

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

3476

RESOLUCIÓN de 1 de julio de 2025, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana de la unidad de ejecución U.B. 30 Mendieta, en Zalla (Bizkaia).

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 4 de abril de 2025, el Ayuntamiento de Zalla solicitó ante la Dirección de Administración Ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación Urbana de la unidad de ejecución U.B. 30 Mendieta en Zalla (Bizkaia) (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 del Plan 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 29 de abril 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.

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta y analizada la documentación técnica del expediente, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

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.

El Plan Especial se incluye en el 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) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

viernes 8 de agosto de 2025

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

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 18/2024, de 23 de junio, del lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos; 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 del Plan Especial de Ordenación Urbana de la unidad de ejecución U.B. 30 Mendieta, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El objeto del Plan es el de modificar la ordenación urbanística pormenorizada establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zalla (aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 291/1998, de 20 de mayo), concretamente para la U.B. 30-Mendieta.

El ámbito de actuación tiene una superficie de suelo urbano residencial consolidado de 11.462,87 m². Está ubicado dentro del término municipal de Zalla (Bizkaia), concretamente en el barrio Mendieta. Al norte del ámbito limita con el río Kadagua. Dentro de la delimitación del ámbito solo existe una pequeña construcción/caseta situada al oeste de la casa n.º 2 ubicada en el camino de servidumbre.

Teniendo en cuenta la normativa de aguas (RD 9/2008, de 11 de enero, el RD 638/2016, de 9 de diciembre, por el Reglamento de Planificación hidrológica, aprobado por el RD 907/2007, de 6 de julio, y por los reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos y reservas hidrológicas), la ordenación establecida en las NNSS vigentes resulta inviable ya que no se adecúa a los requerimientos actuales en materia de inundabilidad.

Tal adecuación obliga a modificar la ordenación pormenorizada con el objeto de ajustarse a los condicionantes hidráulicos vigentes, a ajustarse al artículo 77.4 de la Ley 2/2006, que regula la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de dotaciones públicas (0,4 ms de techo por m² de suelo de la superficie de la unidad), y a ajustar la propuesta de ordenación de las parcelas edificables al Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El Plan Especial define dos ámbitos diferenciados: uno de dominio privado, integrado por las parcelas lucrativas en las que se materializará la edificabilidad urbanística; y otro de dominio público, conformada por los suelos dotacionales previstos en el área.

Los criterios de ordenación del Plan Especial son:

- Localizar de manera equilibrada la edificabilidad urbanística atribuida al área y acomodar los usos admisibles en función de los condicionantes edificatorios, de asoleo, orográficos e hidráulicos que convergen en ella.
- Completar la red dotacional y equipamental existente con la creación de nuevos espacios públicos que conecten y comuniquen entre sí para atender la demanda social existente y el incremento de la que producirá la ejecución del programa.
- Anticipar las pautas o reglas mínimas a la que habrá de ajustarse la elaboración del futuro proyecto de urbanización.
- Proteger y preservar el medio natural ligado al cauce, con preservación de la vegetación de ribera existente y configuración «blanda».

El Plan profundiza en lo relativo a la edificabilidad de cada una de las parcelas y zonas dotacionales propuestas, concretamente en la distribución de los 4.585 m² de edificabilidad urbanística asignados al área, asumiendo la edificabilidad mínima obligatoria establecida por el artículo 77 de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, posterior a las NNSS de Zalla y de rango mayor.

En cuanto a la afección ambiental del Plan, a pesar de que a priori no se esperan impactos significativos, habiéndose considerado todos los impactos como compatibles o moderados, se consideran medidas preventivas, correctoras y compensatorias fundamentalmente durante la fase de obras, así como algunas que podrían aplicarse a entornos urbanos y viviendas.

Se desconoce el balance final exacto del movimiento de tierras, si bien se prevé que teniendo en cuenta las superficies ocupadas por los edificios y la profundidad de los garajes (2 plantas), el volumen de excavación resultante rondará los 13.000 m³, aunque se espera que parte de estos excedentes serán reaprovechables para el acondicionamiento de parte del terreno del propio ámbito del Plan.

El desarrollo del Plan se prevé mediante un Proyecto Constructivo y de Urbanización.

Alternativas contempladas:

El documento ambiental recoge dos alternativas, además de la alternativa 0 o de «no intervención» que corresponde con el planeamiento vigente. Esta alternativa se descarta al ser inviable por no respetar las afecciones sectoriales hidráulicas (zonas inundables, zona de flujo preferente y retiros de urbanización y edificación).

La alternativa 1, respetando las afecciones sectoriales vigentes, integra adecuadamente el vial en el entorno, dotando de mayor conectividad transversal hacia los espacios verdes del río, pero se estima que aglutina las edificaciones en exceso, imposibilitando el correcto asoleo de las fachadas y de los espacios entre los edificios.

La alternativa 2, propone una ordenación que respeta las afecciones hidráulicas y fomenta la permeabilidad y conectividad con el entorno del río Kadagua, garantizando el asoleamiento del conjunto de las edificaciones, distribuyendo las edificaciones a ambos lados del vial central.

De acuerdo con el documento ambiental, cualquiera de las dos alternativas de ordenación y urbanización propuestas resultaría igual de adecuada, ya que ninguna de ellas afecta a espacios sensibles o de elevado interés naturalístico, permitiendo incorporar en los espacios libres (parque fluvial) la vegetación de ribera y las márgenes del Kadagua (elemento conector de la infraestructura verde de la CAPV y zona de interés para el visón europeo). Ambas conllevan una pérdida similar del uso agrícola de la mitad sur del ámbito del Plan y una ocupación de suelo también muy similar.

Por otro lado, las alturas y edificaciones propuestas parecen más adecuadas las de la alternativa 2 frente a las de la alternativa 1, además de que la orientación y mayor separación de estas permitirá un mayor soleamiento de sus fachadas. En cuanto a la integración y adecuación de las nuevas edificaciones en relación con las ya existentes, en la alternativa 2 las edificaciones en la mitad sur presentan una altura similar a la edificación existente, al tiempo que en la mitad norte el nuevo edificio concuerda con la altura del edificio ya existente entre la calle Lanzagorta y el Kada-gua, el de carácter más dominante en el entorno.

La alternativa 2 es la seleccionada debido a que respeta las afecciones hidráulicas y fomenta la permeabilidad y conectividad con el entorno del río Kadagua, garantizando el asoleamiento del conjunto de las edificaciones, distribuyendo para ello las edificaciones a ambos lados del vial central.

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 actuaciones propuestas para el desarrollo del plan, y a la vista de la documentación presentada, no se detectan efectos ambientales reseñables o incompatibilidades con otros planes o programas.

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.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: atendiendo a lo expuesto en los puntos anteriores y considerando las características ambientales del ámbito y el alcance del Plan, no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan, siempre y cuando, las actuaciones que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros: medio ambiente, patrimonio cultural, seguridad y salud, gestión de residuos y contaminación acústica.

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 ámbito del Plan se incluye en la «Unidad Hidrológica (UH) del Ibaizabal», perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ES017). La red fluvial se compone de un único cauce, el Kadagua, que limita al norte con el ámbito. Desde el punto de vista hidrogeológico, el ámbito del Plan es coincidente en su totalidad con zonas de interés hidrogeológico.

El cauce del Kadagua forma parte de la «Trama azul» de la Infraestructura Verde de la CAPV, lo cual se deberá tener en cuenta para no afectar a la vegetación riparia, ni las aguas del Kadagua, de manera que este mantenga su función ecológica de corredor para la fauna del territorio. Asimismo, a pesar de que el Plan no afecta al río en sí, el cauce del Kadagua está considerado Área de interés especial para el visón europeo (*Mustela lutreola*), especie en «Peligro de extinción» de acuerdo con el Plan de gestión del Decreto Foral 118/2006, de 19 de junio. No se han encontrado referencias o zonas de distribución de otras especies protegidas coincidentes con el ámbito de estudio definido en torno al Plan.

En el ámbito no presenta coincidencias con espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000, ni con otras zonas protegidas o de interés naturalístico inventariadas. Tampoco presenta valores paisajísticos inventariados o catalogados ni coincidencias con puntos o lugares de interés geológico que estén incluidos en el Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV.

De acuerdo con la cartografía de los Hábitats del Gobierno Vasco (2019), el ámbito del Plan Especial es parcialmente coincidente con el hábitat de interés: Aliseda ribereña eurosiberiana (91E0) *, en una superficie total de 1.096,41 m², que equivalen al 9,56 % de la superficie total del Plan. La ordenación en la zona de la ribera del Kadagua, es de espacios libres y zona de protección, siendo usos compatibles con la conservación de la vegetación de interés presente en la zona.

El ámbito se incluye en el inventario de paisajes singulares y sobresalientes de la CAPV (Gobierno Vasco 2005), concretamente se encuentra en su totalidad dentro de una única cuenca, denominada «Güeñes».

De acuerdo con la cartografía del «Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Gobierno Vasco)», el ámbito del Plan colinda al norte con una única parcela de tipo Vertedero, identificada con el código 48096-00073.

Dentro del ámbito del Plan no existen elementos de patrimonio cultural que pudieran resultar afectados, aunque sí es colindante con algunas de las edificaciones y elementos incluidos dentro del Patrimonio Cultural de la CAPV, como son la Casa Avenida Lanzagorta 52, el Caserío Allende-lagua 3 y el Camino de Santiago.

En lo relativo a la situación acústica del ámbito, en la documentación aportada se incluye un estudio de impacto acústico (enero de 2025, Alburen), en el que se concluye que la baja intensidad del tráfico en las vías de la zona, junto a una baja velocidad máxima de circulación (de 20 o 30 km/h según vías), permiten que tanto en la situación actual, como en las nuevas edificaciones propuestas por las dos alternativas analizadas y en el escenario a 20 años vista, se cumplan los Objetivos de Calidad Acústica para uso residencial, incluso con la consideración de nuevos desarrollos que son 5 dBA más restrictivos y con un incremento en el tráfico estimado a 20 años del 25 % respecto a la situación ya planteada por el propio desarrollo urbanístico del PEOU.

Respecto a los riesgos, el ámbito presenta diferentes problemas geotécnicos, entre los que destacan, por su extensión, las zonas de Inundación, encharcamiento y capacidad portante y asientos, así como Capacidad portante y asientos, ocupando el 75,07 % y 24,93 % del ámbito respectivamente. Sobre el riesgo de incendio forestal, el ámbito de estudio definido en torno al Plan presenta en un 17,39 % de su superficie riesgo de incendio Muy alto.

En cuanto al riesgo de inundabilidad, de acuerdo con la cartografía actualmente publicada en GeoEuskadi, la totalidad del entorno del Plan se encuentra dentro de la mancha de inundación de 500 años de período de retorno, mientras que las correspondientes a los períodos de 10 y 100 años se limitan al tercio norte, en las inmediaciones del cauce del Kadagua y, en menor medida, al este del ámbito del Plan. Pero en base a los resultados de un reciente estudio hidráulico de Tyspa (2024), se ha adecuado la ubicación de las edificaciones, urbanización y de los retiros necesarios del Plan en base a las resultantes líneas de avenida y de la zona de flujo preferente.

No se identifican riesgos altos derivados de la sismicidad, de la erosión, de vulnerabilidad de acuíferos, por transporte de mercancías peligrosas o por proximidad a empresas sometidas a la Directiva Seveso.

Visto lo anterior, los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan están ligados a la ejecución de las obras de construcción de las nuevas edificaciones y su urbanización anexa, así como zonas de ocio y espacios libres bajo la figura de un parque fluvial, o la delimitación de un área de protección, en particular en las inmediaciones del cauce del Kadagua, cuyas márgenes constituyen el límite norte del ámbito de actuación.

Esto dará lugar a demoliciones, ocupación del suelo, movimientos de tierras, transporte de materiales, almacenamiento temporal de materiales y residuos, retirada de restos de cimentaciones y otros residuos de construcción y demolición (RCD), reposición de la urbanización, vertidos accidentales, incremento del tráfico rodado, consumo de agua y energía, molestias sobre la población por emisiones atmosféricas y acústicas, etc. todo ello en un ámbito urbano.

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 preventivas, protectoras y correctoras, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente.

3.– 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 el Plan Especial de Ordenación Urbana de la unidad de ejecución U.B. 30 Mendieta 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 relativas a la protección de las aguas:

- En la zona inundable del norte del emplazamiento se priorizará la creación de espacios verdes de uso público ligados al río, y el mantenimiento del arbolado de la ribera, respetando la topografía actual en la zona de flujo preferente. Se debe respetar la topografía de la zona inundable, y en especial, la de la zona correspondiente al periodo de retorno de 100 años.

- Para evitar posibles aportes de sólidos al cauce del Kadagua, se dispondrán sistemas de retención de partículas entre este y las zonas de acopios de materiales, zonas auxiliares de la obra y zonas de trabajo y ejecución de obras, con objeto de evitar que por escorrentía lleguen sedimentos o restos de lechadas. Pueden estar compuestos por balas de paja fijadas al suelo con una cubierta de geotextil. Durante su funcionamiento, se realizarán todos los trabajos de mantenimiento necesario (retirada periódica de los sedimentos acumulados y reposición de la bala cuando esté colapsada y se limite su capacidad filtrante).
- La colocación de las barreras se realizará de tal manera que no se vea afectada la vegetación de la ribera, ni ningún otro elemento de interés. Solo en caso necesario, y siempre a criterio de la Dirección de Obra Ambiental, se realizará previamente un acondicionamiento del terreno.

Medidas en relación con la integración ambiental:

- El Plan recogerá explícitamente que el Proyecto de edificación/urbanización lleve asociado un «Proyecto de restauración» que incluya todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto y en el que se desarrollen las actuaciones con el suficiente nivel de detalle que permitan su ejecución, incluyendo el presupuesto.
- La revegetación de los espacios libres se desarrollará de acuerdo con el «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por Ihobe. Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras.
- En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de ajardinamiento.

Medidas en relación con la vegetación:

- El Plan recogerá explícitamente las medidas preventivas y de restauración vegetal propuestas en el DAE como condicionantes para el desarrollo de la parcela.
- Como medida general, se preservará la vegetación autóctona, en particular la vegetación presente en las inmediaciones y márgenes del Kadagua.
- Los pies de arbolado que se encuentren dentro de las franjas de expropiación y no resulten afectados por las obras de construcción, serán protegidos convenientemente, evitando la circulación de maquinaria sobre su sistema radicular, en una distancia igual a la que presente el vuelo de sus ramas, protegiendo su tronco para evitar golpes accidentales.
- El Plan deberá incluir el control de especies invasoras: antes del inicio de las obras se realizará una prospección del ámbito de actuación con el objeto de localizar los ejemplares de flora alóctona invasora presentes y determinar el protocolo para su eliminación estableciendo las medidas oportunas para evitar su propagación en el ámbito y su entorno. En este sentido la tierra vegetal de las zonas en las que se han detectado especies alóctonas invasoras no podrá ser reutilizada en obra y deberá gestionarse adecuadamente y de forma separada como residuo.
- En caso de necesidad de incorporar tierra vegetal procedente de préstamos, se controlará que no incorpore semillas ni brotes de plantas invasoras, para no favorecer la expansión de especies como *Cortaderia selloana* o *Fallopia japonica*, entre otras.

- En las zonas a revegetar, se tratará de representar el aspecto y funcionalidad de los hábitats naturales, especialmente en las márgenes del Kadagua, procurando realizar plantaciones en formas irregulares y compuestas por una mezcla de especies arbustivas y arbóreas.
- Los taludes y remates de borde de urbanización se diseñarán de modo que permitan incorporar medidas de integración como siembras o hidrosiembras y plantación de árboles y/o arbustos, que en todo caso deberán ser autóctonos.

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

- Se tendrá en cuenta que, de acuerdo con 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 (OCA) en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.
- Por otra parte, en el Proyecto de ejecución de los edificios quedará convenientemente justificado el aislamiento en fachada a utilizar para cumplir, en todo caso, con los OCA en el interior de las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 43.

Medidas relativas a la gestión de excedentes:

El proyecto priorizará que el movimiento de tierras sea equilibrado dentro del ámbito del Plan. En caso de que esto no fuera posible, 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.

Medidas en relación con la protección del patrimonio histórico:

De acuerdo con el informe del Centro de Patrimonio Cultural Vasco de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco, teniendo en cuenta los elementos de patrimonio arquitectónico colindantes con el ámbito, que están calificados como bien cultural en la categoría de Conjunto Monumental, la ejecución de las obras en las inmediaciones de dichos elementos deberá realizarse garantizando en todo momento la no afección a los mismos, ni interrumpir la movilidad y accesos de los usuarios del Camino de Santiago.

Otras medidas preventivas y correctoras:

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 las 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.

– 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.

– Protección de los suelos y las aguas: 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.

– 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..., 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 art. 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.

– 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 Bizkaia, que será quien indique las medidas a adoptar.

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

– Restauración de los espacios afectados por las obras: se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, 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.

– 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.
- d) Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- e) Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- f) Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

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 el Plan Especial de Ordenación Urbana de la unidad de ejecución U.B. 30 Mendieta en Zalla, 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 Zalla (Bizkaia).

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 del Plan Especial de Ordenación Urbana de la unidad de ejecución U.B. 30 Mendieta en Zalla, 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 1 de julio de 2025.

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