

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

MODIFICACION PLAN PARCIAL AIU 22 "SAN JUAN"

Parcelas a.40.6.1- a.40.6.2.- a.40.7 y- a.20.5

(ORDIZIA-GIPUZKOA)

MARZO 2025

**Asesoría e Investigación
Medioambiental**

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

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



ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME | 4 |
| 2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL | 5 |
| 2.1. Antecedentes | 5 |
| 2.2. Objetivos de la modificación del Plan Parcial AIU22 | 7 |
| 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL | 8 |
| 3.1. Desarrollo previsible de la modificación del plan parcial | 9 |
| 4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN FINAL | 10 |
| 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL | 11 |
| 6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA | 13 |
| 7. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL | 15 |
| 7.1. Ruido | 23 |
| 8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES | 27 |
| 9. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES | 32 |
| 9.1 Descripción de las posibles afecciones | 33 |
| 10. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO | 37 |
| 11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL | 40 |
| 12. EQUIPO DE TRABAJO | 41 |

ANEXO CARTOGRAFICO

1.- LOCALIZACIÓN



ÍNDICE DE IMÁGENES

| | |
|---|-----------|
| <i>Imagen 1. Grado de ejecución actual y situación de las parcelas.....</i> | <i>6</i> |
| <i>Imagen 2. Aspecto de la parcela a.20.5 donde se prevé la construcción del aparcamiento.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Imagen 3. Aspecto de la parcela a.40.7 desde la calle Intxauzar.....</i> | <i>9</i> |
| <i>Imagen 4. Aspecto de la parcela a.40.6 desde la calle Zeberioenea, al norte del ámbito</i> | <i>9</i> |
| <i>Imagen 5. Localización del ámbito</i> | <i>16</i> |
| <i>Imagen 6. Localización de los cursos fluviales próximos al ámbito</i> | <i>17</i> |
| <i>Imagen 7. Hábitats en el entorno del ámbito</i> | <i>18</i> |
| <i>Imagen 8. Aspecto real del hábitat identificado por la cartografía como bosque acidófilo dominado por Quercus robur (G1.86) al sur de la parcela a.40.6.....</i> | <i>18</i> |
| <i>Imagen 9. Elementos patrimoniales en el entorno del ámbito.....</i> | <i>19</i> |
| <i>Imagen 10. Límite norte de la parcela a.40.6/2, por el que transcurre el Camino de Santiago.....</i> | <i>20</i> |
| <i>Imagen 11. Suelos potencialmente contaminados en el ámbito</i> | <i>20</i> |
| <i>Imagen 12. Riesgo de inundación en el ámbito y su entorno</i> | <i>21</i> |
| <i>Imagen 13. Ubicación del ámbito en relación al riesgo por transporte de mercancías peligrosas por carretera.....</i> | <i>22</i> |
| <i>Imagen 14. Ubicación del ámbito en relación al riesgo por transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril</i> | <i>22</i> |
| <i>Imagen 15. Mapas de Ruido en los periodos Ldía, Ltarde y Lnoche para el entorno del ámbito</i> | <i>23</i> |
| <i>Imagen 16. Mapa del ruido total en el ámbito</i> | <i>24</i> |
| <i>Imagen 17. Mapas de conflicto acústico</i> | <i>26</i> |
| <i>Imagen 18. Modelo del sistema de transportes y comunicaciones propuesto por el PTP para el ámbito de San Juan en Ordizia</i> | <i>29</i> |
| <i>Imagen 19. Modelo del sistema de asentamientos propuesto por el PTP para el ámbito de San Juan en Ordizia</i> | <i>29</i> |
| <i>Imagen 20. Ordenación de tramos propuesto por el PTSVCG para el entorno del ámbito de San Juan en Ordizia</i> | <i>31</i> |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|--|-----------|
| <i>Tabla 1. OCAs aplicables a áreas urbanizadas existentes (Decreto 213/2012).....</i> | <i>25</i> |
| <i>Tabla 2. Identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados.....</i> | <i>32</i> |



1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

El objetivo del presente documento es iniciar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación del Plan Parcial AIU 22 "San Juan" (Parcelas a.40.6.1 – a.40.6.2., a.40.7 y a.20.5) en Ordizia (Gipuzkoa). Este documento servirá para efectuar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas. Tras estas consultas, el órgano ambiental emitirá el Informe Ambiental Estratégico cumpliendo con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013 y en el artículo 5.3. del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

El contenido del presente documento contempla lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, adaptándolo a las características de la modificación del Plan Parcial previsto:

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



2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

2.1. Antecedentes

El 18 de enero de 2005, la Diputación Foral de Gipuzkoa aprobó definitivamente el documento de ordenación pormenorizada del Plan Parcial AIU 22 "San Juan". Dicho Plan Parcial establecía los siguientes parámetros urbanísticos: 574 viviendas, una edificabilidad de uso residencial de 69.760 m² y 1.052 plazas de aparcamiento.

En el año 2013 se aprueba la primera modificación del mencionado Plan Parcial por los desajustes en las parcelas edificatorias a.20 (venta libre) y a.40 (vivienda de protección oficial):

- Se propone un esponjamiento del número de viviendas manteniendo el techo edificable en el ámbito Otaza Bekoa (a.20), de tal forma que se pasa de las 116 viviendas en 10 edificios propuestas por el Plan Parcial original, a las 168 viviendas en 7 edificios de la modificación de 2013.
- Variaciones en la disposición de los garajes de las parcelas a.20, con el objetivo de permitir su ejecución.
- Reajustes en las parcelas a.40.6 y a.40.7 en cuanto a sus alturas y ordenación, eliminando la rampa planteada en origen y reagrupando los 5 bloques originales en 2 dentro de la parcela a.40.7.
- Compensar el déficit de plazas de garaje en la parcela a.40.7, ejecutando los garajes deficitarios de las parcelas a.40 bajo una plaza pública.
- Varios reajustes en las parcelas a.40 como disposición de rampas o servidumbres de uso público.
- Creación de una parcela de infraestructura pública.

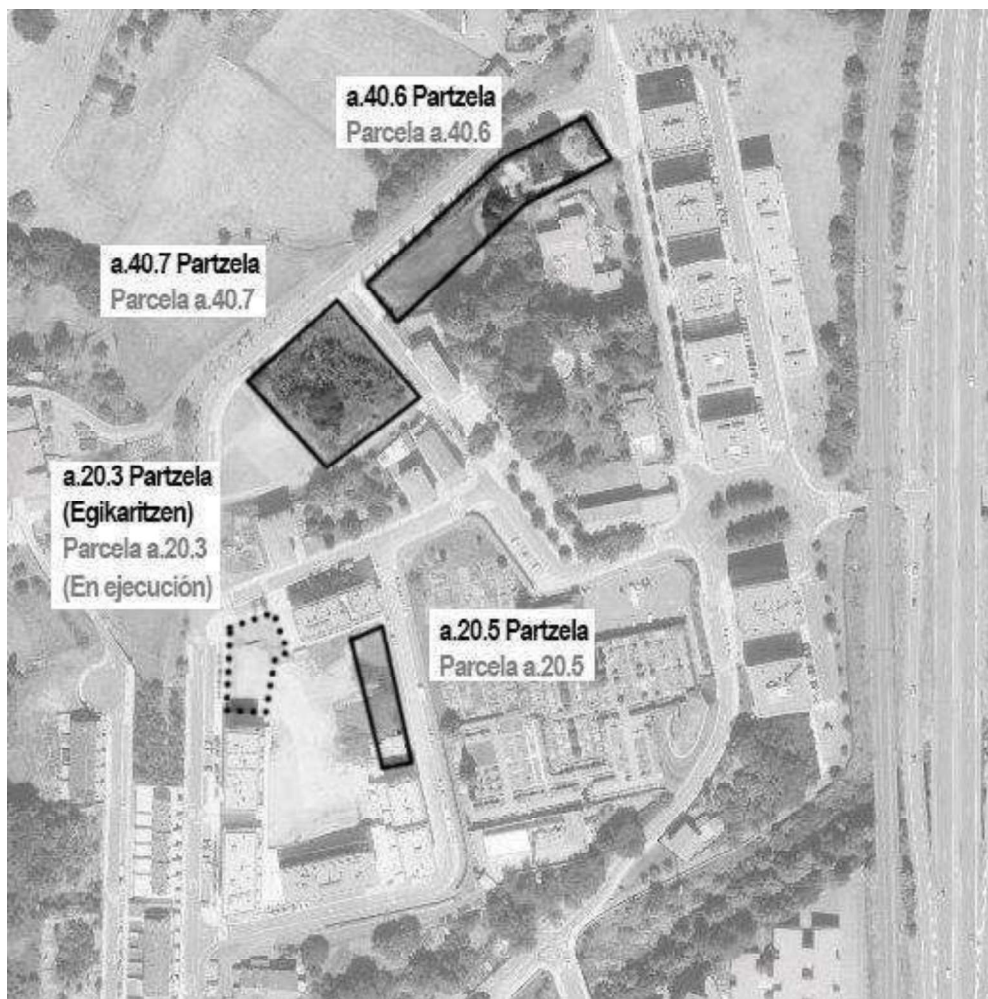
En la actualidad el ámbito cuenta con un grado de ejecución elevado, con la urbanización totalmente ejecutada y gran parte de la edificación colmatada. No obstante, quedan las siguientes parcelas pendientes de ejecución:

- a.20.5
- a.40.6.1, a.40.6.2 y a.40.7

En la siguiente tabla se señala el grado de ejecución según datos del Ayuntamiento.



| Parcelas | Nº viviendas construidas | Nº plazas de aparcamiento construidas |
|--------------|-----------------------------|--|
| a.20 | 125 | 291 |
| a.30 | 21 | 46 |
| a.40 | 295 | 301 |
| Total | 411 | 638 |



*Imagen 1. Grado de ejecución actual y situación de las parcelas.
(Fuente: Memoria de la modificación del Plan Parcial)*



2.2. Objetivos de la modificación del Plan Parcial AIU22

Uno de los objetivos de la presente modificación del Plan Parcial es permitir el aumento del número de viviendas inicialmente previsto en las parcelas a.40.6 y a.40.7, proponiendo un aumento total de 40 viviendas, sin aumentar la edificabilidad urbanística máxima prevista, distribuidas de la siguiente manera:

| | |
|-------------------|--|
| Parcela a.40.6.1: | 60 viviendas (Plan Parcial vigente: 50 viviendas) |
| Parcela a.40.6.2: | 50 viviendas (Plan Parcial vigente: 40 viviendas) |
| Parcela a.40.7: | 80 viviendas (Plan Parcial vigente: 30/30 viviendas) |

Según se desprende de la memoria urbanística, hay una descompensación entre la realidad sociodemográfica (con una transformación clara de los hogares en cuanto a su tamaño y composición) y la urbanística (con un parque edificado cuyas características en cuanto a programa y dimensiones están estancadas), y, en consecuencia, una clara necesidad de diversificar la tipología de vivienda en cuanto a su tamaño y programa.

En este contexto, hay que tener en cuenta que Ordizia se encuentra entre los 15 Municipios tensionados por el criterio 1 del incremento del precio del alquiler (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda) y que del trabajo específico para la justificación de Ordizia como área tensionada, se extrae el dato del escaso porcentaje de vivienda protegida existente en el municipio, un 7,3% del total. En consecuencia, se considera especialmente relevante la ejecución de vivienda de protección pública destinada al alquiler en el Municipio de Ordizia

Por otra parte y teniendo en cuenta la evolución demográfica prevista y la demanda actual de vivienda protegida, podría concluirse que el número de viviendas previsto por el planeamiento actualmente vigente, no responde adecuadamente realidad actual.

Otro de los objetivos es cambiar el número de aparcamientos previsto y las cotas de las rasantes en la parcela a.20.5. El Plan Parcial original preveía 1.052 plazas de aparcamiento y la modificación de 2013 planteó una reordenación de las plazas de garaje de uso privado en las parcelas de VPO, como consecuencia del déficit generado en el desarrollo de las primeras unidades en las parcelas a.40. El cambio de los estándares urbanísticos como consecuencia del Decreto 123/2012, del 3 de julio, reduce el número de plazas a 977.

El último de los objetivos consiste en la modificación de los parámetros urbanísticos varias parcelas con el fin de ajustarse a las nuevas exigencias normativas respecto a la orientación y soleamiento.



3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área donde se localiza el Plan Parcial es un Suelo Urbanizable perteneciente al municipio de Ordizia en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. Se emplaza en la zona centro oriental del término municipal, en el límite con Itsasondo y conforma el borde septentrional del núcleo urbano de la villa (anexo cartográfico).

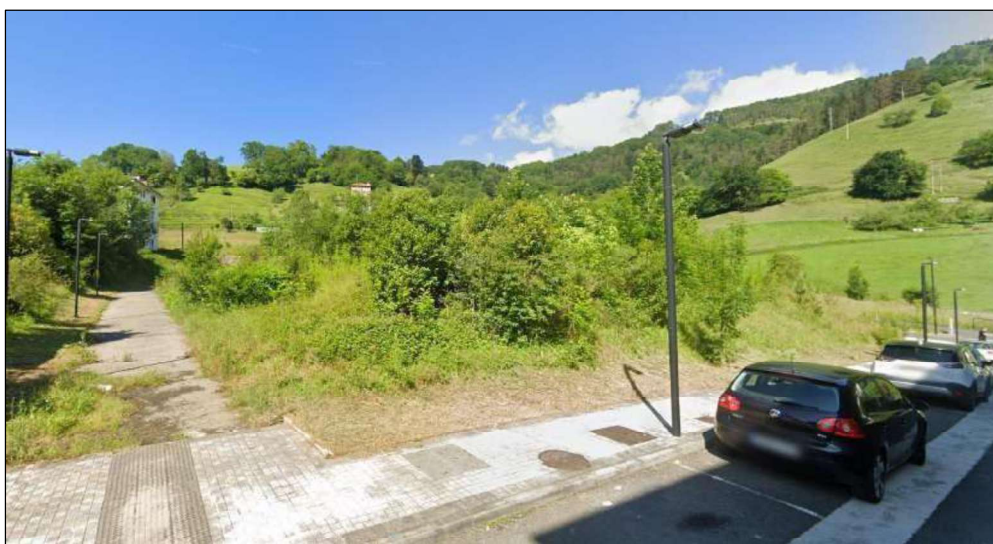
La superficie del sector AIU 22 "San Juan" es de 108.413 m², delimitados por la autovía A-1 en este; el municipio de Itsasondo por el norte; las calles Zeberioenea y Zabaldidea en el oeste; y las calles Otaza y Filipinas por el sur. En dicho espacio en la actualidad se encuentra el cementerio, una serie de edificios residenciales, algunos de ellos de reciente construcción desarrollados por el propio Plan Parcial y otros más antiguos, así como un espacio de huertas y parcelas libres.

El ámbito de la modificación del Plan Parcial afecta a varias parcelas que quedan subdivididas y en las que actualmente hay vegetación ruderal y arbustos dispersos:

- a.20.5 (aprox. 1.452 m²)
- a.40.6/2 (aprox. 1.247 m²)
- a.40.6/1 (aprox. 1.109 m²)
- a.40.7 (aprox. 2.692 m²)



*Imagen 2. Aspecto de la parcela a.20.5 donde se prevé la construcción del aparcamiento.
(Fuente: Google Street View, 2024)*



*Imagen 3. Aspecto de la parcela a.40.7 desde la calle Intxauzar.
(Fuente: Google Street View, 2024)*



*Imagen 4. Aspecto de la parcela a.40.6 desde la calle Zeberioenea, al norte del ámbito.
(Fuente: Google Street View, 2024)*

3.1. Desarrollo previsible de la modificación del plan parcial

El desarrollo previsible de la actual modificación del Plan Parcial AIU 22 "San Juan" será la licencia directa, al estar todo prácticamente urbanizado y se aplicará inmediatamente desde su entrada en vigor. No obstante, quizá se redacte Estudio de Detalle para la parcela a.40.7.



4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN FINAL

Se considera que no cabe establecer otras alternativas razonables que las siguientes: la Alternativa 0 que conlleva no modificar los parámetros contemplados en el Plan Parcial vigente, no posibilitando el aumento del número de viviendas y sus características, ni llevar a cabo su reordenación y la mejora de sus condiciones de soleamiento. Y la Alternativa 1, que consiste en aumentar el número de viviendas consiguiendo un mejor aprovechamiento del suelo sin aumentar la superficie de ocupación, mejora de la ordenación actual, reordenando su diseño para adaptarlo a criterios de mejor soleamiento y, reajustar el número de plazas de aparcamiento.

La alternativa seleccionada en esta última modificación del Plan Parcial es la Alternativa 1, debido a que es la que más se adecua a las necesidades de vivienda pública y a los cambios sociales.



5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

Esta modificación del Plan Parcial propone incrementar el número de viviendas originalmente planificado, considerando la realidad sociodemográfica actual y la demanda existente de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Como resultado de esta modificación, el tamaño promedio de las viviendas en las parcelas de tipología a.40, aún pendientes de ejecución, sería de 86,76 m². Además, las parcelas a.40.7 y a.40.6 estarán destinadas a viviendas protegidas para alquiler.

El Plan Parcial original, previó 1.052 plazas de aparcamiento. Actualmente, la realidad legal ha cambiado respecto a la existente en el momento de aprobación del Plan Parcial inicial. Los estándares de aparcamiento en parcela privada han variado desde la aprobación del Decreto 123/2012, del 3 de julio, de estándares urbanísticos. Por ello, la previsión del plan parcial para el cumplimiento del estándar de aparcamientos en parcela privada, se reduciría de los 1.052 previstos inicialmente a 977.

Por otra parte, se propone la modificación de una serie de parámetros urbanísticos de sobre las parcelas. Estas modificaciones son las siguientes:

Modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.7

La Modificación de Plan Parcial de 2013 contemplaba dos tipologías edificatorias: una en la parcela a.40.6, con bloques escalonados de 16,5 m de fondo, y otra en la parcela a.40.7, con bloques de 13 m de fondo. Ambas parcelas estarán destinadas a viviendas protegidas en régimen de alquiler, con una orientación racionalizada para reducir costos y mejorar la viabilidad económica.

Con la implementación de nuevas normativas sobre orientación y soleamiento, se prevé una reordenación de las parcelas, permitiendo más flexibilidad en la disposición de los aparcamientos. La modificación incluye un ajuste en el bloque a.40.7.2, con una nueva ordenación de la llamada “propuesta tipo”, aumentando su perfil en una planta, y un acceso independiente a cada planta de aparcamiento.

Además, la propuesta busca flexibilizar futuras ordenaciones, permitiendo que se adapten a nuevas normativas y necesidades, a través de los Estudios de Detalle que permitirán propuestas alternativas.



Las características de la "propuesta tipo" son las siguientes:

- El aumento de perfil en una planta en el bloque a.40.7.2.
- Modificación del perfil de las edificaciones actuales con los siguientes objetivos.
 - Reducir el sombreado entre los bloques de la parcela a.40.7.
 - Reducir el sombreado a la parcela contigua a.40.6.2.
 - Reducir el sombreado y el impacto que se genera sobre la edificación residencial preexistente (denominada PR1).
 - Mejorar las condiciones de soleamiento del espacio libre interior.

La memoria urbanística presenta una propuesta que se ajusta a los perfiles máximos de la "propuesta tipo" y busca mejorar las condiciones de soleamiento de la parcela, las parcelas vecinas y la edificación residencial existente. Se propone un bloque de 3 plantas más ático en el lado sur, reduciendo la altura frente a la edificación preexistente para evitar un impacto excesivo, considerando el zócalo de aparcamientos. En el bloque norte, se permiten 6 plantas residenciales. Además, se sugiere un chaflán en la esquina sureste de ambos bloques para mejorar el soleamiento de las viviendas vecinas y cumplir con el decreto de habitabilidad para un mayor número de viviendas.

Modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.6.2

Para mejorar el soleamiento de la fachada suroeste de la parcela a.40.6.1, se propone un retranqueo en la esquina, lo que conllevaría una pérdida de superficie edificable. Para compensar esto, se plantea aumentar el perfil hasta la mitad de la parcela (aproximadamente 30 m), permitiendo un perfil de VI/II en esa área. Además, para evitar la necesidad de rampas interiores, se permitirá el acceso independiente a cada planta destinada a aparcamiento, tal como se muestra en el esquema siguiente.

Modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.6.1

En la parcela a.40.6.1 se permitirá un aumento de perfil en la planta sótano/semisótano a V/III, para adaptarse a la topografía y ofrecer una solución eficiente para la previsión de plazas de aparcamiento. Además, para evitar rampas interiores, se permitirán accesos independientes a cada una de las plantas destinadas a aparcamiento, como se muestra en el esquema siguiente.

Modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.20.5

La propuesta se centra en el cambio de cotas de rasante y el aumento de la altura de la edificación, además de proponer una reducción de las plazas de aparcamiento previstas inicialmente.



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

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

La Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi, establece en su anexo II A y B, los planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada, respectivamente.

Anexo II.A. Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria:

- *Directrices de ordenación del territorio.*
- *Planes territoriales parciales.*
- *Planes territoriales sectoriales.*
- *Planes generales de ordenación urbana.*
- *Planes de sectorización.*
- *Otros planes y programas cuando sean el marco para la autorización en el futuro 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 al uso del suelo.*
- *Otros planes y programas cuando, de forma directa o indirecta, solos o en combinación con otros planes, programas o proyectos, puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios protegidos o que gocen de un régimen de protección de conformidad con la normativa de conservación del patrimonio natural. No será necesaria la evaluación ambiental de los planes y programas que únicamente establezcan disposiciones para la gestión del lugar, salvo que se encuentren en alguno de los demás supuestos de este Anexo II.A.*
- *Otros planes y programas recogidos en el Anexo II.B, cuando así lo decida el órgano ambiental tras haber sustanciado un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, o bien a solicitud del promotor o de la promotora.*

Anexo II.B. Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- *Los planes y programas del Anexo II.A que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- *Las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del Anexo II.G.*



- *Los planes y programas que, estableciendo el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos de los apartados 6 y 7 del Anexo II.A.*

A su vez, la Ley 21/2013 de evaluación ambiental establece en su artículo 6 los supuestos sometidos a evaluación ambiental estratégica tanto ordinaria como simplificada:

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

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

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

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

Teniendo en cuenta los supuestos anteriores, la modificación del Plan Parcial AIU 22 “San Juan” no estaría sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria, debido a que no establece el marco para la futura autorización de proyecto alguno que pudiese estar sometido a Evaluación de Impacto Ambiental y tampoco tiene relación alguna con espacios protegidos. Se considera, por el contrario, que la modificación del Plan Parcial estaría incluido en los supuestos del Anexo II-B, de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y del Artículo 6.2. de la Ley 21/2013, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.



7. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

Ordizia se sitúa en la parte centro sur del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Limita con los municipios de Beasain por el oeste, Lazkao por el sur, Itsasondo por el este y Legorreta por el norte. Cuenta con 10.286 habitantes, de los cuales, el 50,8% (5.225) son mujeres y el 49,2% (5.061) hombres (Eustat, 2024).

El término municipal tiene una superficie de 5,68 km² y se caracteriza por presentar un relieve irregular propio del valle del río Oria. Las cotas más bajas se sitúan en torno al río Oria (130 m), mientras que las más elevadas se encuentran en las laderas de las montañas cercanas, como el monte Urresparatz (790 m).

El ámbito denominado "AIU22" (imagen 5) se sitúa en el barrio de San Juan, en Suelo Urbano, y se encuentra en la manzana delimitada por las calles Zeberioena, Intxauzar y Filipinas. Las parcelas afectadas por el Plan Parcial ocupan una parte pequeña de dicha manzana, cuya superficie aproximada es de 6.500 m². Es un área discontinua compuesta por cuatro parcelas: la parcela a.40.6, delimitadas por las calles Zeberioena y Filipinas, así como por las edificaciones situadas en San Juan Auzoa 3 (al sureste) y San Juan Auzoa 5 (al suroeste). Su orografía es llana con una suave pendiente progresiva que cae hacia el norte y hacia el este.

La parcela a.40.7 delimitada por las calles Zeberioena e Intxauzar, con los edificios de San Juan Auzoa 5, 7 y 11 en su límite sur, y la parcela a.40.6/2 en su extremo occidental. Presentan una morfología rectangular. Aunque su orografía es llana, hay un resalte topográfico que cae hacia el norte y este.

Por último, la parcela a.20.5, está delimitada por las calles Zeberioena, Otatza y Floreaga. Sus límites específicos incluyen Floreaga Kalea 1 al norte, Otatza 9 al sur y Zeberioena 8 al oeste. Su morfología es rectangular y su orografía llana con una suave pendiente orientada hacia el norte.

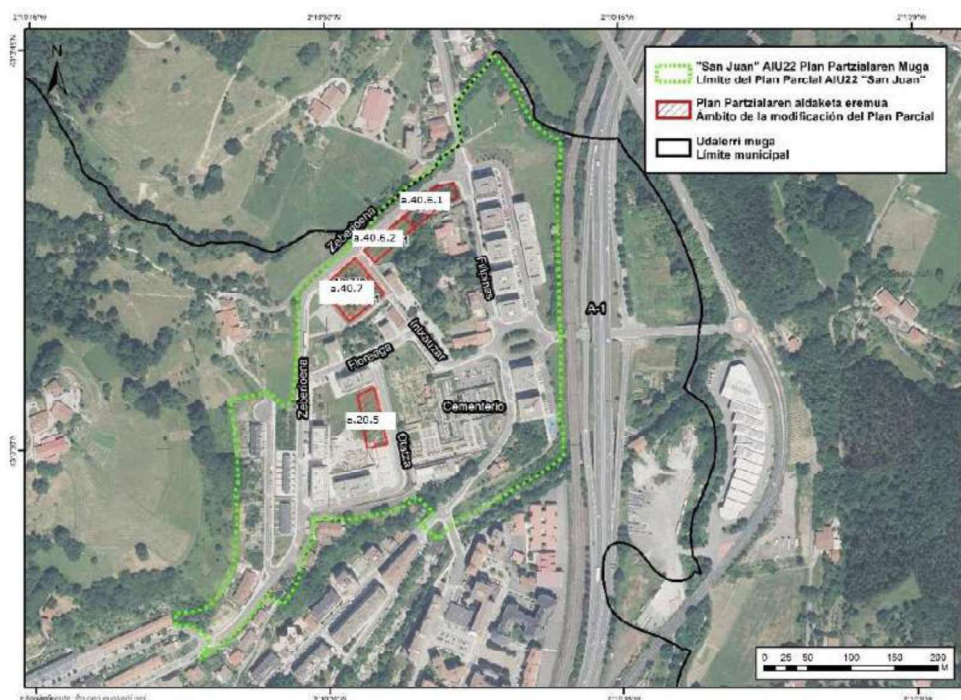


Imagen 5. Localización del ámbito. (Fuente: Geoeuskadi).

Con respecto al **clima**, Ordizia se sitúa en la vertiente atlántica de la CAPV. El término municipal de Ordizia presenta un clima oceánico sin estación seca, también denominado clima atlántico, con abundantes precipitaciones distribuidas durante todo el año. Las masas de aire atlántico, suavizadas por la influencia del mar Cantábrico, llegan al interior del valle del Oria, atenuando las oscilaciones térmicas tanto diarias como estacionales, lo que da lugar a inviernos suaves y veranos frescos. Los datos climatológicos referentes al municipio de Ordizia proceden de la estación meteorológica localizada en el propio municipio (Ordizia-C043). La estación se encuentra a 243 metros de altitud en las coordenadas UTM X 566984.063- UTM Y 4766517.743. Los datos climatológicos registrados en la estación meteorológica son los siguientes: la temperatura media registrada en el año 2023 fue de 14.2°C, mientras que la precipitación acumulada ascendió a un total de 996.9 l/m², siendo las precipitaciones máximas en los meses de enero, noviembre, y diciembre.

En cuanto a la **litología**, tanto el ámbito como su entorno se asientan sobre depósitos aluviales (al este) y margas y margocalizas (al oeste). En función de las características físico-químicas del suelo (estructura, grado de compactación, espesor, etc.), el ámbito del Plan Parcial se clasifica en la categoría de **permeabilidad** media por porosidad (al este) y baja por fisuración (al oeste). Respecto a la **vulnerabilidad de los acuíferos**, el ámbito presenta una vulnerabilidad baja y muy baja.



En el ámbito de estudio de estudio no se encuentra ningún **punto** ni **área de interés geológico**.

En cuanto a la **hidrología**, en el ámbito del sector San Juan en Ordizia no se encuentra ningún curso fluvial dentro del área específica. No obstante, en el límite norte del sector, en la muga con Itsasondo, transcurre un pequeño arroyo sin denominación y que la Agencia Vasca del Agua (URA) lo categoriza en la jerarquía 4. El cauce de entidad superior más próximo es el río Oria, que se sitúa a unos 150 m aproximadamente hacia el noreste (imagen 6). En los márgenes de dicho río, se pueden encontrar algunos pies arbóreos y diversas especies vegetales de carácter ruderal, ya que el río, en parte, se encuentra encauzado.

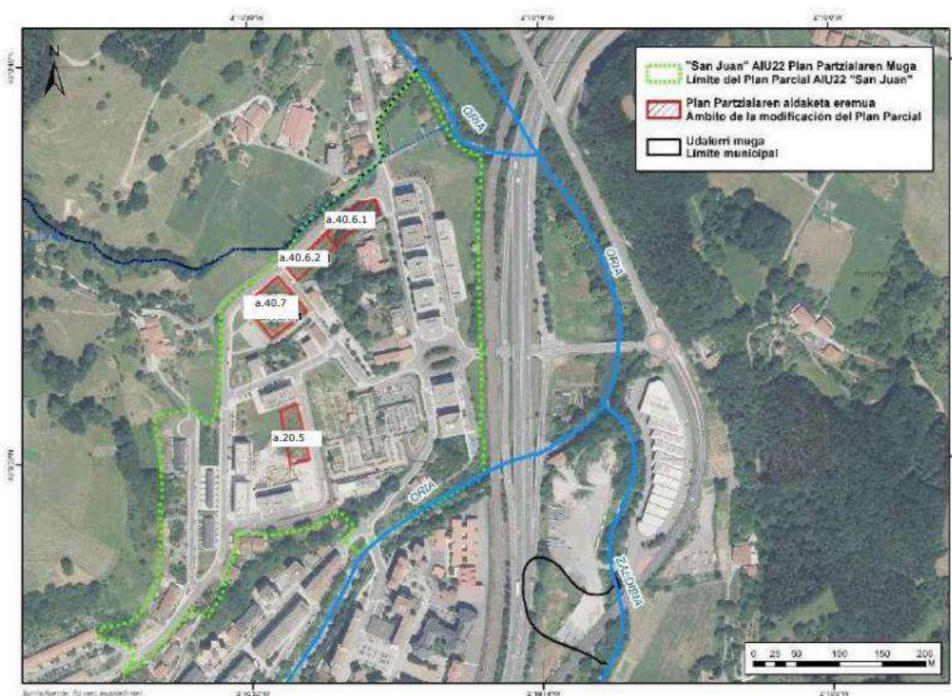


Imagen 6. Localización de los cursos fluviales próximos al ámbito. (Fuente: Geoeuskadi).

Con respecto a la **vegetación**, al encontrarse en un entorno totalmente urbanizado, las especies existentes están relacionadas con herbazales y algunos pies arbóreos dispersos. Concretamente en las parcelas de estudio, la vegetación es ruderal. No obstante, el mapa de Hábitats y Vegetación señala la existencia de bosque acidófilo dominado por *Quercus robur* (G1.86), al sur de las parcelas a.40.6.1 y a.40.6.2., si bien su extensión es muy reducida y se encuentra en un entorno plenamente urbanizado y alterado (imagen 7 y 8). En cuanto a los **Hábitats de Interés Comunitario**, hay Prados pobres de siega de baja altitud (6510), en el entorno norte del ámbito. No se ha identificado ninguna especie amenazada, ni invasora en el entorno.

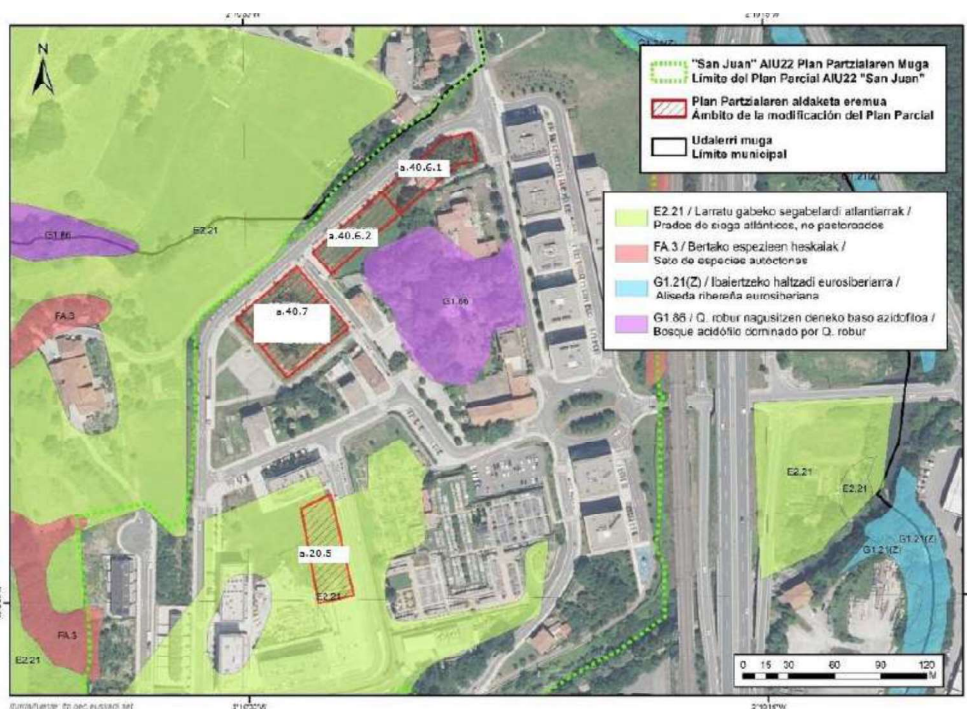


Imagen 7. Hábitats en el entorno del ámbito. (Fuente: Mapa de Hábitats y Vegetación).

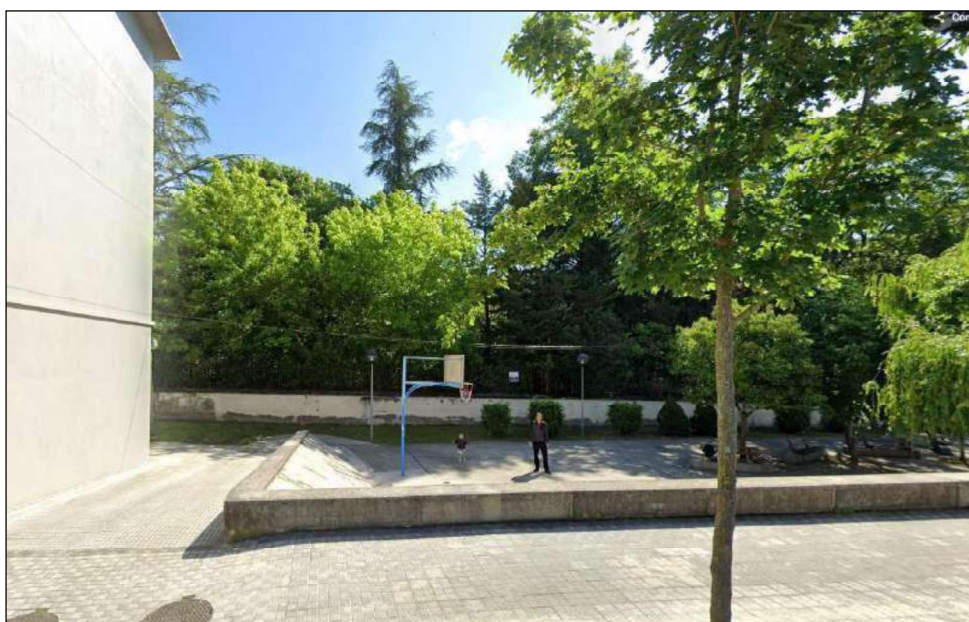


Imagen 8. Aspecto real del hábitat identificado por la cartografía como bosque acidófilo dominado por Quercus robur (G1.86) al sur de la parcela a.40.6. (Fuente: Google Street View, 2024)

Por su parte, la **fauna** presente en el ámbito de estudio y en su entorno corresponde con especies comunes adaptadas a los entornos urbanos. Tampoco se ha identificado ninguna especie de fauna protegida, ni invasora.



En relación con el **paisaje**, el ámbito está en una zona urbanizada que se corresponde con la cuenca visual de Ordizia, cuya valoración paisajística por parte del Catálogo de paisajes singulares y sobresalientes de la CAPV es muy baja. Según la Cartografía de Paisaje proporcionada por el Gobierno Vasco, las parcelas se localizan dentro de la unidad de paisaje “Agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial” que ocupa la mayor parte del ámbito, no obstante, un pequeño sector al oeste queda en la unidad “Urbano en dominio antropogénico”, que además parece más acorde a la realidad actual del sector San Juan.

Sobre el sector y el entorno próximo se localizan algunos **elementos patrimoniales** (imagen 9). El más relevante es el Camino de Santiago reconocido como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental (Decreto 2/2012, de 10 de enero) que atraviesa el ámbito de norte a sur por la calle Filipinas en su Ruta Interior (imagen 10). Por su parte, según el Sistema de Información del Patrimonio Cultural Vasco (Ondarea), 6 elementos construidos aparecen en el interior del sector AIU 22 “San Juan”: Cementerio municipal de Ordizia (19), Capilla (19-1), Capilla Zubizarreta (19-2) y Panteón Familia Ondarra (19-3) relacionados con el propio cementerio; Villa Cary (170) y Lechería Industrial (169), este último contiguo a la parcela a.40.6/1. Además, al oeste, pero fuera del sector San Juan se localiza el Caserío Zabale del siglo XVI, calificado dentro del Conjunto Monumental del Camino de Santiago.

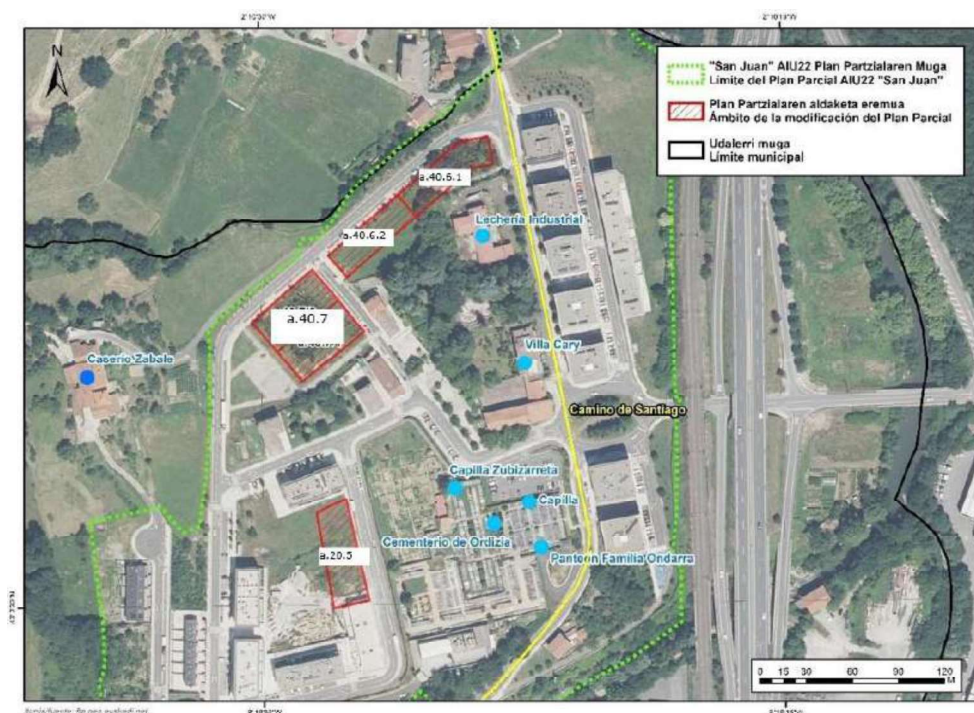


Imagen 9. Elementos patrimoniales en el entorno del ámbito. (Fuente: Ondarea).



Imagen 10. Límite norte de la parcela a.40.6/2, por el que transcurre el Camino de Santiago (calle Filipinas a la izquierda). (Fuente: Google Street View, 2024)

Según el Inventario de **Suelos Potencialmente Contaminados** actualizado en 2023, en el municipio de Ordizia se encuentran 75 emplazamientos con suelos potencialmente contaminados que, en total, ocupan unas 11,38 ha de superficie. Dentro del ámbito de estudio que compete al Plan Parcial se encuentra un emplazamiento de suelos contaminados de tipo industrial (20076-00001) con una superficie de 338 m², sobre la que actualmente se localiza un bloque de viviendas. Este emplazamiento se localiza a unos 55 m de la parcela a.20.5 (imagen 11).

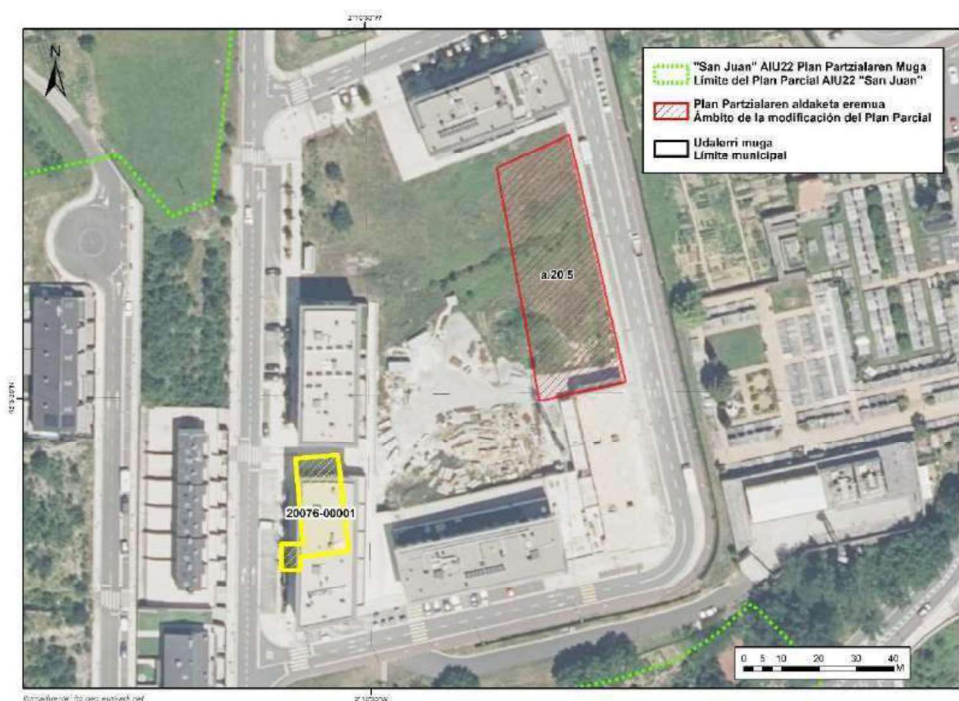


Imagen 11. Suelos potencialmente contaminados en el ámbito. (Fuente:Geoeuskadi).



Con respecto a los **riesgos ambientales**, en las proximidades del ámbito el riesgo de incendio es nulo ya que el ámbito se encuentra en un entorno urbanizado. Por otro lado, el riesgo de erosión presenta unos niveles bajos, con unas pérdidas de suelo de entre 0 a 5 t/ha anuales. Con respecto a la vulnerabilidad de acuíferos, esta se considera baja o muy baja. Las parcelas afectadas por la modificación, no presentan riesgo significativo de inundación. Sin embargo, en la zona este del sector AIU22 "San Juan", cercana al cauce del río Oria, existe un riesgo de inundabilidad (imagen 12) asociado a un periodo de retorno de 500 años, y en el sureste, para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años (ARPSIS-ES017-GIP-14-1).

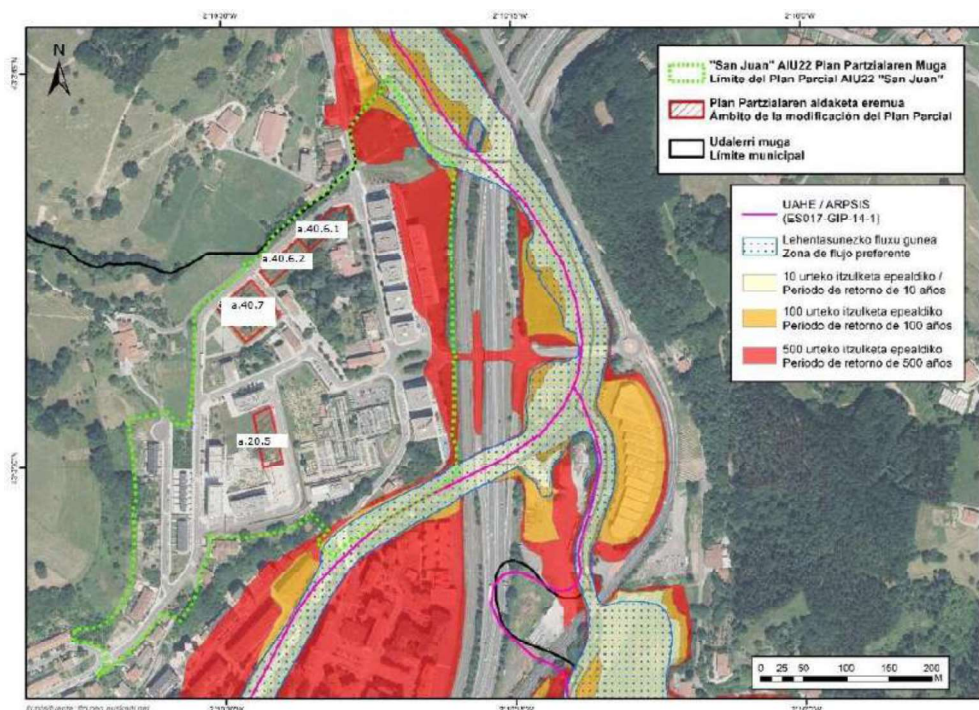


Imagen 12. Riesgo de inundación en el ámbito y su entorno. (Fuente: Geoeskadi).

Cabe mencionar que el municipio de Ordizia, presenta un índice de riesgo sísmico de grado V-VI, que representa la probabilidad de que en un periodo de 500 años haya un terremoto de grado VI en la escala modificada de Mercalli.

Entre los **riesgos tecnológicos**, no existe en el ámbito ningún emplazamiento que contenga grandes cantidades de productos químicos regulados por la normativa Seveso III. La empresa con estas características más cercana con un nivel de afectación superior se encuentra entre Ormaiztegui y Gabiria (Asfaltos Urretxu, SA-Mina Troya) a unos 10 km de distancia al oeste. Con un nivel de afección inferior, se localiza en Olaberria otro emplazamiento (Nippon Gases España, SLU) a 5 km al suroeste.

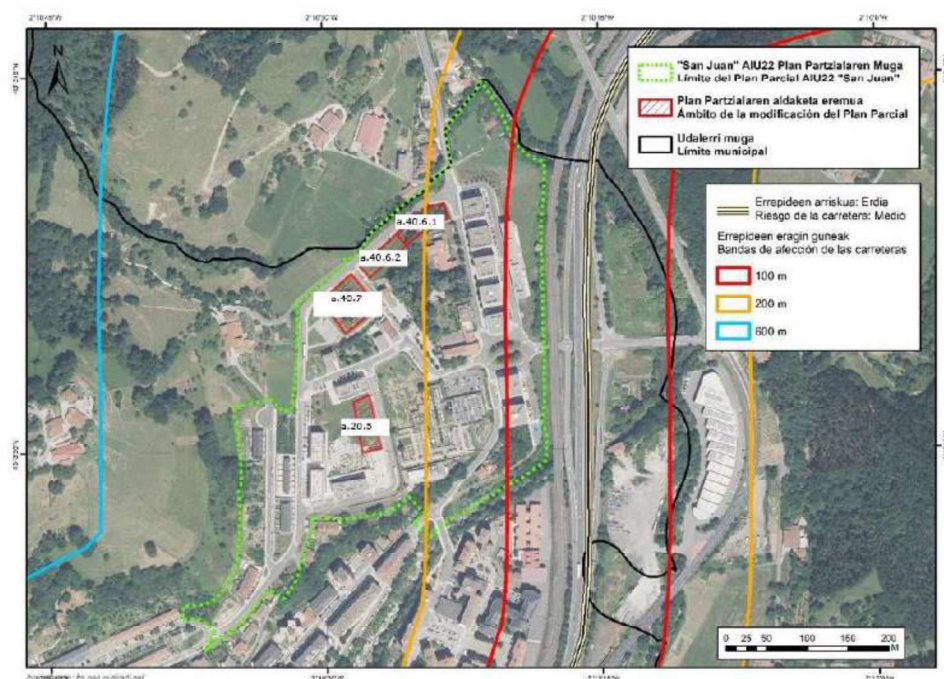


Imagen 13. Ubicación del ámbito en relación al riesgo por transporte de mercancías peligrosas por carretera. (Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno Vasco).

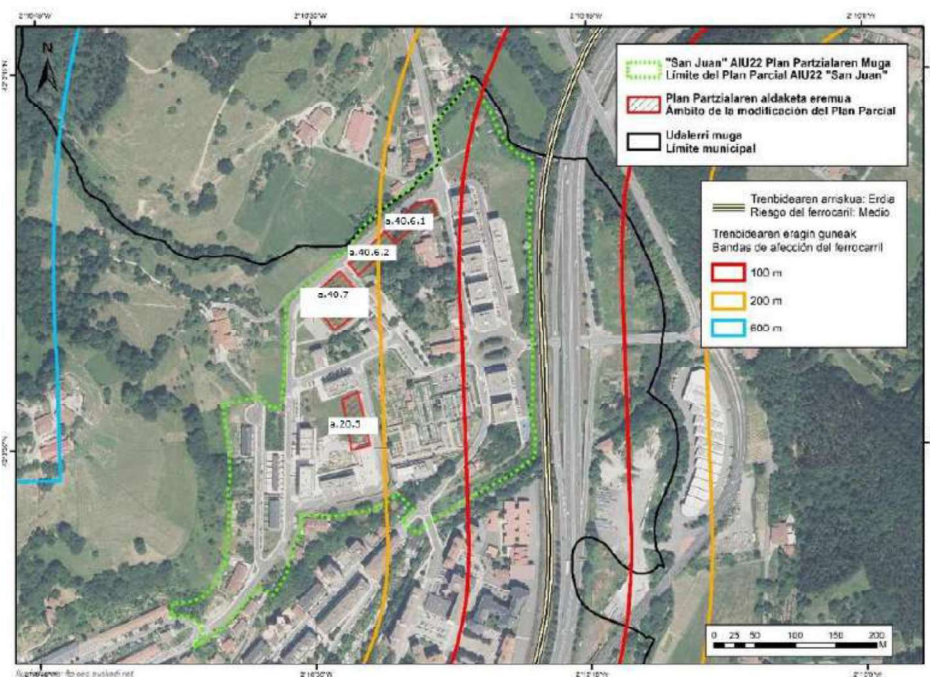


Imagen 14. Ubicación del ámbito en relación al riesgo por transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril. (Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno Vasco).



En cuanto al riesgo por transporte de mercancías peligrosas por carretera (imagen 13), el ámbito queda al oeste de la A-1, cuyo riesgo se valora como medio. El sector al completo se encuentra bajo la banda de afección de 600 metros de dicha infraestructura vial, que representa la zona a intervenir en caso de accidente en condiciones adversas. Además, la parcela a.40.6/1 queda dentro de la banda de 200 metros. Con respecto al riesgo por transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril (imagen 14), la situación en las misma, al transcurrir la vía Madrid-Irun en paralelo a la carretera A-1. Queda, por tanto, todo el sector dentro de la banda de afección de 600 metros y las parcelas a.40.6 (la 1 y la 2) por la banda de 200 metros.

7.1. Ruido

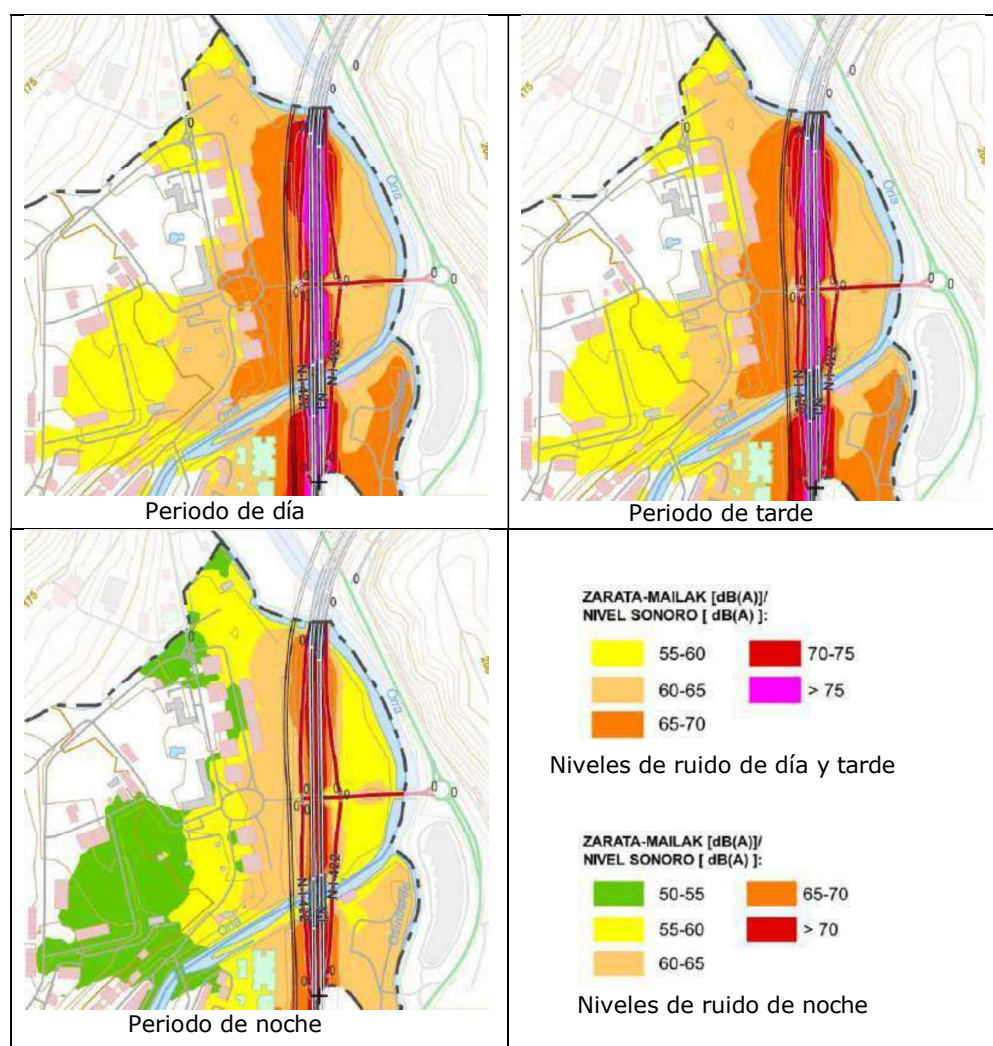


Imagen 15. Mapas de Ruido en los periodos Ldía, Ltarde y Lnoche para el entorno del ámbito.
(Fuente: Diputación Foral de Gipuzkoa, 2023).



En relación al ruido, el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación de Guipúzcoa elaboró en 2023 el Mapa de ruido de las carreteras de la red foral del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Como se aprecia en las imágenes del mapa del ruido para los diferentes periodos (imagen 15), el foco emisor es la A-1 y el ruido disminuye a medida que se aleja del vial. Los niveles de ruido que afectan a las parcelas objeto de la modificación del Plan Parcial son inferiores a los 60 dB(A) en los periodos matutino y vespertino: la parcela a.40.6/1 se encuentra en el intervalo 55-60 dB(A), mientras que las demás por debajo de 55 dB(A). En el periodo nocturno esa misma parcela (a.40.6/1) es la que tiene los valores más elevados, entre 50-55 dB(A); mientras que el resto, queda por debajo de los 50 dB(A).

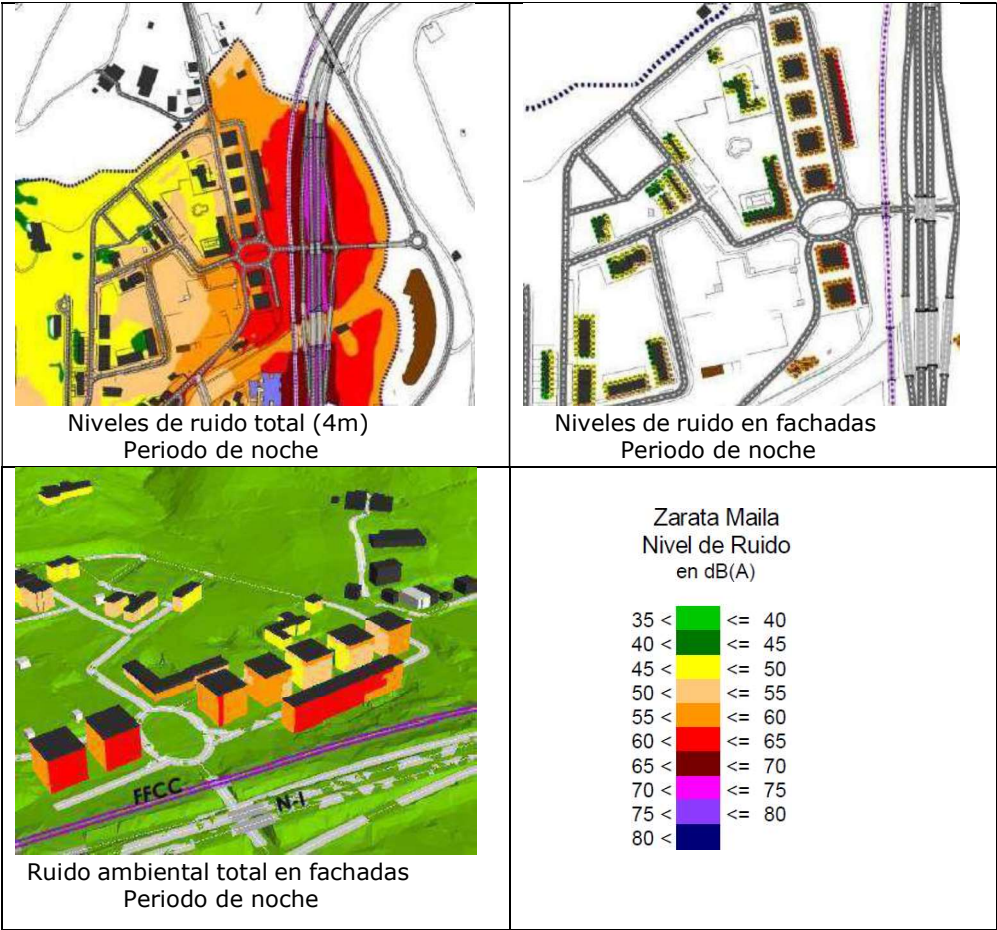


Imagen 16. Mapa del ruido total en el ámbito. (Fuente: Mapa del Ruido del municipio de Ordizia-AAC, 2025).

Por otro lado, el reciente Mapa de Ruido del Municipio de Ordizia (AAC Centro de Acústica Aplicada, febrero de 2025) analiza el ruido a 4 m de exposición, evalúa los niveles en



fachada y determina la afección para todo el municipio. Analiza como focos de ruido las carreteras, el ferrocarril, las calles y la actividad industrial, siendo el periodo más desfavorable el nocturno y la principal causa el tráfico en la N-1. Con respecto al ámbito (imagen 16), y más concretamente a las parcelas afectadas por la modificación, se señalan niveles de ruido nocturnos en el intervalo 50-55 dB(A) hacia el este (parcelas a.40.6/1 y a.20.5) que son algo inferiores en fachada y, en el intervalo 45-50 dB(A) pare el resto de parcelas. Los datos, por tanto, son similares a los del mapa de ruido de las carreteras, al ser la N-1 el foco principal.

Los objetivos de calidad acústica para el sector se establecen a partir de la normativa Autonómica, el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, normativa de aplicación, desde el 1 de enero de 2013, respecto a ruido ambiental en la Comunidad Autónoma de País Vasco. Según el Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre “Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos”, cada área cuenta con un Objetivo de Calidad Acústica (OCA) determinado, en este caso aplicable a áreas urbanizadas existentes, que se recoge en el siguiente cuadro:

| | Tipo de área acústica | Índices de ruido | | |
|---|---|----------------------------|--|------------------------------|
| | | L _d (diurno) | L _e (intervalo de tarde) | L _n (nocturno) |
| E | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. | 60 | 60 | 50 |
| A | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 65 | 65 | 55 |
| D | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c). | 70 | 70 | 65 |
| C | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. | 73 | 73 | 63 |
| B | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. | 75 | 75 | 65 |
| F | Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen | (1) | (1) | (1) |

Tabla 1. OCAs aplicables a áreas urbanizadas existentes (Decreto 213/2012). (1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

Los índices de ruido recogidos en la tabla superior (tabla 1) son de aplicación en las áreas actualmente desarrolladas; sin embargo, hay que tener en cuenta que para las zonas no desarrolladas son 5 decibelios menos, es decir, que al valor correspondiente indicado en la tabla se le deben restar 5 decibelios. El ámbito se encuentra dentro un área A residencial, por lo que los Objetivos de Calidad Acústica (OCAs) que deben cumplirse son los siguientes: para el periodo de día y tarde los niveles los OCAs es de 60 dB(A) y para el periodo de noche 50 dB(A). Los niveles de ruido en el escenario actual para las parcelas objeto de la modificación del Plan Parcial cumplen con los OCAs, salvo la parcela a.40.6/1 que no cumple en el periodo de noche, ya que según el mapa de ruido de la red de carreteras de Gipuzkoa y el mapa de ruido del municipio, actualmente



se encuentra en niveles entre 50-55 dB(A), por encima, por tanto, de los 50 dB(A) que establecen los OCAs para la tipología A en nuevos desarrollos. No obstante, el mapa de fachadas no detecta dicho conflicto (imagen 17).

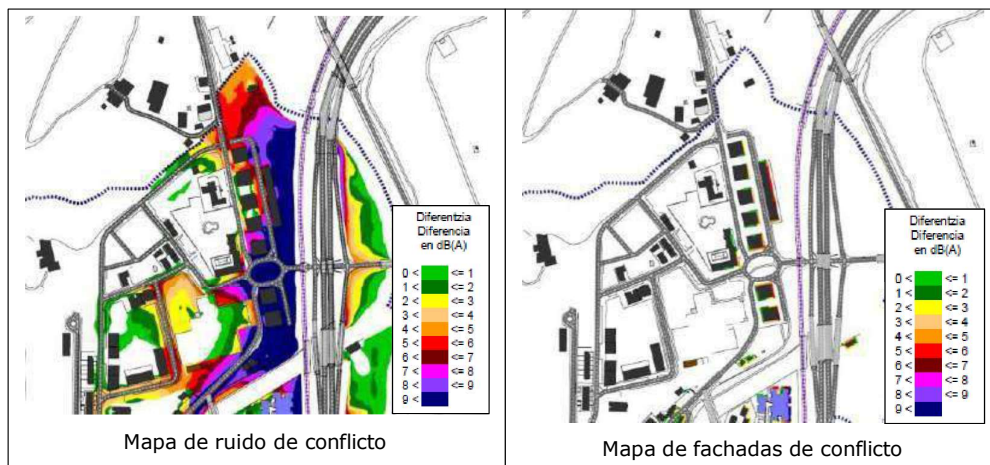


Imagen 17. Mapas de conflicto acústico. (Fuente: Mapa del Ruido del municipio de Ordizia-AAC, 2025).



8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

Se aporta una breve relación sobre los Planes Sectoriales y Territoriales supramunicipales que pudieran tener alguna repercusión sobre la modificación del Plan Parcial objeto de análisis.

Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)

(Aprobación Definitiva de la Revisión por Decreto 128/2019, de 30 de julio)

Las Directrices de Ordenación del Territorio constituyen el marco general de referencia para los restantes instrumentos de Ordenación del Territorio y agrupa el territorio en Áreas Funcionales. Ordizia, junto a Beasain y Lazkao, son la cabecera comarcal del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri), al formar prácticamente un continuo urbano. No obstante, las DOT diferencia Ordizia y Lazkao como “otros núcleos”. Su localización estratégica en el valle del Oria, provoca que sea un eje de transformación en el área funcional. Por su parte, el caso histórico de Ordizia queda identificado dentro de la recualificación urbana y rural de la CAPV.

Con respecto a la movilidad, el municipio se localiza en un eje básico del servicio ferroviario de cercanías, clave en las interconexiones básicas del sistema polinuclear vasco de capitales. Además, transcurren por el municipio recorridos de movilidad alternativa ciclables y el Camino de Santiago, pasando ambos por el entorno del ámbito de la modificación del Plan Parcial.

Los principios rectores de las DOT, que pueden tener algún tipo de relación sobre el Plan Parcial son las siguientes:

- Incorporar el concepto de gestión sostenible de los recursos: agua, soberanía energética, economía circular y autosuficiencia conectada (recursos de las materias primas).
- Optimizar la utilización del suelo ya artificializado promoviendo la regeneración urbana y la mixticidad de usos, así como evitar el crecimiento ilimitado a través del establecimiento del perímetro de crecimiento urbano.
- Incluir cuestiones novedosas en la ordenación del territorio que se consideran de carácter transversal como la accesibilidad universal, la perspectiva de género, el euskera, el cambio climático, la salud y la interrelación territorial.



Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri)

(Aprobación Definitiva por el Decreto 534/2009, de 29 de septiembre)

Los Planes Territorial Parciales tienen por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, de manera que se constituyan en referente de todos los demás instrumentos de planificación sectorial y municipal.

El PTP vigente, no señala nada específico para el espacio de las parcelas afectadas por la modificación, pero sí para el entorno del Plan Parcial AIU 22 "San Juan" sobre el que se ha alcanzado un grado de ejecución elevado, incorporando algunas de las determinaciones del PTP. Dicho PTP señala los siguientes aspectos:

- **Red de transportes y comunicaciones viarias**

El viario al este del ámbito queda integrado como parte de la "Red principal de accesibilidad local", compuesto por los ejes de nivel intermedio, claves para la estructura comarcal de comunicaciones y, la "Red complementaria de accesibilidad territorial" compuesta por itinerarios comarcales y enlaces secundarios que permiten la accesibilidad al medio físico.

- **Red ferroviaria**

Por el límite este del ámbito transcurre la red ferroviaria (Madrid-Irun). Con previsión al desarrollo del Tren de Alta Velocidad, se espera liberar de la actual red ferroviaria los servicios de largo recorrido, permitiendo la explotación de un servicio de cercanías más intenso, por lo que se propone en este entorno una nueva estación de cercanías. No obstante, las determinaciones del PTP no señalan nada específico en este sentido (imagen 18).

- **Infraestructuras básicas de servicios**

Por el este del ámbito transcurre la "Red Básica de Saneamiento EDAR."

- **Sistema de asentamientos**

El municipio de Ordizia queda encuadrado como un núcleo urbano dentro de la cabecera del Área Funcional, junto a Beasain y Lazkano. En este sentido, el ámbito de San Juan, queda definido como un "Ámbito preferente de nuevo desarrollo residencial" (imagen 19).

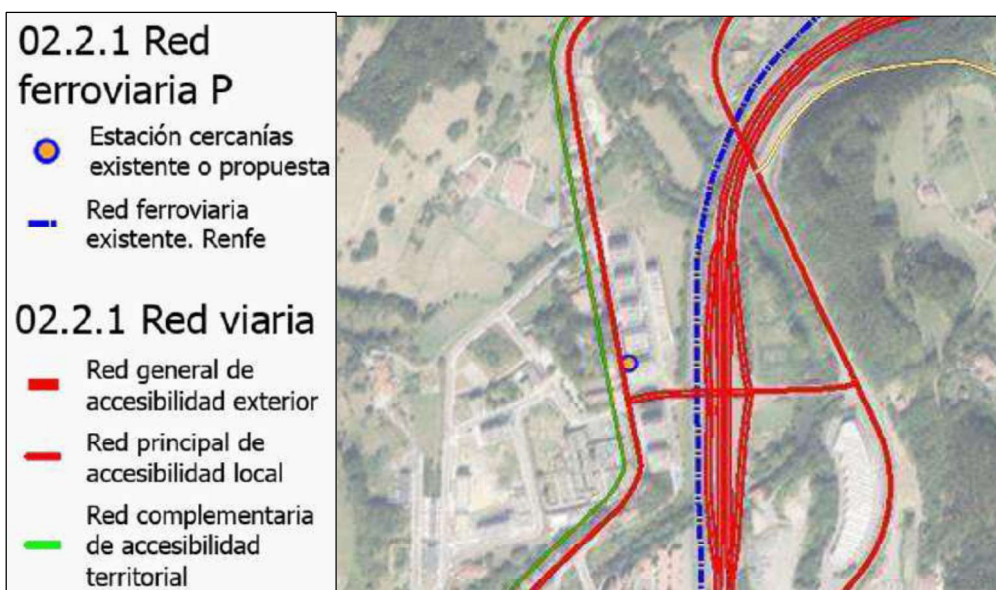


Imagen 18. Modelo del sistema de transportes y comunicaciones propuesto por el PTP para el ámbito de San Juan en Ordizia (Fuente: PTP AF Beasain-Zumarraga (Goierry) y Geoeuskadi).

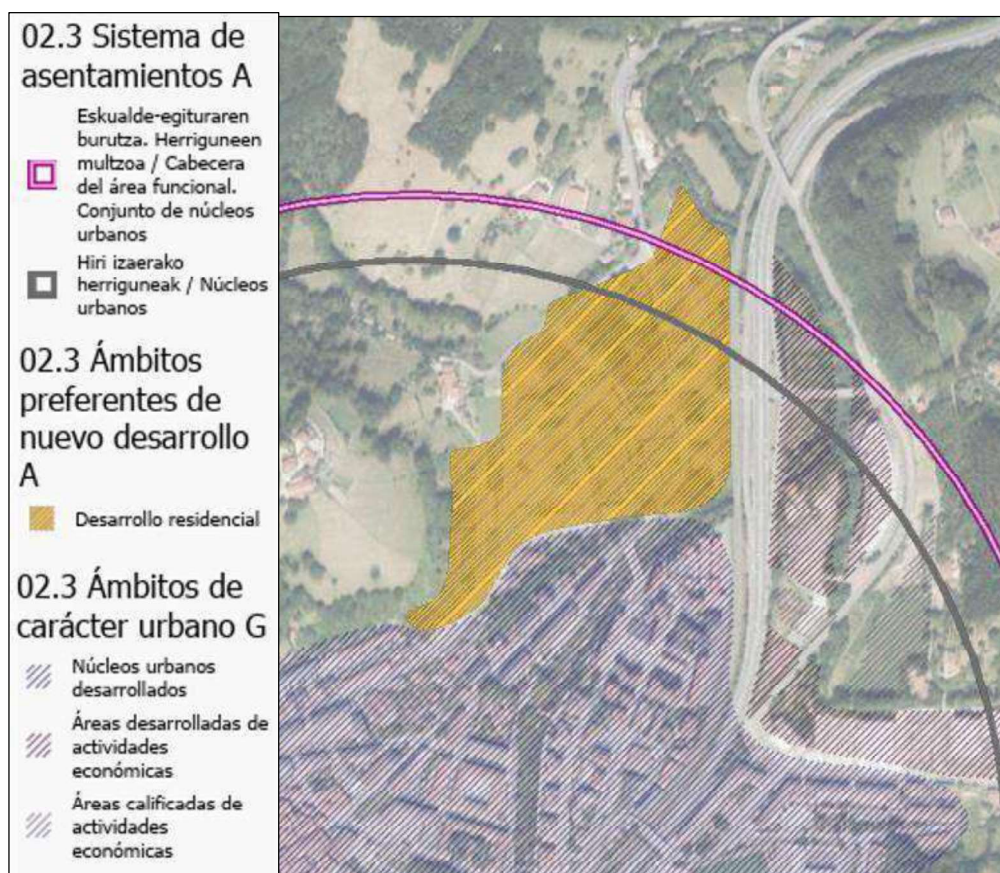


Imagen 19. Modelo del sistema de asentamientos propuesto por el PTP para el ámbito de San Juan en Ordizia (Fuente: PTP AF Beasain-Zumarraga (Goierry) y Geoeuskadi).



Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos

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

Por las parcelas objeto de modificación del Plan Parcial AIU 22 "San Juan" no discurre ningún cauce fluvial (imagen 6). El cauce más próximo afectado por este PTS se sitúa al este y sur del ámbito, alejado de las parcelas, y se trata del río Oria, que tiene un nivel IV (cuenca de 200-400 km²) de componente hidráulica y márgenes ocupados por infraestructuras de comunicaciones interurbanas, márgenes con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos y márgenes de ámbitos desarrollados, en la componente urbanística.

Plan Territorial Sectorial Agroforestal

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

Su análisis no procede debido a que el ámbito se sitúa sobre suelo urbano consolidado.

Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas y Equipamientos

Comerciales

(Aprobación Definitiva por el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre.) Ley 10/2019, de grandes establecimientos comerciales)

Este PTS, a través del impulso y renovación de las actividades económicas, presentes y potenciales, clasifica los municipios en tres categorías, según su proyección de desarrollo esperado. Ordizia se encuentra en la categoría "Interés Preferente" para la ordenación y promoción urbanística del suelo para actividades económicas. No obstante no se señala nada específico para el ámbito AIU 22 "San Juan".

La Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales establece que Ordizia es un municipio de categoría B (centralidad comarcal).

Plan Territorial Sectorial de la red Ferroviaria en la CAPV

(Aprobación Definitiva por Decreto 41/2001, de 27 de febrero)

En las proximidades al ámbito, por el este, transcurre la línea ferroviaria Madrid-Irun, sin embargo, no se plantea ninguna determinación en relación con las parcelas objeto de modificación del Plan Parcial AIU 22 "San Juan".



Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (PTSVCG)

(Aprobación Definitiva por Norma Foral 6/2014, de 30 de junio)

Atravesando todas las comarcas de Gipuzkoa, la Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa esta formada por las infraestructuras que permiten la movilidad no motorizada interurbana del Territorio Histórico de Gipuzkoa. El Itinerario 3 Donostia-Beasain transcurre por el este del ámbito objeto de estudio (imagen 20). Se trata concretamente del tramo "03 025L" (azul) que desde el núcleo urbano de Ordizia llega al límite con Itsasondo. El PTS lo califica como tramo no ejecutado de la Red Básica Local Planificada. No obstante, en la actualidad se encuentra ejecutado y transcurre por la calle Karrillazpi hasta la calle Filipinas. Su continuidad hacia Itsasondo, con el tramo "03 024F" (rojo) de la Red Básica Foral Planificada, no se encuentra ejecutado.

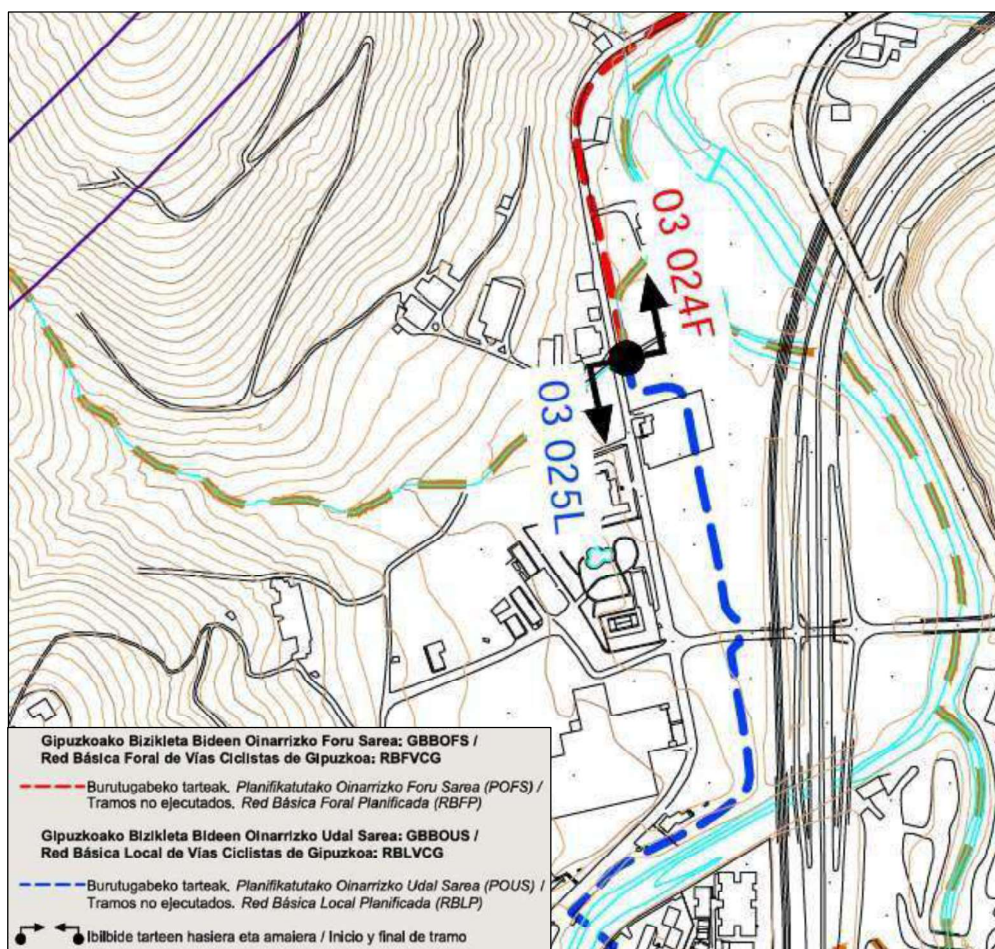


Imagen 20. Ordenación de tramos propuesta por el PTSVCG para el entorno del ámbito de San Juan en Ordizia (Fuente: PTSVCG y Geoeuskadi).



9. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

La presente modificación del Plan Parcial no se considera que vaya a generar afecciones ambientales de relevancia, ya que se trata de permitir un aumento del número de viviendas inicialmente previsto en las parcelas a.40.6 y a.40.7, proponiendo un aumento total de 40 viviendas (20 en cada una de ellas), sin aumentar la edificabilidad urbanística máxima prevista. Todo ello, en un entorno urbano ya urbanizado.

Destacar, las relativamente escasas afecciones que puedan generar a las personas que habitan en el entorno cercano, los movimientos de tierras y la posterior construcción de las nuevas edificaciones y el nuevo aparcamiento. No obstante y en aras a identificar los posibles efectos ambientales, se tienen en cuenta las acciones inductoras de alteraciones ambientales y los elementos del medio susceptibles de ser alterados en la fase de ejecución y de funcionamiento de las determinaciones de la modificación prevista del Plan Parcial AIU 22 "San Juan".

Identificación de las acciones inductoras de posibles impactos

- Desbroce de la vegetación
- Excavación y movimientos de tierras y gestión de las tierras y rocas resultantes
- Circulación y funcionamiento de maquinaria y vehículos de obra
- Ejecución de los nuevos edificios y reposición de los posibles servicios e instalaciones
- Presencia y uso de los nuevos edificios

Identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados

Los componentes ambientales que pueden verse afectados, positiva y/o negativamente, por la ejecución del Plan Parcial serán previsiblemente los siguientes:

| Componente socioambiental | Elementos o propiedades |
|---------------------------|--|
| Aire | <ul style="list-style-type: none">- Ruido- Contaminación atmosférica |
| Residuos/Recursos | <ul style="list-style-type: none">- Generación de residuos / Consumo de recursos (energía, materiales, etc.) |
| Paisaje | <ul style="list-style-type: none">- Posibles cambios en la percepción del paisaje e intrusión paisajística |
| Medio humano y social | <ul style="list-style-type: none">- Calidad de vida /habitabilidad- Empleo- Aumento de viviendas |
| Cambio climático | <ul style="list-style-type: none">- Contribución al cambio climático |

Tabla 2. Identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados.



Las escasas afecciones detectadas tendrán potencialmente lugar durante la fase de ejecución de las obras y posterior construcción de los nuevos edificios y, por lo tanto, serán temporales. Durante la fase de funcionamiento no se considera que tendrán lugar afecciones añadidas de relevancia, a excepción de una mayor frecuentación de personas y de vehículos dada el mayor número de viviendas, que dará también lugar a un aumento de los niveles sonoros por la mayor afluencia de vehículos, aunque de escasa magnitud.

La identificación de las afecciones se plasma en la matriz adjunta, identificando las posibles alteraciones, en general, como poco significativas y valorándolas, por tanto, como compatibles.

9.1 Descripción de las posibles afecciones

Aspectos relacionados con la ocupación y pérdida del suelo

La pérdida y ocupación del suelo se identifica como una afección poco significativa y compatible debido a la escasa superficie de suelo a ocupar, y se trata de un suelo vigente en el que se contempla un mayor número de viviendas sin aumento de la superficie de suelo a ocupar, es decir un mejor aprovechamiento del suelo por unidad de superficie.

Aspectos relacionados con la contaminación atmosférica (aire y ruido)

Durante la fase de ejecución de las obras y posterior construcción puede haber una ligera disminución de la calidad del aire por la generación de ruido y el aumento de partículas en suspensión y otros contaminantes atmosféricos, debido al funcionamiento de la maquinaria y el tráfico de vehículos pesados.

Estas acciones pueden crear molestias a las personas que habitan en las inmediaciones o frecuenten esta zona. No obstante, esta situación de escasa relevancia será puntual, temporal y de baja intensidad, cesando una vez finalicen las obras, por lo que se identifica como una afección poco significativa y compatible.

Durante la fase de funcionamiento, se prevé un incremento del número de vehículos ligado a mayor número de viviendas y personas que conllevará un ligero aumento de los niveles de ruido y emisiones atmosféricas, aunque se prevén de escasa magnitud y por su ubicación en zonas abiertas junto al entorno rural.

Por el contrario, la posibilidad de nuevas instalaciones de carga para vehículos eléctricos puede ser positiva para la disminución de gases de efecto invernadero, así como el tener



en cuenta factores de soleamiento en la disposición de los bloques de edificios dirigidos a minimizar el consumo energético.

Afección a la calidad del paisaje

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial van a suponer un cambio en la percepción y calidad del paisaje al ejercer de barrera paisajística de parte del ámbito actual hacia el entorno natural/rural y viceversa. No obstante, la afección se considera poco significativa y compatible al estar parte del entorno ya urbanizado y antropizado. El diseño de los edificios puede también ser de interés para la percepción del paisaje y permitir la permeabilidad de los espacios construidos, disminuyendo un posible efecto barrera.

Aspectos relacionados con la generación de residuos y consumo de recursos

Dada la magnitud de la intervención, tanto la generación de residuos como el consumo de residuos serán poco relevantes y por consiguiente compatibles.

Debido principalmente a los trabajos de excavación se generarán residuos de construcción, rocas y tierras que, mediante una buena gestión de los mismos, no se considera una afección significativa.

La construcción de los nuevos edificios de viviendas y aparcamientos supondrá, lógicamente un consumo de materiales de todo tipo. Respecto al consumo de recursos durante la fase de funcionamiento, podrá ser minimizado mediante la adopción de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética en el diseño y uso de los edificios (bioclimatismo, producción de energía renovable en la cubierta, medidas de ahorro energético y de agua, etc.). Dada su relativa escasa magnitud, la afección se identifica como poco significativa y se valora como compatible.

Aspectos relacionados con la creación de empleo

Las obras necesarias y la posterior construcción de las viviendas crearán nuevos empleos, al menos durante la ejecución de las mismas, por lo que se considera un efecto positivo respecto al aumento de empleo y actividad económica.

Aspectos relacionados con la calidad de vida y disponibilidad de nuevas viviendas

Toda obra conlleva una alteración de la calidad de vida, en este caso principalmente de las personas residentes en el entorno (ruido, limitaciones a la accesibilidad y al tráfico, etc.,). No obstante, estas afecciones tienen carácter temporal y cesarán una vez se concluyan los trabajos. Por lo que se consideran poco significativas y compatibles. Por



otra parte, el aumento de nuevas viviendas todas ellas de protección oficial tendrá unos efectos netamente positivos. Destacar, que la parcela a.40.6/2 está afectada por los niveles sonoros provenientes de la carretera A-1 en el periodo noche, no cumpliéndose los objetivos de calidad acústica para el periodo noche, que no han de ser superiores a los 50 dB(A), aspecto éste que puede minimizarse adoptando medidas protectoras efectivas.

Contribución al cambio climático

Durante la fase de obras se producirá un aumento del tráfico de vehículos (camiones y maquinaria) con el consiguiente incremento del consumo de energías fósiles y la emisión de gases de efecto invernadero. De cualquier manera, este aumento del tráfico rodado será escaso debido a la relativa poca magnitud de las obras, por lo que se considera que los cambios derivados de la ejecución del aumento de las viviendas que contempla la modificación del Plan Parcial, apenas tendrán afección sobre el proceso global del cambio climático. Así como tampoco en la fase de uso de las nuevas viviendas y mayor número de vehículos, ya que estas personas dejarán de consumir energía en sus domicilios anteriores.

MATRIZ. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS INCLUIDAS EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL AIU 22 "SAN JUAN" EN LAS PARCELAS a.40.61, a.40.6.2, a.40.7 y a.20.5 en ORDIZIA (GIPUZKOA)

| FACTORES AMBIENTALES ACCIONES DEL PLAN PARCIAL AIU 22 | | PÉRDIDA Y OCUPACIÓN DEL SUELO | AIRE | | GENERACIÓN DE RESIDUOS | CONSUMO DE RECURSOS | VEGETACIÓN | PAISAJE | MEDIO SOCIAL | | | CAMBIO CLIMÁTICO |
|--|--|-------------------------------|---------------------------|-------|------------------------|---------------------|------------|---------|-----------------|--------|----------|------------------|
| | | | Contaminación atmosférica | Ruido | | | | | Calidad de vida | Empleo | Vivienda | |
| Fase de construcción | Desbroce de la vegetación | | | | | | | | | | | |
| | Excavaciones y movimientos de tierras | | | | | | | | | | | |
| | Circulación y funcionamiento de maquinaria y vehículos de obra | | | | | | | | | | | |
| | Construcción de nuevos edificios y aparcamiento | | | | | | | | | | | |
| Fase de funcionamiento | Presencia y uso de las nuevas viviendas | | | | | | | | | | | |

Positivo



Poco significativo



Significativo



Muy significativo





10. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Las medidas protectoras y correctoras tienen como objeto minimizar y/o compensar las posibles alteraciones, estableciendo unas recomendaciones dirigidas a que el desarrollo de las determinaciones propuestas en la modificación del Plan Parcial AIU 22 “San Juan” en Ordizia genere las menores afecciones posibles. A este respecto, se proponen algunas medidas correctoras genéricas.

Delimitación del ámbito máximo de afección

Las obras previstas se efectuarán dentro del área mínima indispensable para la realización de las mismas, restringiendo al máximo la ocupación de otros espacios con materiales de obra y la circulación de maquinaria y vehículos fuera de las áreas habilitadas para tal fin.

Manual de buenas prácticas

Elaboración de un manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra: este manual contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos y reducción de las afecciones negativas sobre el bienestar.

Medidas en relación a los impactos sobre los recursos hídricos

A pesar de que el ámbito del Plan Parcial se encuentra algo alejado de cursos fluviales y que se corresponde con una zona con vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos muy baja, durante la fase de obras se tomarán las siguientes medidas de prevención:

- Control de los almacenamientos: materiales y residuos.
- Prevención de vertidos accidentales de hidrocarburos y otras sustancias tóxicas
- El mantenimiento de los vehículos, en su caso, se llevará a cabo en los establecimientos dedicados a esta actividad, fuera de la zona de obras.

Medidas en relación a los impactos sobre la calidad del aire

Aunque los movimientos de tierras y la construcción de las nuevas no supongan una afección de consideración, se adoptarán como mínimo las siguientes medidas genéricas de protección:

- Labores de limpieza del entorno, accesos maquinaria y vehículos.
- Para evitar la dispersión de partículas, los movimientos de tierras se llevarán a cabo preferentemente en condiciones atmosféricas favorables.
- Cubrimiento de la carga de los camiones y los acopios de materiales, si fuera necesario.



- Al finalizar las obras, se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del lugar, teniendo en cuenta también las superficies afectadas por las posibles ocupaciones temporales.

Medidas en relación a la vegetación

Aunque la vegetación arbórea de buen porte es casi inexistente en las parcelas, se describen una serie de medidas preventivas y correctoras que tienen como objeto minimizar la afección sobre los posibles pies arbóreos y/o arbustivos de interés que no interfieran en las obras previstas y pudieran mantenerse en la parcela.

- Previamente al comienzo de las obras y durante el replanteo de las mismas se realizará un recorrido con el objeto de marcar, los ejemplares arbóreos y/o arbustivos que potencialmente pudieran ser preservados.
- En las zonas donde, en su caso, se vayan a realizar labores mecánicas junto a ellos, éstos deberán ser protegidos adecuadamente. Si aun adoptando medidas de protección, se provoca alguna herida, estas deberán sanearse adecuadamente.
- En el caso de que se vean afectadas las raíces de algún árbol, se dejarán cortes limpios, aplicando un producto fitosanitario que favorezca la cicatrización y evite el ataque de plagas.
- Las herramientas que se utilicen deberán estar limpias, sin restos de barro o tierra que puedan ser portadores de propágulos o semillas de especies invasoras.

Medidas en relación a la contaminación acústica

En cuanto al ruido producido durante la fase de obras, la maquinaria a utilizar deberá cumplir con la normativa europea correspondiente a las emisiones sonoras (Directiva 2000/14/CEE) y el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002. En cuanto a las vibraciones, se deberá cumplir los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93. Se observará un correcto mantenimiento de la maquinaria y de los vehículos de obra y se controlará el cumplimiento de la normativa vigente en esta materia, priorizando el uso de maquinaria, equipos y pavimentos de baja emisión acústica, según lo especificado en la Ley 37/2007 de 17 de noviembre, de Ruido.

En aras a verificar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) definidos en el Anexo I del Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la CAPV, en la parcela donde se superan los OCAs (a.40.6/2) se recomienda realizar el correspondiente estudio de impacto acústico, debiendo establecerse las medidas necesarias para alcanzar los OCAs, conforme a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, de



16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV. Los futuros desarrollos en los que no se cumplan los OCAs, son susceptibles de ser declarados zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE), tal y como establece el artículo 45 del mencionado Decreto.

Medidas correctoras sobre la generación de residuos

Todos los residuos generados en la fase de obras deberán ser gestionados de acuerdo con la legislación en vigor en esta materia (Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados y Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos), implantándose un sistema de recogida y almacenamiento temporal de residuos (punto limpio), hasta que sean recogidos por gestor autorizado. Para los aceites usados será de aplicación, además, el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. A modo genérico, se establecen las siguientes medidas:

- Los residuos urbanos o asimilables a urbanos generados serán evacuado por las vías ordinarias de recogida y tratamiento de residuos urbanos.
- Todos los residuos, cuya valoración resulte técnica y económica viables, deberán ser remitidos a valorizador de residuos debidamente autorizado. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

Medidas para aumentar la sostenibilidad en el futuro edificio de viviendas

Además de tener en cuenta las condiciones de soleamiento en la ordenación de los edificios, se hacen las siguientes recomendaciones genéricas para contribuir a la mitigación del cambio climático:

- Tener en cuenta medidas de sostenibilidad energética en la nueva edificación (aislamiento eficiente, diseño bioclimático, producción energía renovable (fotovoltaica y térmica) en las cubiertas, aerotermia, geotermia, etc.).
- Preinstalación de puntos de recarga para los vehículos eléctricos.
- Limitar las áreas pavimentadas no permeables para mantener la capacidad de filtrado natural.
- Establecer sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones (difusores, sensores de apagado y encendido, iluminación de bajo consumo, etc.).
- Promover el uso de madera certificada de gestión forestal sostenible como material renovable en las futuras construcciones.



- Utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo que eviten la contaminación lumínica y ahorren energía.
- Crear espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos.
- Procurar que los materiales constructivos a utilizar sean duraderos y reciclables.
- Fomentar el empleo de materiales de procedencia cercana para minimizar desplazamientos con el consiguiente aumento del gasto energético.

11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL

El seguimiento ambiental de la ejecución de las propuestas objeto de la modificación del Plan Parcial AIU 22 "San Juan" tiene por objeto supervisar el cumplimiento de las medidas marcadas en el documento ambiental estratégico, garantizando que las medidas protectoras y/o correctoras establecidas se implantan adecuadamente y, en caso de no ser efectivas, analizar las causas y poner en marcha las medidas correctoras oportunas. Con carácter general, los aspectos objeto de supervisión serán:

1. Supervisión de las superficies ocupadas por la obra.
 - Periodo: al inicio y durante las instalaciones.
 - Indicador: realización de trabajos y ubicación de materiales de obra dentro de la zona delimitada.
2. Control de vertidos y gestión de residuos zonas de carga y descarga, acopio de materiales, recogida de residuos, etc.).
 - Periodo: al inicio y durante la obra.
 - Indicador: disponibilidad de materiales absorbentes en el lugar.
3. Control del ruido durante la fase de obras y construcción, así como durante el funcionamiento para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
 - Periodo: al inicio y durante la ejecución.
 - Indicador: cumplimiento de las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de la maquinaria.

Este seguimiento ambiental se llevará a cabo directamente desde la dirección de obra, a través de especialista en materia de medio ambiente, propio o externo.



12. EQUIPO DE TRABAJO

En la elaboración del presente documento, ha participado el siguiente equipo de profesionales de EKOS, Asesoría e Investigación Medioambiental (EECO S.L.).

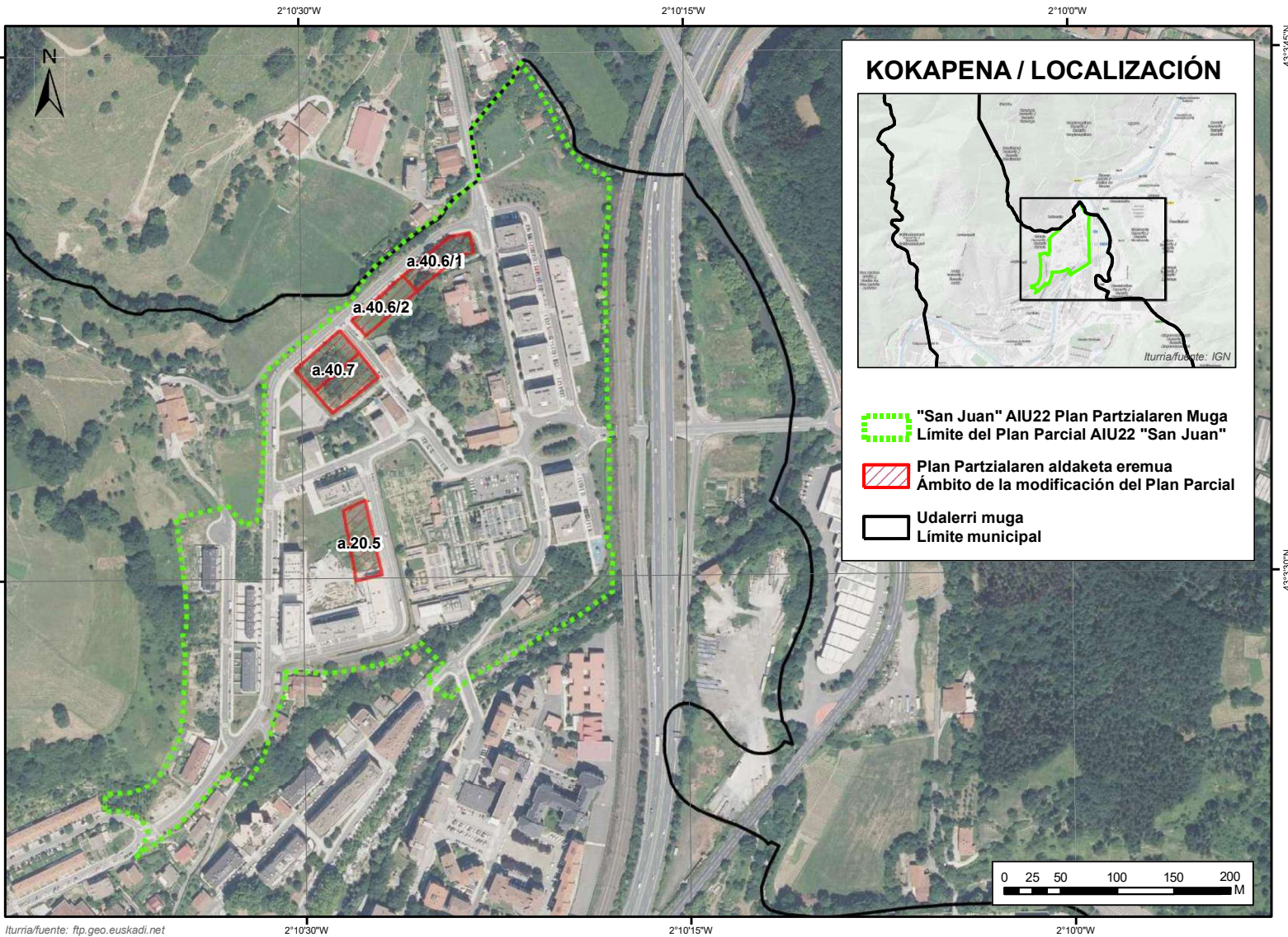
Jan Lukas Menzel
Barraqueta
Dr. en Ciencias Naturales

Adrian Diez Angulo
Licenciado en Geografía

Amorebieta-Etxano, marzo 2025

ANEXO CARTOGRÁFICO

1. Localización



Iturria/fuente: ftp.geo.euskadi.net

2°10'30\"/>

2°10'15\"/>

2°10'0\"/>

43°3'45\"/>

43°3'30\"/>