

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

3917

RESOLUCIÓN de 6 de agosto de 2026, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la 5.ª Modificación puntual del Plan Parcial de A.E.13 Garaia, en Mondragón.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 20 de mayo de 2026, el Ayuntamiento de Mondragón completó ante la Dirección de Administración Ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la «5.ª Modificación puntual del Plan Parcial de A.E.13 Garaia, en Mondragón» (en adelante, el Plan). 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 1 de junio de 2026, 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.

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 5.ª Modificación puntual del Plan Parcial de A.E.13 Garaia, en Mondragón en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El ámbito urbanístico A.E.13 Garaia (anteriormente A.E.18 Garaia) cuenta con una superficie de 440.499 m² y se sitúa al oeste del núcleo urbano de Mondragón, en el barrio de Uribarri Auzoa, junto a la salida hacia el barrio de Garagartza y en las laderas del monte Udalaiz. Constituye un suelo clasificado como suelo urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de Mondragón y calificado como Actividad Económica-Parque Tecnológico. Está delimitado físicamente por la carretera GI-2620 de Mondragón a Aramaio, por los ámbitos urbanísticos A.E.14 Mendibarren y A.E.15 Gautxori, Uruburu, Uribarri, Makulete e Ibarreta, y por el resto de los suelos rurales que, fuera de la delimitación del ámbito, se mantienen en clasificación de no urbanizables.

El Plan Parcial del ámbito A.E.18 Garaia (actualmente A.E.13 Garaia) fue aprobado por el Ayuntamiento de Mondragón el 3 de junio de 2003, ordenando pormenorizadamente el ámbito con un modelo de ocupación cohesivo e integrado en el desarrollo urbano de Mondragón con el fin de fomentar la introducción de nuevas tecnologías y potenciar la competitividad del tejido industrial. Dicho documento ha sido la base para la posterior ejecución urbanística del ámbito hasta llegar al estado actual. Desde su aprobación, en los últimos años se han producido cuatro modificaciones de dicho Plan Parcial (1.ª modificación del Plan Parcial en 2013, 2.ª modificación del Plan Parcial en 2019, 3.ª modificación del Plan Parcial en 2021, 4.ª modificación puntual del Plan Parcial en 2024) y se han aprobado siete Estudios de Detalle.

El Pleno del Ayuntamiento de Mondragón, del 22 de marzo de 2016, aprobó definitivamente la Revisión del PGOU (BOG, n.º 102 de 31 de mayo de 2016), volviendo a denominar este ámbito como A.E.13 Garaia y consolidando la ordenación de la Modificación del Plan Parcial de 2013.

En las siguientes tablas se recogen las parcelas del ámbito A.E.13 Garaia, la zonificación pormenorizada y las edificabilidades del planeamiento vigente: (ver Anexo I).

Actualmente, Garaia tiene un desarrollo incipiente como parque tecnológico: acoge 59 empresas, 2 centros tecnológicos y un centro universitario, con 5.500 estudiantes universitarios y 10.500 visitantes al año.

Ante la posibilidad de implantación de una nueva empresa de alto contenido tecnológico en la parcela PT1 (Parque Tecnológico 1) del A.E.13 Garaia, cuyo desarrollo es inviable con las condiciones urbanísticas actuales, se plantea la 5.ª modificación puntual del Plan Parcial de junio de 2003, cuyos objetivos son los siguientes:

- Reordenar la zona alta del ámbito de Garaia, ampliando la superficie de la parcela PT1, a costa de la supresión de la parcela PT11 y la reducción de la superficie de la parcela PT9, para posibilitar la implantación de una nueva actividad de alto contenido tecnológico.

- Corregir el modelo de movilidad del ámbito adaptando la vialidad a la demanda efectiva, suprimiendo los viales actualmente no ejecutados debido a que resultan innecesarios para las previsiones actuales de desarrollo: viales de conexión con la GI-2620 por Ibarreta, y con la GI-3551 al barrio de Udala y nuevo vial previsto en la zona alta junto a la parcela PT1.

- Reducir la edificabilidad prevista en la zona alta del ámbito de forma coherente con la nueva ordenación propuesta, de forma más adecuada a las actividades previstas en estas parcelas, dado que la edificabilidad vigente resulta excesiva, y como compensación a la reducción de cargas derivada de la supresión de los viales propuesta.

- Restituir la posibilidad de implantar en las parcelas del Parque Tecnológico (PT) los «usos de servicio para la universidad, sus instituciones y empresas en él instaladas», autorizados en el Plan Parcial original y en el PGOU de Mondragón y suprimidos por error en la 4.ª Modificación puntual del Plan Parcial.

- Redactar un documento de normas urbanísticas que refunde las modificaciones puntuales aprobadas hasta la fecha, con el fin de dotar al Plan Parcial de mayor coherencia, claridad y facilidad de consulta.

Mediante el Plan, se proponen las siguientes modificaciones en el Plan Parcial del A.E.13 Garaia vigente:

- Reordenación de la zona alta del ámbito:

Se modifica la ordenación de la zona alta, que afecta a las parcelas PT1, PT9 y PT11.

La implantación prevista de una nueva actividad de alto contenido tecnológico en la parcela PT1, requiere una adecuación de la ordenación prevista en dicho ámbito. Por un lado, se suprime el vial previsto en la zona y, por otro, la parcela PT1 aumenta su tamaño a costa de la supresión de la parcela PT11 y de la reducción del tamaño de la parcela PT9.

Se mantiene la superficie global de las parcelas de uso Parque Tecnológico, si bien se producen ajustes en la superficie de las parcelas afectadas por la presente Modificación puntual del Plan Parcial, que se resumen en la tabla siguiente:

Parcela	Superficie anterior (m ²)	Superficie propuesta (m ²)	Variación
PT1	30.897	41.377	+ 10.480
PT9	11.664	7.321	- 4.343
PT11	6.137	--	- 6.137
Total	48.698	48.698	=

– Reducción de la edificabilidad:

La reordenación de la zona alta del ámbito tiene como consecuencia la reducción de la edificabilidad máxima ordenada, ya que la edificabilidad actualmente prevista en el Plan Parcial resulta excesiva para las necesidades reales de las actividades que se implantarán en dichas parcelas. Esta reducción de la edificabilidad se produce dentro de la edificabilidad global del sector establecida por el PGOU de Mondragón.

La tabla siguiente refleja la reducción de la edificabilidad propuesta: (ver Anexo I).

– Supresión de los viales públicos innecesarios.

Se eliminan los viales públicos actualmente no ejecutados al considerar que resultan innecesarios en función de los nuevos desarrollos previstos actualmente. Se suprime el vial de conexión con la GI-2620 (por Ibarreta) y con la GI 3551 (conexión con el barrio de Udala), así como el nuevo vial previsto en la zona alta del ámbito junto a la parcela PT1.

Se ajusta la zonificación pormenorizada estableciendo como sistemas generales únicamente aquellos recogidos como tales en el PGOU de Mondragón.

La tabla siguiente refleja las modificaciones en las superficies del viario público:

Parcela	Superficie anterior (m ²)	Superficie propuesta (m ²)	Variación
Sistema general de comunicaciones (SGC)	14.859	1.931	- 12.928
Sistema local de vialidad (V)	41.667	42.891	+ 1.224
Total	56.526	44.822	- 11.704

– Incremento de las zonas verdes.

Al suprimirse los viales públicos pendientes de ejecución que pasan a ser zonas verdes, los espacios libres y zonas verdes se incrementan en 11.704 m², lo que garantiza el mantenimiento y conservación del arbolado actualmente existente.

– Reconfiguración de la parcela ESLS4 (Equipamiento social-laboral-docente 4).

Al suprimir el viario de conexión con la GI-3551 (al barrio de Udala), la parcela de equipamiento público ESLD3 se queda sin acceso y hay que reubicarla. A petición de los servicios municipales, se propone reubicarla en continuidad con la parcela de equipamiento ESLD4, garantizando el acceso a la misma desde la carretera GI-3551 y desde el vial que da servicio a las parcelas PT3 y PT4.

– Modificación de la regulación de usos en las parcelas PT.

Se aprovecha esta Modificación puntual para ajustar la regulación de los usos permitidos en las parcelas de uso Parque Tecnológico (PT), incorporando los «usos de servicio para la universidad, sus instituciones y las empresas instaladas en ella», que estaban inicialmente previstos en el Plan Parcial vigente y también en el PGOU de Mondragón.

A continuación, se recoge el detalle de la nueva ordenación propuesta en el Plan: (Ver Anexo II).

Para el desarrollo del Plan se prevé la ejecución de las obras del proyecto derivado de la modificación del Plan Parcial, consistentes en obras complementarias de urbanización, dado que, al

suprimir los viales pendientes de ejecución de la ordenación, únicamente faltará realizar pequeñas actuaciones en la urbanización pública para dotar de todos los servicios a las parcelas privadas. Se prevén las siguientes obras de urbanización:

- Se habilitará una especie de rotonda para acceder a las parcelas PT1 y PT9.
- Ejecución de acometidas a las parcelas PT1 y PT9 a las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento de aguas pluviales y residuales. También se han previsto dos puntos de vertido para ambas parcelas.
- Se ejecutarán las arquetas de conexión a la red de telecomunicaciones, energía eléctrica y alumbrado público en las parcelas PT1 y PT9 y se conectarán a las mismas.
- Se dejarán las acometidas de gas a las parcelas PT1 y PT9, desde la red existente en el vial actual.
- Se mejorará el camino de acceso a las viviendas mediante el acabado de todo el ancho de la banda de 1 m de anchura ordenada a lo largo del camino del borde de la parcela PT1.
- La pasarela de acceso ordenada en la parcela PT10 se ejecutará cuando se desarrolle dicha parcela.

Alternativas analizadas.

El documento ambiental estratégico, además de la alternativa 0 o de «no intervención», incluye una alternativa (alternativa 1). La alternativa 0 se descarta por resultar poco eficiente, al mantener previsiones de urbanización innecesarias y no adaptadas a la demanda real, sin aportar beneficios ambientales que justifiquen su conservación.

La alternativa 1, que corresponde con la detallada anteriormente, resulta elegida por reducir el consumo de suelo y la artificialización, por evitar impactos innecesarios derivados de nuevas urbanizaciones, por resolver la equivocación generada en la 4.ª modificación con respecto a los usos admitidos y por mejorar la calidad ambiental mediante el incremento de espacios libres, entre otros.

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 de las modificaciones propuestas 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: el Plan reajusta la ordenación pormenorizada del ámbito A.E.13 Garaia. 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, ruido, suelos, aguas, 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:

El Plan se centra en un ámbito de 440.499 m², clasificado según Udalplan como Suelo de actividades económicas Urbanizable sectorizado. Litológicamente, el ámbito está constituido por detríticos alternantes de permeabilidad baja por porosidad. Los suelos objeto del Plan no están ordenados por el PTS Agroforestal.

Desde el punto de vista hidrogeológico, el ámbito se asienta sobre la masa de agua subterránea «Anticlinorio sur» (ES017MSBT017-006). El límite suroeste del ámbito coincide con el sector «Cuaternario Mondragón» y limita con una Zona de Interés Hidrogeológico de la CAPV. La zona de estudio presenta una vulnerabilidad media a la contaminación de acuíferos.

El ámbito se incluye en la «Unidad Hidrológica (UH) del Deba», perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ES017) y, más concretamente, en la cuenca vertiente a la masa de agua superficial Deba-B (ES017MSPFES111R040010), perteneciente al ámbito de las cuencas intercomunitarias. El ámbito es atravesado de norte a sur por el cauce Arriaran. El ámbito no presenta coincidencia con elementos del Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

En el ámbito no se detectan valores ambientales relevantes. No presenta coincidencias con espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000, ni con otras zonas protegidas o de interés naturalístico inventariadas. Tampoco presenta coincidencias con puntos o lugares de interés geológico que estén incluidos en el Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV o con elementos de la Red de corredores ecológicos de la CAPV.

Según la cartografía de los hábitats Eunis (geoEuskadi), el ámbito está constituido en su mayoría por vegetación asociada a terrenos asfaltados, aunque en los extremos noroeste y noreste presenta zonas con plantaciones de coníferas. En el extremo norte del ámbito se localizan manchas de brezal atlántico dominado por *Ulex* sp. y de prados pastados y no manipulados. En el límite suroeste del ámbito existe una zona de bosque acidófilo dominado por *Quercus robur* junto a una mancha de prados pastados y no manipulados. Los brezales presentes al norte del ámbito están catalogados como Hábitat de Interés Comunitario (HIC) 4030 Brezales secos europeos. De acuerdo con el documento ambiental estratégico (en adelante, DAE), el ámbito no cuenta con especies de flora amenazada.

Ni en el ámbito del Plan, ni en su entorno cercano, se identifican espacios objeto de Planes de Gestión de fauna amenazada o de aves necrófagas de interés comunitario. De acuerdo con el DAE, la fauna presente en el ámbito se corresponde con especies ligadas a las áreas urbanas o semiurbanas.

El ámbito no presenta coincidencias con elementos de interés del patrimonio cultural.

El ámbito pertenece a la cuenca visual de Mondragón, que se caracteriza mayoritariamente por un «paisaje de plantaciones forestales en dominio fluvial», aunque en el sector suroeste presenta carácter «agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial», y en la sección noreste de tipo «mosaico agrario forestal en dominio kárstico». La cuenca visual «Mondragón» no se encuentra incluida en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

El ámbito presenta coincidencias con tres parcelas incluidas en el Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV: la parcela de tipo industrial con código Geoiker 20055-00064, la parcela de tipo vertedero con código Geoiker 20055-00027 y parte de la parcela con código Geoiker 20055-00089 de tipo industrial. No obstante, ninguna de las modificaciones del Plan afectará a dichas parcelas.

En cuanto a los riesgos ambientales, no se presentan riesgos altos derivados de la sismicidad, por proximidad a empresas sometidas a la Directiva Seveso o por el transporte de mercancías peligrosas. En la zona central del límite oeste del ámbito existe una zona con procesos erosivos extremos. Las superficies de coníferas existentes al norte del ámbito, en cambio, presentan un riesgo bajo de incendio forestal. La cartografía de GeoEuskadi no presenta datos relativos a la inundabilidad del río Arriaran.

En lo referente al ruido, en la documentación se incluye un estudio acústico centrado en las parcelas PT1 y PT9, realizado por Audiotec, en el que identifica como foco sonoro principal la carretera GI-2620, ubicada al sur. El estudio concluye que, en situación actual, no se superan los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) para las áreas urbanizadas existentes establecidos en el Anexo I, Parte 1 Tabla A del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El ámbito A.E.13 Garaia se trata de un ámbito clasificado como suelo urbanizable, actualmente en proceso de desarrollo y parcialmente urbanizado.

Visto lo anterior, los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan estarán ligados a la urbanización para dotar de servicios a las parcelas privadas. No obstante, cabe destacar que dichas superficies serán inferiores a las actualmente previstas en el planeamiento vigente, debido a la supresión de viales que se plantea. Concretamente, la superficie de sistemas general de comunicaciones viales y peatonales será 11.704 m² menor.

Además, cabe destacar que dicha superficie de 11.704 m² se destinará a espacios libres y zonas verdes, garantizando la conservación de brezales catalogados como HIC 4030 que se verían afectados por el desarrollo del planeamiento vigente.

En fase de explotación las afecciones más significativas dependerán en función de las actividades que se desarrollen en las parcelas de los ámbitos. En general, cabe esperar afecciones relacionadas con el incremento en el consumo de recursos y energía, el aumento de la movilidad en la zona, la implantación de nuevas actividades en el ámbito y el incremento de generación de residuos. Sin embargo, el Plan reduce la edificabilidad de las parcelas PT1, PT9 y PT11 en 49.308 m², por lo que la magnitud de dichos impactos se espera que sea menor que los derivados del planeamiento vigente.

En relación con el ruido, de acuerdo con el DAE, en la situación futura, no se superarán los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) para las áreas urbanizadas existentes establecidos en el Anexo I, Parte 1 Tabla A del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de

la Comunidad Autónoma del País Vasco, ni se superarán los OCA en fachada de los edificios proyectados.

En general, se considera que el nuevo Plan producirá mejoras respecto al planeamiento vigente, debido a la reducción de superficie a urbanizar y el incremento de superficie de zonas verdes.

Se considera que, siempre que se cumpla con la legislación vigente relativa a aguas, suelos, contaminación atmosférica, ruido, 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.

B) 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 «5.ª Modificación puntual del Plan Parcial de A.E.13 Garaia, en Mondragón» 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 en relación con la integración ambiental.

El Plan recogerá explícitamente que los proyectos derivados del mismo llevarán asociado un «Proyecto de restauración» que incluya todas las áreas que puedan verse afectadas por la ejecución de estos y en el que se desarrollen las actuaciones con el suficiente nivel de detalle para permitir 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 el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que utilicen especies autóctonas y 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. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

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.

Medidas relativas a los suelos potencialmente contaminados.

Respecto a la presencia en el ámbito de parcelas recogidas en el Inventario de Suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, el Plan deberá estar a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.

Medidas relativas a la gestión de excedentes.

El proyecto 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.

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 con el artículo 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas.

– 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.

– Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando, preferentemente, barredoras mecánicas, de forma que se evite la generación de escorrentías cargadas de sólidos en suspensión.

– 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.

– Cambio climático: se recomienda que los proyectos de desarrollo incorporen la perspectiva de cambio climático potenciando el vínculo existente entre los criterios de ordenación y el cambio climático. Asimismo, se recomienda tener en cuenta como base para el análisis de mitigación y adaptación al cambio climático a nivel municipal los documentos «Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático» e «Inundación pluvial asociada a eventos extremos de precipitación en escenarios de cambio climático en Euskadi». En base a este análisis se establecerán las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático oportunas. Por otra parte, en relación con los valores de incremento del nivel del mar y de incremento del riesgo costero, se recomienda emplear el conocimiento más actualizado y regionalizado disponible.

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

– 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 «5.ª Modificación puntual del Plan Parcial de A.E.13 Garaia, en Mondragón», 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 Mondragón.

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 «5.ª Modificación puntual del Plan Parcial de A.E.13 Garaia, en Mondragón», 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 6 de agosto de 2026.

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

ANEXO I

En las siguientes tablas se recogen las parcelas del ámbito A.E.13 Garaia, la zonificación pormenorizada y las edificabilidades del planeamiento vigente:

Uso parcela privada	Superficie (m²)	Ocupación máx. m²	Edificabilidad máx. m²t	Perfil max. del edificio	N.º plazas aparc.
Parque Tecnológico (PT)	122.388	66.619	176.169		3.524
PT 1	30.897	21.000	53.999	S/SS+B +3+A	1.080
PT 2A	6.699	1.693	6.772	S/SS+B +3+A	135
PT 2B	3.176	1.271	2.533	S/SS+B +3+A	51
PT 3	8.038	4.019	8.368	S/SS+B +3+A	167
PT 4	13.925	4.874	12.282	S/SS+B +3+A	246
PT 5	11.855	2.997	11.986	S/SS+B +3+A	240
PT 6	4.832	1.735	5.025	B+3	101
PT 7.A	3.600	910	3.640	S/SS+B +3+A	73
PT 7.B	3.856	3.085	7.649	S/SS+B +3+A	153
PT 7.C	5.000	1.264	5.055	S/SS+B +3+A	101
PT 8	6.356	5.084	12.605	S/SS+B +3+A	252
PT 9	11.664	9.331	23.136	S/SS+B +3+A	463
PT 10	6.353	4.447	10.946	S/SS+B +3+A	219
PT 11	6.137	4.909	12.173	S/SS+B +3+A	243
Parcelas de uso Residencial	40.827	7.800	21.381		250
RA (Residencial Abierta)	3.315	2.000	9.400	S/SS+B+4+A	66
RA2 (Residencial Abierta)	5.078	3.000	8.000	S/SS+B+4+A	160
RBD (Residencial Baja Densidad)	10.936	1.500	1.500		12
RBD 1	1.300	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 2	1.315	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 3	2.086	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 4	2.050	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 5	4.185	500	500	S+B+1+BC	4
RR (Residencial Rural)	21.498	1.300	2.481		12
RR 1	5.184	362	600	S+B+1+BC	4
RR 2	5.891	277	400	S+B+1+BC	2
RR 3	3.646	120	350	S+B+1+BC	2
RR 4	6.777	541	1.131	S+B+1+BC	4
Total parcelas privadas	163.215	74.419	197.550		3.774

jueves 17 de septiembre de 2026

Parcelas de uso y servicio público	Superficie m²	Ocupación m²	Edificabilidad m²		N.º plazas aparc.
ESL (Equipamiento Social-Laboral-Docente)	50.565	14.225	44.000		880
ESLD 1	4.441	1.860	4.775	S/SS+B+2	96
ESLD 2	11.966	2.992	11.610	opcional	232
ESLD 3	16.843	2.447	3.615	opcional	72
ESLD 4	17.315	6.926	24.000	opcional	480
EC (Equipamiento Comercial)	9.789	3.915	6.000	S/SS+B+3	120
Total parcelas públicas	60.354	18.140	50.000		1.000

Zonificación pormenorizada	Superfici ordenada m²	Estándares resultantes %
PARCELAS PRIVADAS	163.215	37,05
Parque tecnológico	122.388	27,78
Parque Tecnológico (PT)	122.388	27,78
Residencial	40.827	9,27
RA (residencia abierta)	8.393	1,91
RBD (residencia baja densidad)	10.936	2,48
RR (residencia rural)	21.498	4,88
SISTEMAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	277.284	62,95
Sistemas locales	257.063	58,36
ZV (espacios libres y zonas verdes)	139.670	31,71
V (vialidad)	41.667	9,46
EC (Equipamiento Comercial)	9.789	2,22
ED (Equipamiento deportivo)	15.372	3,49
ESLD (Equipamiento socio-laboral-docente)	50.565	11,48
Sistemas Generales	20.221	4,59
SGC (Sistema general de Comunicaciones)	14.859	3,37
SGP (Sistema general de itinerarios peatonales)	5.362	1,22
Total superficies A.E. 13 Garaia	440.499	100

La tabla siguiente refleja la reducción de la edificabilidad propuesta:

Parcela	Edific. máx. anterior (m²)	Edific. máx. propuesta (m²)	Variación
PT1	53.999	35.000	- 18.999
PT9	23.136	5.000	- 18.136
PT11	12.173	--	- 12.173
Total	89.308	40.000	- 49.308

ANEXO II

A continuación, se recoge el detalle de la nueva ordenación propuesta en el Plan:

Parcelas privadas	Superficie m²	Ocupación máx. m²	Edificabilidad máx. m²t	Perfil máx. del edificio	N.º plazas aparc.
Parcelas Parque Tecnológico (PT)	122.388	60.773	126.849		2.537
PT 1	41.377	26.895	35.000	S/SS+B +3+A	700
PT 2A	6.699	1.693	6.772	S/SS+B +3+A	135
PT 2B	3.176	1.271	2.529	S/SS+B +3+A	51
PT 3	8.038	4.019	8.360	S/SS+B +3+A	167
PT 4	13.925	4.874	12.282	S/SS+B +3+A	246
PT 5	11.855	2.997	11.986	S/SS+B +3+A	240
PT 6	4.832	1.735	5.025	B+3	101
PT 7.A	3.600	910	3.640	S/SS+B +3+A	73
PT 7.B	3.856	3.085	7.649	S/SS+B +3+A	153
PT 7.C	5.000	1.264	5.055	S/SS+B +3+A	101
PT 8	6.356	5.084	12.605	S/SS+B +3+A	252
PT 9	7.321	2.500	5.000	S/SS+B +3+A	100
PT 10	6.353	4.447	10.946	S/SS+B +3+A	219
Parcelas de uso Residencial	40.827	7.800	21.381		250
RA (Residencial Abierta)	3.315	2.000	9.400	S/SS+B+4+A	66
RA2 (Residencial Abierta)	5.078	3.000	8.000		160
RBD (Residencial Baja Densidad)	10.936	1.500	1.500		12
RBD 1	1.300	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 2	1.315	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 3	2.086	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 4	2.050	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 5	4.185	500	500	S+B+1+BC	4
RR Residencial Rural	21.498	1.300	2.481		12
RR 1	5.184	362	600	S+B+1+BC	4
RR 2	5.891	277	400	S+B+1+BC	2
RR 3	3.646	120	350	S+B+1+BC	2
RR 4	6.777	541	1.131	S+B+1+BC	4
Total parcelas privadas	163.215	68.573	148.230		2.787

Parcelas de uso y servicio público	Superficie m²	Ocupación m²	Edificabilidad m²		N.º plazas aparcamiento
ESL (Equipamiento Social-Laboral-Docente)	50.565	14.225	44.000		880
ESLD 1	4.441	1.860	4.775	S/SS+B+2	96
ESLD 2	11.966	2.992	11.610	opcional	232
ESLD 3	16.843	2.447	3.615	opcional	72
ESLD 4	17.315	6.926	24.000	opcional	480
EC (Equipamiento Comercial)	9.789	3.915	6.000	S/SS+B+3	120
Total parcelas públicas	60.354	18.140	50.000		1.000

jueves 17 de septiembre de 2026

Zonificación Pormenorizada	Superficie ordenada m²	Estándares resultantes %
PARCELAS PRIVADAS	163.215	37,05
Parque tecnológico	122.388	27,78
Parque Tecnológico	122.388	27,78
Residencial	40.827	9,27
RA (residencia abierta)	8.393	1,91
RBD (residencia baja densidad)	10.936	2,48
RR (residencial rural)	21.498	4,88
SISTEMAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	277.284	62,95
Sistemas locales	269.991	61,29
ZV (espacios libres y zonas verdes)	151.374	34,36
V (vialidad)	42.891	9,74
EC (equipamiento Comercial)	9.789	2,22
ED (equipamiento deportivo)	15.372	3,49
ESLD (equipamiento socio-laboral-docente)	50.565	11,48
Sistemas Generales	7.293	1,66
SGC (sist. gral. de comunicaciones)	1.931	0,44
SGP (sist gral. de itinerarios peatonales)	5.362	1,22
TOTAL SECTOR	440.499	100