmolería Uretxe. El espesor de esos rellenos es variable, pero se ha observado hasta 5,5 m de profundidad, según datos de la investigación detallada de la parcela identificada. Por otro lado, en el lado oriental del sector, la ladera de Larzabalgain se desarrolla sobre margas grises esquistas con niveles calcáreos.

En cuanto a la geomorfología, prácticamente todo el ámbito se clasifica en el sistema antropogénico, a excepción de un área al nordeste del ámbito que corresponde al sistema de laderas. El ámbito no coincide con puntos de interés geológico o geomorfológico, áreas y/o recorridos de Interés Geológico, y/o «Lugar de Interés Geológico».

En relación con la edafología y la capacidad agrológica, parte del ARR-1B coincide con el emplazamiento 20063-002227 identificado como antiguo vertedero, que ocupa una superficie de 4.469 m<sup>2</sup> en el ámbito, es decir, un 7 % de la superficie del sector. En el lado oriental del ámbito, se identifican suelos de tipo cambisol dístrico con capacidad de uso muy elevada.

De acuerdo con el Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa (DFG, 1988), los terrenos se clasifican como «Tierras en lomas suaves y laderas de pendiente < 20 %, en el límite de los terrenos laborables», «Tierras con muy fuertes restricciones que limitan su aprovechamiento al forestal» y «Áreas de muy escaso o nulo valor agronómico, restringiéndose su uso al conservativo, paisajístico».

El área ARR-1B se incluye en la Unidad Hidrológica (UH) del Oiartzun perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ES017). El ámbito, por tanto, se halla dentro del ámbito de aplicación del recientemente aprobado Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Dentro del ámbito discurre una pequeña regata dirección sur-norte que vierte sus aguas en el arroyo Lintzirin (Bakarraiztegi), que constituye el límite septentrional del sector. El arroyo Lintzirin nace de pequeños afluentes que descienden desde Jaizkibel y realiza gran parte de su recorrido de forma soterrada; tras pasar junto al sector ARR1-B vierte sus aguas en el río Oiartzun. La masa de agua Oiartzun-A presenta un estado ecológico moderado para el año 2022 y un estado químico bueno. El ámbito de estudio se incluye en la zona de captación de la zona sensible al aporte de nutrientes «Estuario Oiartzun».

Atendiendo a la hidrogeología, el área de estudio se asienta sobre la masa Zumaia-Irun. El acuífero es de tipo detrítico consolidado - detrítico mixto. La masa de agua subterránea presenta un buen estado cuantitativo y un buen estado químico por lo que el estado global se clasifica como bueno. De los datos obtenidos en la investigación de la calidad del suelo del emplazamiento inventariado como potencialmente contaminante (Código 200063-00227), el agua subterránea se sitúa a menos de 1 m de profundidad desde la cota actual del terreno. Como resultado de las investigaciones de suelo realizadas, se ha determinado la presencia de una serie de contaminantes en suelos y aguas subterráneas por encima de los valores de referencia considerados. En la mitad occidental del ámbito se detecta una Zona de Interés Hidrogeológico, ligada a la zona aluvial del estuario del Oiartzun.

En cuanto a la vegetación y usos del suelo, se identifica un robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico en el lado suroriental del ámbito, junto a los antiguos terrenos de la marmolería Uretxe y en torno al cauce de las regatas Lintzirin (Bakarraiztegi) y su afluente que atraviesa el ámbito de sur a norte. En el centro del ámbito se encuentran terrenos asociados a cultivos agrícolas (huertas). En la mitad nororiental se identifican prados y cultivos atlánticos, y, por último, prácticamente el resto del ámbito se identifica como terreno urbano con vegetación ruderal-nitrofila. El mapa de hábitats de la CAPV caracteriza los prados identificados, y distingue los prados localizados al este como prados pastados y pastos no manipulados, y unas reducidas manchas como prados de siega atlánticos no pastoreados, declarados estos últimos como Hábitat de Interés Comunitario. En torno a la regata que discurre de sur a norte por el límite con el área ARR-1A se extiende una mancha de especies arbóreas y arbustivas como plataneros (*Platanus hispánica*), alisos (*Alnus glutinosa*), zarzas (*Rubus ulmifolius*) o hiedras (*Hedera helix*). Estas formaciones también se desarrollan en torno al trazado del arroyo Lintzirin, en las que además de las especies mencionadas anteriormente se han identificado ejemplares de sauce llorón (*Salix babylonica*) o algún conífero como el abeto blanco (*Abies alba*). Siguiendo con las formaciones boscosas, en el límite suroriental del sector se identifica una mancha amplia de bosque mixto atlántico (0,89 ha). El área situada entre las dos formaciones boscosas, en los terrenos correspondientes a las plataformas de la antigua fábrica de mármoles Uretxe, se compone por vegetación ruderal-nitrofila en la que destaca la abundante presencia de especies exóticas invasoras como el plumero de la pampa (*Cortaderia selloana*) y el arbusto de las mariposas (*Buddleja davidii*). En terrenos colindantes a la regata Bakarraiztegi también se han identificado varios ejemplares del bambú (*Phyllostachys aurea*). Aunque esta especie no está clasificada como invasora, señalar que el bambú se debe tratar como invasora por su alta capacidad colonizadora, especialmente si se reutilizan tierras que contengan sus rizomas, puesto que puede comprometer el éxito de la revegetación posterior con especies autóctonas. La zona noreste del sector, en la ladera de Larzabalgain, es utilizada para

prados pastados. Por último, ubicadas en el centro del ámbito se identifica una zona de huertas «urbanas», caracterizada por estar constituida por miniparcelas y uso heterogéneo de materiales de cierre.

Haciendo referencia a la fauna, se encuentran 61 citas de observaciones de especies que aparecen en el Catálogo de Especies Amenazadas de la CAPV, 10 están catalogadas como Vulnerables, 28 especies como Interés especial, 19 como Raras y, por último, 4 especies como En peligro de extinción. El ámbito de estudio se encuentra dentro del Área de Interés Especial (AIE) del murciélago mediterráneo de herradura (*Rhinolophus euryale*).

Ni el ámbito objeto de estudio ni su entorno más cercano forman parte de ningún espacio protegido ni de áreas de interés naturalístico.

El ámbito de estudio no forma parte de ningún elemento definido en el citado proyecto, si bien se localiza próximo al río Oiartzun incluido en la «Trama Azul» de la Red.

El ámbito y su entorno cercano no forma parte de ningún Monte de Utilidad Pública o Monte Protector o Monte de Libre Disposición.

En relación con el paisaje, aunque la cartografía referida a unidades paisajísticas clasifica el ámbito como unidad paisajística agraria con dominio de prados y cultivos atlánticos, se puede considerar como área antropizada.

No existe ningún elemento declarado bien cultural.

Atendiendo al riesgo de erosión, la mayor parte del suelo del ámbito se clasifica como zonas con niveles de erosión bajos, a excepción de dos zonas ubicadas al sur del sector, en los terrenos de la antigua Marmolería Uretxe, donde se registran niveles de erosión extremos. Estos terrenos suponen el 16 % de la superficie del sector. Con referencia al riesgo de erosión, se valorará en fase de proyecto mediante el estudio geotécnico correspondiente.

Haciendo mención a los suelos potencialmente contaminados, el ámbito ARR-1B coincide en parte con el emplazamiento 20063-002227, que fue utilizado como vertedero en épocas pasadas por la Marmolería Ureche, desde al menos el año 1945 hasta el fin de su actividad y demolición entre los años 2006 y 2010. Esta parcela, de aproximadamente 17.675 m<sup>2</sup>, ocupa una superficie 4.469 m<sup>2</sup> dentro del ámbito ARR-1B, es decir el 7 % de su superficie. A este respecto, ya se ha solicitado la Declaración de Calidad del Suelo. Para ello, se han presentado los siguientes informes:

- 01.02.2024: investigación exploratoria de la calidad del suelo.
- 01.02.2024: investigación detallada de la calidad del suelo.
- 08.01.2025: plan de excavación selectiva. Fases R1 y R2.

En cuanto a la inundabilidad, las zonas del ámbito de estudio son inundables por avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno. Además, parte del ámbito, concretamente el cauce y márgenes del arroyo Lintzirin, forma parte de la Zona de flujo preferente.

Con respecto a la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, el ámbito ARR-1B se asienta sobre zonas de vulnerabilidad baja en el lado oeste y muy baja en el lado este.

Haciendo referencia al ruido, los principales focos de ruido son el tráfico viario (calles, GI-636, AP-8), el tráfico ferroviario (líneas ADIF y ETS) y la industria. El foco de ruido ambiental que genera mayor afección acústica en el municipio es el tráfico viario,

presentando su mayor afección en el barrio de Arragua. Respecto a las carreteras, los niveles de ruido generados en el barrio son elevados, fundamentalmente por la AP-8, GI-636, y GI-2132. Por su parte, la línea de Euskal Trenbide Sarea atraviesa el barrio de Arragua, existiendo viviendas cercanas a la misma. La calidad acústica en el ámbito del Plan Parcial (ARR-1B) puede considerarse desfavorable. No se cumplen los objetivos de calidad acústica en la actualidad ni en el futuro de ruido exterior como para el ruido en fachada en los tres periodos analizados (día, tarde noche).

Sobre el riesgo sísmico, el municipio de Oiartzun se sitúa en zona de intensidad VI, por lo que es improbable la ocurrencia de un sismo con capacidad para destruir edificaciones, aun así, es recomendable realizar estudios más detallados a nivel municipal.

En cuanto al riesgo de incendio forestal, se clasifican masas arboladas en el ámbito con riesgo bajo en el lado sureste, y con riesgo alto la masa de bosque mixto más cercana a las edificaciones residenciales existentes.

Con respecto a SEVESO III, no se han detectado industrias asociadas a actividades industriales potencialmente peligrosas en el entorno del ámbito de estudio.

El riesgo asociado al transporte de mercancías peligrosas por carretera incluye las carreteras GI-2132 y GI-636, situadas al este y al norte del ámbito, como vías de riesgo muy bajo. En cambio, la AP-8, ubicada al sur se clasifica como vía de riesgo alto. Gran parte del ámbito de estudio queda incluido en las bandas de afección de 200 m correspondientes a las vías mencionadas. Así mismo, atendiendo al riesgo por transporte de mercancías en la línea ferroviaria de ADIF, gran parte del ámbito se incluye parcialmente dentro de la banda de afección de 200 m.

En relación con el abastecimiento y saneamiento de agua, la Mancomunidad del Añarbe se encarga de la prestación de servicios de suministro de agua potable y saneamiento y depuración de aguas residuales.

Por último, las unidades ambientales homogéneas se clasifican en las siguientes:

- Suelos artificializados: se trata de áreas antropizadas, correspondientes a los terrenos ocupados por el aparcamiento frente al ambulatorio, los parques y jardines del ámbito, las zonas pisoteadas, así como la plataforma abandonada de la antigua instalación de Marmolerías Uretxe. La totalidad del subámbito ubicado al sur de la línea ferroviaria también corresponde a esta unidad. En general se trata de áreas sin vegetación o vegetación ruderal-nitrófila, aunque en el caso de la plataforma de la marmolería se ha ido generando un mosaico de vegetación herbácea y arbustiva, con presencia de especies invasoras. En conjunto esta unidad ocupa una superficie de 25.981 m<sup>2</sup>, en torno a un 39 % del ámbito.
- Suelo rural: corresponde con la superficie de prados y huertas urbanas. La superficie de prados está constituida por un tipo de vegetación con un único estrato herbáceo, pudiendo aparecer de forma esporádica algún que otro ejemplar arbustivo proveniente de áreas forestales cercanas. Ocupa una superficie de 24.999 m<sup>2</sup>, es decir, aproximadamente el 38 % del ámbito.
- Sistema fluvial: esta unidad se constituye por el cauce de la regata afluente del arroyo Lintzirin (Bakarraiztegi) y sus márgenes. Ocupa una superficie de 396 m<sup>2</sup>, en torno a un 1 % del ámbito.

jueves 27 de noviembre de 2025

– Formaciones boscosas: esta unidad la forman los terrenos ocupados por los bosques mixtos de frondosas donde se encuentran tanto especies arbustivas como arboladas. La mancha de mayor extensión se localiza en el sureste del sector (0,89 ha), y el resto de formaciones en torno al sistema fluvial (afluente y margen de regata Lintzirin). En conjunto ocupan una superficie de 15.129 m<sup>2</sup>, es decir, el 23 % del ámbito.

En resumen, el ámbito objeto de estudio de la Modificación del Plan Parcial se ubica en el barrio de Arragua, en un entorno artificializado. A pesar de la artificialización del entorno, el ámbito cuenta con terrenos naturales como bosques o praderas. En el ámbito se ha identificado dos pequeñas parcelas identificadas en la plataforma GeoEuskadi como hábitat de interés comunitario; sin embargo, su uso actual no cuenta con esas características.

En relación con los posibles riesgos ambientales, se ha identificado una parcela que soporta o ha soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, se ha identificado parte del ámbito como inundable para distintos periodos de retorno y el ámbito soporta unos niveles de ruido ambiental que superan los objetivos de calidad acústica para futuros desarrollos urbanísticos. Se considera que, siempre que se cumpla con la legislación vigente y en especial la relativa a ruido y contaminación atmosférica, aguas, suelos, residuos y vertidos, las afecciones serán de escasa magnitud, y, en general, temporales, reversibles y recuperables.

Se considera que, siempre que se cumpla con la legislación vigente y en especial la relativa a ruido y contaminación atmosférica, aguas, suelos, residuos y vertidos, las afecciones serán de escasa magnitud, y, en general, temporales, reversibles y recuperables.

Teniendo en cuenta esto, la situación actual del ámbito, las actuaciones que derivan de los cambios propuestos por el Plan respecto del planeamiento vigente y la aplicación de las medidas protectoras y correctoras, a priori, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente.

C) En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que la «Modificación del Plan Parcial AIU ARR-1B en Arragua del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun» se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen a la misma las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con las que se establezcan en la Resolución por la que se formule el informe ambiental estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan.

Por tanto, entre las determinaciones que deberá adoptar el Plan se encuentran las siguientes:

Medidas destinadas a la afección de los recursos hídricos:

– De acuerdo al informe emitido por URA, se solicita que se elimine de la normativa urbanística de desarrollo de la parcela CF1 cauces fluviales la condición de mantenimiento y conservación, dada la existencia de un protocolo de colaboración para intervenir conjuntamente en los cauces y márgenes del Dominio Público Hidráulico suscrito entre el Ayuntamiento de Oiartzun y URA. Será, por tanto, en el marco del mismo protocolo donde se intervenga, en su caso, de con el correspondiente plan de actuaciones anual establecido entre ambas administraciones.

jueves 27 de noviembre de 2025

- De acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas y en el apartado F.4 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, la edificación deberá respetar el retiro de 12 m respecto al arroyo Lintzirin y 5 m respecto a la regata innominada.
- Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua.
- En relación con el desvío, encauzamiento y mejora ambiental de la regata, en el documento de desarrollo del Plan Parcial se deberá incorporar con mayor grado de detalle y definición la adecuación morfológica del mismo y la implantación de técnicas naturalísticas para su integración en el entorno.
- El nuevo cauce será definido teniendo en cuenta que se debe prescindir de encauzamientos artificiales y adecuar márgenes de taludes de tierra protegidas con vegetación y el lecho con sustrato irregular (incluso en las galerías bajo viales), de modo que se garantice una lámina de agua que permita la vida y el tránsito de fauna por la regata.
- En los puentes y pasos de bidegorri propuestos sobre la regata innominada se deberá dar cumplimiento al artículo 47 normas específicas para el diseño de puentes, coberturas, medidas estructurales de defensa y modificación del trazado de cauces del Plan Hidrológico.
- A lo largo de la tramitación urbanística se deberá incorporar el informe del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes para garantizar dichas demandas y las nuevas cargas.
- El Plan Parcial deberá contemplar la normativa del Plan Hidrológico en relación con el uso del suelo en las zonas inundables, concretamente lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 45. Teniendo en cuenta lo anterior, el aparcamiento en superficie propuesto en la parte noroccidental del ámbito no sería compatible con la normativa del Plan Hidrológico y la edificación que se construya en la parcela de equipamiento dotacional PD-1 deberá situarse fuera de la zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno.

#### Medidas relativas a la protección de la calidad acústica del ámbito:

- Según establece el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45.
- En este sentido y conforme al estudio acústico, el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el área acústica del Plan haría necesaria una declaración de la Zona de Protección Acústica Especial (en adelante ZPAE), atendiendo a lo establecido en los artículos 43 y 45 del citado Decreto. Dicha declaración deberá garantizar que el contenido mínimo se ajusta a lo señalado en la letra b) del artículo 45 y subsiguientes del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El Plan Zonal contenido en dicha declaración de ZPAE, en el que se establezcan las medidas, técnica y económicamente viables, para proteger, en primera instancia, el ambiente exterior, se ajustará a lo establecido en los artículos 46 a 48 de dicho Decreto 213/2012, de 16 de octubre.
- Solo en el caso en el que se mantenga el incumplimiento de los objetivos de calidad, pese a la implantación de las medidas recogidas en el Plan Zonal, la Administración Local

declarará el ámbito como Zona de Situación Acústica Especial, definiendo nuevas medidas complementarias para el cumplimiento de dichos objetivos.

– En todo caso, deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica para el espacio interior de las edificaciones sensibles- destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos, culturales, religiosos o administrativos-, para lo cual el Ayuntamiento deberá realizar el informe justificativo de dicha cuestión, previa a la concesión de la correspondiente licencia, estableciendo medidas correctoras para proteger el ambiente exterior.

– Por último, el Plan deberá asegurarse que, previo a la aprobación inicial del correspondiente instrumento urbanístico, las personas o entidades titulares de las servidumbres acústicas de las infraestructuras hayan emitido el informe preceptivo, en relación con la regulación de la contaminación acústica, de conformidad con lo señalado en el artículo 30 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

Medidas relativas a la afección de infraestructuras ferroviarias:

En caso de llevarse a cabo obras o actividades en las zonas de afección del ferrocarril, estas requerirán la previa tramitación del expediente administrativo de autorización y resolución favorable por parte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Dicha autorización impondrá las condiciones que Adif considere pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medioambiente.

Sin perjuicio de las anteriores, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas, las cuales deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan:

– Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

– Delimitación de la zona de obras y ubicación de las instalaciones auxiliares. Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental.

– Producción y gestión de residuos. Los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que estos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquellos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

En caso de generarse excedentes de tierras, primará la valorización de los excedentes de tierras y rocas en una obra cercana con necesidad de préstamos. En el supuesto de que no fuera factible su valorización, se identificarán los posibles emplazamientos para el depósito de los sobrantes y se realizará un análisis de alternativas de destino de los excedentes con criterios ambientales, de manera que se elija el destino con menor impacto ambiental. En este último supuesto, se tratará, en todo caso, de un depósito de sobrantes autorizado y su gestión se realizará de acuerdo con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y con el Decreto 49/2009,

de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos.

– Protección de los suelos y las aguas:

Con carácter general, las obras colindantes a cauces deben dejar la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5 m) libre al paso y exenta de obstáculos, así como libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (como edificaciones, instalaciones o construcciones, movimientos de tierras, rellenos, etc.) evitándose, en todo caso, la afección a la vegetación de ribera en buen estado.

Se deberán proteger y conservar las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los mismos, o, en su caso, la oportuna recuperación de dichas condiciones.

Se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). En caso de ocurrencia de un vertido accidental, tanto el suelo contaminado como el material absorbente se recogerán de forma inmediata y se almacenarán y gestionarán como residuo peligroso.

Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas y, en todo caso, las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes etc., de la maquinaria que se utilice en obra deberá realizarse sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la contaminación de las aguas.

– Suelos potencialmente contaminados:

El ámbito es coincidente con la parcela con código Geoiker 20063-002227 (vertedero) incluida en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

En el caso de que en el transcurso de las obras se detecten otros emplazamientos que hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, o cuando se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de Oiartzun y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, con el objeto de que esta defina las medidas a adoptar y las personas físicas o jurídicas obligadas a ejecutarlas, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

– Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

– Protección de la calidad del aire. Se dispondrá de dispositivos de limpieza de los vehículos y de maquinaria, incluyendo plataformas de lavado de las ruedas para evitar el transporte de barro o polvo y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas. El transporte de los materiales de excavación se realizará en condiciones de humedad óptima, en vehículos dotados con disposición de cubrición de carga, con objeto de evitar la dispersión de lodos o partículas.

jueves 27 de noviembre de 2025

– Protección del patrimonio cultural. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de que en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas a adoptar.

– Medidas relativas al riesgo derivado del transporte de mercancías peligrosas (carreteras y ferrocarril). Resultará de aplicación lo establecido en el Plan Especial de Emergencia ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la CAPV (Gobierno Vasco, año 2001).

– Ruido en obras. De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Durante el tiempo de duración de las obras deberá aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular, en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, etc., así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al artículo 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas.

– Restauración de los espacios afectados por las obras:

Los proyectos de obra llevarán asociado un «Proyecto de restauración», en el que se desarrollen las actuaciones con el suficiente nivel de detalle que permitan su ejecución, incluyendo el presupuesto.

Se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por el desarrollo de obras, incluyendo la reposición, en su caso, de la vegetación arbolada que resulte eliminada con robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico.

En el caso del arroyo Lintzirin, este se dotará con al menos 2 m de anchura de cauce y 2 m de márgenes a cada lado y se plantarán especies características de la formación de aliseda cantábrica en torno al afluente.

En la restauración de los espacios afectados por las obras se priorizarán los criterios de sostenibilidad, de acuerdo con el Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles. Udalsarea 2017, elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, promoviendo, entre otras cuestiones, el uso de especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento.

Los nuevos desarrollos urbanísticos – urbanizaciones; polígonos industriales, etc., deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, minimizando la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, que garanticen que el eventual aumento de escorrentía puede ser compensado o sea irrelevante; así como prever el tratamiento de las aguas de escorrentía generadas, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y los distintos Planes Hidrológicos. Así, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un Estudio Hidrológico-Hidráulico que lo justifique.

Con este objetivo de introducción de sistemas de drenaje sostenible en los nuevos desarrollos urbanísticos, se recomienda considerar la Guía de adaptación al riesgo de inundación: sistemas urbanos de drenaje sostenible. 2019. MITECO.

Para el control de especies invasoras deberá reducirse el riesgo de propagación de especies invasoras cuando se proceda a las labores de eliminación de ejemplares de flora alóctona invasora y de reintroducción durante las labores de revegetación, garantizando, en este caso, que la tierra vegetal utilizada no contenga propágulos de flora invasora y que no se emplean especies alóctonas con potencial invasor o especies de riesgo – consultar la Guía para la Selección de Especies Ornamentales. Udalsarea. 2017 –, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Así mismo, la revegetación de los espacios libres se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras.

Además, se incorporará un «Protocolo de erradicación y control de flora alóctona invasora» que contemple medidas de erradicación de las especies existentes. En el caso de la red fluvial, la gestión de estas especies invasoras se hará con arreglo al Manual de buenas prácticas para la gestión de especies de plantas invasoras en el ámbito fluvial de la CAPV URA. 2021.

El proyecto de urbanización deberá incluir un anexo que recoja la integración ambiental y paisajística del ámbito, integrando medidas correctoras en relación la restauración de las zonas verdes y del sistema fluvial.

– En materia de iluminación exterior deberá tenderse a la maximización de la eficiencia energética y la minimización de la contaminación lumínica, de conformidad con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

– Sostenibilidad en la edificación. En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- b) Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- c) Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

jueves 27 de noviembre de 2025

- d) Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- e) Ciclo del agua. Mejora en la gestión del agua y su calidad.
- f) Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- g) Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- h) Residuos. Mejora en la gestión de los residuos y/o reducción en la generación.
- i) Uso del suelo. Reducción en la ocupación del suelo.
- j) Movilidad y transporte. Fomento de una movilidad sostenible y universal. Reducción los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas.
- k) Ecosistemas y biodiversidad. Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento y/o conservación de la biodiversidad.
- l) Paisaje. Integración paisajística del sector y sus instalaciones.
- m) Riesgos y seguridad. Minimización de los riesgos naturales o antrópicos.
- n) Cambio climático. Adaptación a las consecuencias del cambio climático.

Segundo.– Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que la Modificación del Plan Parcial del AIU ARR-1B en Arragua del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.– Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Oiartzun.

Cuarto.– Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Quinto.– De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación del Plan Parcial AIU ARR-1B en Arragua del Plan General de Ordenación Urbana en Oiartzun en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental del Plan salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe ambiental estratégico en los términos que se determinen reglamentariamente.

En Vitoria-Gasteiz, a 29 de octubre de 2025.

El director de Administración Ambiental,  
NICOLAS GARCIA-BORREGUERO URIBE.