OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

3578

RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2025, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación del Plan Parcial AIU 22 San Juan, en Ordizia (Gipuzkoa)

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 6 de mayo de 2025, el Ayuntamiento de Ordizia solicitó ante la Dirección de Administración Ambiental el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación del Plan Parcial AIU 22 San Juan, en Ordizia (en adelante, el Plan). La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador la Modificación del Plan Parcial y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 23 de mayo 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 se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, concretamente, en el apartado a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior y en el Anexo II.B. de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, apartado 2. 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. Asimismo, asegura no ser de aplicación ninguno de los criterios del Anexo II.C de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, Criterios para determinar cuándo un plan o programa sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

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

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

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

RESUELVO:

Primero.– Formular el informe ambiental estratégico de la «Modificación del Plan Parcial AIU 22 San Juan, en Ordizia» en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El 18 de enero de 2005, la Diputación Foral de Gipuzkoa aprobó definitivamente el 18 de enero de 2005 el documento de ordenación pormenorizada del Plan Parcial AIU 22 (de 108.413 m^2) que establecía los siguientes parámetros urbanísticos: 574 viviendas, una edificabilidad de uso residencial de 69.760 m^2 y 1.052 plazas de aparcamiento.

El ámbito denominado «AIU 22» se sitúa en el barrio de San Juan, en Suelo Urbano 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.

Actualmente este 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, cuya superficie aproximada es de 6.500 $m^{2.}$:

– a.20.5.

– a.40.6.1, a.40.6.2 y a.40.7.

Existe una descompensación entre la realidad sociodemográfica y la urbanística, y el número de viviendas previsto por el planeamiento actualmente vigente no responde adecuadamente realidad actual. Es preciso diversificar la tipología de vivienda en cuanto a su tamaño y programa, y por ello, con esta modificación, el tamaño promedio de las viviendas en las parcelas de tipología a.40, aún pendientes de ejecución, sería de 86,76 m^2. Además, las parcelas a.40.7 y a.40.6 estarán destinadas a viviendas protegidas para alquiler.

Los objetivos de la modificación del Plan Parcial incluyen:

– Aumentar el número de viviendas previstas por el Plan Parcial vigente (aumento de 40 viviendas en las parcelas pendientes de ejecución, sin incrementar la edificabilidad urbanística máxima prevista). Las viviendas se distribuirán 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).

– Ajustar el número de aparcamientos y las cotas de rasantes en la parcela a.20.5, para el cumplimiento del estándar de aparcamientos en parcela privada. Se reducirían de los 1.052 previstos inicialmente a 977.

– La modificación de los parámetros urbanísticos en varias parcelas con el fin de ajustarse a las nuevas exigencias normativas respecto a la orientación y soleamiento; flexibilizando algunos de los parámetros urbanísticos con el objetivo de facilitar la viabilidad de la ejecución de las futuras promociones previstas.

El desarrollo previsible de la modificación del Plan Parcial AIU 22 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.

El documento ambiental recoge dos alternativas:

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.

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 adecúa a las necesidades de vivienda pública y a los cambios sociales.

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

1.– Características del plan, considerando en particular:

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta la ubicación, las características ambientales del área afectada y la entidad de los proyectos que se ejecutarán en un futuro desarrollo del Plan, se considera que no presenta particularidades para someterlo a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

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

Ordizia se sitúa en la parte centro sur del Territorio Histórico de Gipuzkoa. El término municipal tiene una superficie de 5,68 km^2 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 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 ocupan una parte pequeña de dicha manzana, cuya superficie aproximada es de 6.500 m^2. Es un área discontinua compuesta por cuatro parcelas: la parcela a.40.6.1, parcela a.40.6.2, parcela a.40.7 y la a.20.5.

Con respecto al clima, el término municipal de Ordizia presenta un clima oceánico sin estación seca, también denominado clima atlántico, con abundantes precipitaciones distribuidas durante todo el año.

En cuanto a la litología, tanto el ámbito como su entorno se asientan sobre depósitos aluviales (al este) y margas y margocalizas (al oeste). El ámbito 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. No hay en el ámbito ningún punto ni área de interés geológico.

En cuanto a la hidrología, 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. En los márgenes de dicho río, se pueden encontrar algunos pies arbóreos y diversas especies vegetales de carácter ruderal, ya que el río se encuentra en parte encauzado.

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, 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. En cuanto a los Hábitats de Interés Comunitario, hay Prados pobres de siega de baja altitud (6510) en el entorno norte del ámbito.

La fauna presente en el ámbito de estudio y en su entorno corresponde con especies comunes adaptadas a los entornos urbanos. No se ha identificado ninguna especie de fauna amenazada ni invasora en el entorno.

En relación con el paisaje, el ámbito está en una zona urbanizada que se corresponde con la cuenca visual de Ordizia. Según la Cartografía de Paisaje del Gobierno Vasco, las parcelas se localizan dentro de la unidad de paisaje «Agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial» la mayor parte del ámbito, y un pequeño sector al oeste en la unidad «Urbano en dominio antropogénico», siendo esta última más acorde con la realidad actual del sector San Juan.

En el entorno próximo se localizan algunos elementos patrimoniales. 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. El Sistema de Información del Patrimonio Cultural Vasco (Ondarea), identifica 6 elementos construidos que aparecen en el interior del sector: 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). 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.

En cuanto a los suelos, dentro del ámbito de estudio se encuentra un emplazamiento de suelos contaminados de tipo industrial (20076-00001) con una superficie de 338 m^2, sobre la que actualmente se localiza un bloque de viviendas. Este emplazamiento se localiza a unos 55 m de la parcela a.20.5.

Respecto al riesgo por transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito queda al oeste de la A-1. 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, 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.

Con respecto a los riesgos ambientales, no se identifican riesgos altos derivados de incendios, la sismicidad, de la erosión, de vulnerabilidad de acuíferos o por proximidad a empresas sometidas a la Directiva Seveso.

Cabe indicar que las parcelas afectadas por la modificación no presentan riesgo significativo de inundación, no obstante, en la zona este del sector AIU22 «San Juan», cerca del cauce del río Oria, existe un riesgo de inundabilidad 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).

Respecto al ruido, 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 foral 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.

Los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan están ligados principalmente a la fase de ejecución de obras y construcción de las nuevas edificaciones, lo que 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, a priori, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente.

C) En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que la Modificación del Plan Parcial AIU 22 San Juan, en Ordizia 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 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 en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

Por otra parte, en los Proyectos de edificación 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.

Para 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 deberá 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.

El incumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el área acústica del Plan hace necesaria una declaración de la Zona de Protección Acústica Especial (en adelante ZPAE), con anterioridad a la ejecución del futuro desarrollo. Dicha declaración deberá garantizar que el contenido mínimo se ajusta a lo señalado en la letra b) del artículo 45 y subsiguientes del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El Plan Zonal

contenido en dicha declaración de ZPAE, en el que se establezcan las medidas, técnica y económicamente viables, para proteger, en primera instancia, el ambiente exterior, se ajustará a lo establecido en los artículos 46 a 48 de dicho Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

Solo en el caso en el que se mantenga el incumplimiento de los objetivos de calidad, pese a la implantación de las medidas recogidas en el Plan Zonal, la Administración Local declarará el ámbito como Zona de Situación Acústica Especial, definiendo nuevas medidas complementarias para el cumplimiento de dichos objetivos.

Por su parte, el Plan deberá asegurarse de que, en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico, contenido en este, se han establecido las medidas correctoras, siguiendo las determinaciones del Capítulo II del Título III del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

Dichas medidas deberán especificar, de conformidad con el artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, lo siguiente:

• Medidas específicas, plazos de ejecución y responsable de esta, para alcanzar los objetivos de calidad acústica (OCA), de los artículos 31 a 34, que resulten técnica y económicamente proporcionadas, encaminadas a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas –en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas.

En caso de no ser posible proteger el ambiente exterior y motivada suficientemente la desproporción técnica o económica de las medidas para cumplir con los OCA previstas en el área acústica, se desarrollarán las medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones aplicables al espacio interior de las edificaciones.

Para ello, el Estudio de Impacto Acústico incluirá los mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. Con este fin concreto, el Estudio Acústico deberá completarse con:

○ Mapas de ruido exterior total a 2 m de altura en situación actual durante los tres periodos del día.

○ Dada la previsión de construcción de edificaciones a menos de 75 m del eje ferroviario, el estudio acústico deberá incluir la evaluación de los niveles de vibración para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y para el establecimiento de medidas correctoras en el caso de que sean necesarias.

○ Mapas de ruido exterior a 2 m de altura en situación futura durante los tres periodos del día y representación de los resultados de los niveles sonoros incidentes en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas y para los tres periodos del día analizados.

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

– Medidas en relación con la protección del patrimonio cultural.

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

– Medidas en relación con la integración ambiental.

El Plan recogerá la necesidad de que el Proyecto de urbanización incluya un «Proyecto de restauración» que abarque todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto y en el que se detallen las labores de restauración con el suficiente nivel de detalle para permitir su correcta ejecución (especies a emplear, dosis de siembras y/o hidrosiembras, densidades de plantación, presentación de las plantas, etc.), incluyendo plano y 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 el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. Se priorizará el uso de especies propias de la vegetación potencial del ámbito y en ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica, Robinia pseudoacacia, Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación.

– Medidas relativas a la afección de los recursos hídricos.

• Se elaborará el correspondiente estudio hidráulico del cauce innominado situado al norte del ámbito, a fin de obtener una caracterización hidráulica detallada y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente al respecto.

• En fases posteriores de la tramitación urbanística, se definirán las medidas correctoras y/o compensatorias, teniendo en cuenta las medidas recogidas en el apartado 3.1 del presente informe, debiendo incluirse en los documentos urbanísticos del PP.

• De conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental y en el artículo 126 ter del RDPH, en los nuevos desarrollos urbanísticos se deberá minimizar la superficie pavimentada e impermeable. En consecuencia, será necesario incorporar sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDs) que permitan compensar el aumento de escorrentía derivado del incremento de edificabilidad.

• En el caso de que las riberas del arroyo innominado se vean afectadas, el diseño paisajístico y vegetal del entorno deberá ajustarse a criterios de restauración ambiental, priorizando la siembra de especies herbáceas y la plantación de especies de ribera propias de la aliseda cantábrica, con preferencia por planta de procedencia local. Se excluirán especies invasoras, y se procederá a eliminar las que actualmente estén presentes.

• Debido a la existencia de una parcela dentro del ámbito modificación del PP «San Juan» dentro del inventario de suelos potencialmente contaminados (a 55 metros de la parcela a.20.5.), las nuevas actuaciones deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en especial en relación con los artículos 22 y 23 sobre la obligatoriedad de informar y los supuestos en los que se considera necesaria la declaración de la calidad del suelo.

• Las aguas residuales generadas en el ámbito deberán ser conectadas a la red municipal de saneamiento, garantizando su tratamiento en la EDAR de Gaikao (Legorreta), gestionada por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

• En fases posteriores de la tramitación urbanística deberán incorporarse los siguientes elementos, imprescindibles para una correcta evaluación del planeamiento desde el punto de vista de las materias de las Aguas:

○ Estimación de las nuevas demandas de recurso hídrico, derivadas de la construcción de viviendas propuesta, a fin de que la CHC pueda pronunciarse sobre la suficiencia del recurso, conforme al artículo 25.4 del TRLA.

○ Informe del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa que acredite la suficiencia y capacidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, en relación con las necesidades por la nueva urbanización.

○ Representación cartográfica en el documento urbanístico de las redes de abastecimiento y saneamiento proyectadas.

– Medidas relativas a la gestión de excedentes.

El futuro Proyecto de urbanización priorizará que el movimiento de tierras sea equilibrado dentro del ámbito del Plan. 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 relativas al riesgo derivado del transporte de mercancías peligrosas (carreteras y ferrocarril)

Resultará de aplicación lo establecido en el Plan Especial de Emergencia ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la CAPV (Gobierno Vasco, año 2001)

– 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.

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

• 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.

• 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 https://www.ihobe.eus/publicaciones 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:

○ Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.

○ Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.

○ Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

○ Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.

○ Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.

○ 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 la Modificación del Plan Parcial AIU 22 San Juan, en Ordizia, 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 Ordizia.

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

Quinto.– De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación del Plan Parcial AIU 22 San Juan, en Ordizia, 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 14 de julio de 2025.

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