



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. “A.37- ORIA GAIN” DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE ORIA

DICIEMBRE 2023

CLIENTE:

LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO
SAILA. Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritza.

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL,
VIVIENDA Y TRANSPORTES. Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura.

Este documento consta de 116 páginas numeradas

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. "A.37- ORIA GAIN" DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE ORIA

Diciembre de 2023

1. INTRODUCCIÓN	4
1.1. ANTECEDENTES	6
1.2. EQUIPO DE TRABAJO.....	8
2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	9
3. ALCANCE Y CONTENIDO	10
4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL	25
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	26
5.1. CLIMATOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO.....	26
5.2. GEOLOGÍA Y SUELOS	27
5.3. HIDROLOGÍA	30
5.4. VEGETACIÓN Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	33
5.5. FAUNA	39
5.6. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS O DE INTERÉS.....	40
5.7. SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS	41
5.8. PAISAJE	44
5.9. PATRIMONIO	49
5.10. HÁBITAT HUMANO	50
5.11. RIESGOS NATURALES	52
5.12. RIESGOS ANTRÓPICOS.....	53
5.13. UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS	63
6. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES	66
6.1. RECURSOS RENOVABLES Y NO RENOVABLES.....	66
6.2. RECURSOS NATURALÍSTICOS.....	67
6.3. ASPECTOS ESTÉTICO-CULTURALES	68
6.4. GENERACIÓN DE RESIDUOS.....	69
6.5. HÁBITAT HUMANO	69
MATRIZ RESUMEN DE CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS.....	73
7. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	74
7.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	74
7.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA	74
7.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL.....	77
7.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV	78

7.5. TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LASARTE -ORIA.....	78
7.6. UDALPLAN	79
8. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS	80
8.1. MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	80
9. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL	82
10. PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO	87
11. PLANO DE ORDENACIÓN	89
12. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN	91
13. ANEJO 1 .- FICHA URBANÍSTICA AIU "A.37 ORIA GAIN"	93
14. ANEJO 2 .- FORMULARIO ANEXO V AL DECRETO 211/2012	96

1. INTRODUCCIÓN

El "Plan Parcial del A.I.U. "A.37- ORIA GAIN" del texto refundido de las normas subsidiarias de planeamiento de Lasarte Oria" ha sido redactada por Alex Etxeberria de *Tarte Arkitektura* y Eduardo Landia de *Elearkitektura*.

Lurgiro colabora con la redacción del Documento Ambiental Estratégico correspondiente, objeto del presente documento.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

La motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria al presente Plan Parcial radica:

En la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que establece en el *Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica*.

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

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

Estando sometido a evaluación de impacto ambiental de acuerdo al *Artículo 7. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental*.

(...)

2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:

a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.

ANEXO II

Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2.^a

(...)

Grupo 7. Proyectos de infraestructuras.

...

b) Proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que en superficie ocupen más de 1 ha.

En la "LEY 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi" que establece en su Artículo 72 *Ámbito de la evaluación ambiental estratégica.*

1.– Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el Anexo II.A que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

En su Anexo II.A.– *Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, indica:*

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes planes y programas y sus revisiones que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:

(...)

6.– Otros planes y programas cuando sean el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o al uso del suelo.

Y según el Artículo 76.– Ámbito de la evaluación de impacto ambiental.

(...)

2.– Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos públicos o privados enumerados en el Anexo II.E.

Anexo II.E. Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

(...)

Grupo E7.– Proyectos de infraestructuras.

7.b.– Proyectos que requieran la urbanización de suelo para zonas residenciales y comerciales fuera de áreas urbanizadas que ocupen una superficie igual o mayor a una hectárea.

1.1. ANTECEDENTES

Con fecha 8 de marzo de 2005 se aprobó, con carácter definitivo, la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, publicándose el correspondiente Texto Refundido, el 1 de abril de 2005, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 60, en lo sucesivo NNSS.

En estas NNSS se delimita este Ámbito de Intervención Urbanística "A-37 ORIA GAIN" de 23.411 m² de superficie, cuyos suelos se clasifican en su integridad como suelo urbanizable, y se califica globalmente como Zona A de uso residencial, a la que se le atribuye una edificabilidad urbanística de 11.400 m² (t).

Las mencionadas NNSS remiten la determinación de la ordenación pormenorizada de la totalidad del AIU "A-37 Oria Gain" a un futuro Plan Parcial a elaborar y aprobar en un plazo de 6 años desde su propia aprobación definitiva.

La Norma Particular fijada por las vigentes NNSS para el A.I.U. "A.37- ORIA GAIN" señala los siguientes criterios y objetivos de ordenación:

- Nuevo desarrollo residencial de 38 viviendas.
- Tipología edificatoria residencial aislada.

- 1.000 m2 aproximadamente destinados a espacios libres.
- Ampliación del camino de acceso a Brunet, acotada al frente de la actuación.
- Consecución del sistema general de espacios libres correspondiente al Parque Plazaola.

En relación a estos criterios y objetivos, conviene reseñar que el camino de acceso a Brunet actualmente es un vial estrecho en trinchera. La ficha urbanística de las NNSS, prevé la regularización del acceso rodado a la urbanización Monte Brunet, Buruntza Bidea, con 6,00 m de anchura, convenientemente urbanizada, lo que se da por regularizado y materializado mediante el recientemente ejecutado camino de Azkorte fuera del ámbito y que da acceso rodado satisfactorio en ambas direcciones hasta la parte este del ámbito en cuestión.

Además, el presente Plan Parcial prevé el refuerzo del existente camino secundario de subida a Brunet, ubicado en la zona noreste del ámbito como vial peatonal y ciclista, dado que el presente ámbito será una de las puertas de entrada a la vía verde del Plazaola.

Si bien es necesario señalar que, dado que las vigentes NNSS datan de una fecha de aprobación y vigencia anterior a la mayor parte de la normativa urbanística, territorial y medioambiental vigente en la actualidad, **las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas en las NNSS para este AIU, en el Plan Parcial se modifican y adecuan a la normativa vigente en la materia, en cualquier caso, de acuerdo con las determinaciones estructurales de las vigentes NNSS.**

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco es el que promueve e impulsa la redacción del Plan Parcial al que acompaña este documento ambiental estratégico.

Por otra parte, el proyecto en el que se basa el contenido del Plan Parcial se trata de la propuesta ganadora del concurso de ideas de la última edición de EUROPAN para la localidad de Lasarte-Oria. La edición del 2019, EUROPAN15 CIUDADES PRODUCTIVAS II, tiene como tema central la *transición ecológica en el proyecto de ciudad productiva del futuro*. Se trata de desarrollar estrategias para implantar nuevas dinámicas o reactivar diferentes áreas de las ciudades. El reto consiste en resolver las problemáticas sociales y medioambientales estableciendo como objetivo la búsqueda de la ciudad mixta.

Volver a mezclar hábitat y trabajo y tener en cuenta las sinergias existentes entre ecosistemas, artefactos, infraestructuras, usos y ciudadanos.

Con fecha 13 de noviembre de 2023, se solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del expediente de referencia EAED-223INET del Plan Parcial. Tras la revisión técnica por parte de la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular se requiere completar la solicitud según los puntos que se relacionan a continuación y, que han sido resueltos en el presente documento:

- *Se aportará en el documento inicial estratégico la definición de las unidades ambientales homogéneas del territorio, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 8.1.A.I del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.*

Ver apartado 5.13 UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS

- *Se aportará en el documento inicial estratégico un listado de administraciones públicas afectadas y público interesado, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 8.1.B del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas*

Ver apartado 10. PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO

- *Se aportará, debidamente cumplimentado, el formulario recogido en el anexo V del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 8.2. del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.*

Ver Anexo 1. Formulario. ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

1.2. EQUIPO DE TRABAJO

El presente documento se ha elaborado por Lurgiro, bajo la dirección de Nora Mateo, Licenciada en Biología (DNI [REDACTED]), con la colaboración de Mercedes Valenzuela, Licenciada en Biología, Colegiada nº [REDACTED], y Ana Herreras, Licenciada en Biología, Colegiada nº [REDACTED]

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

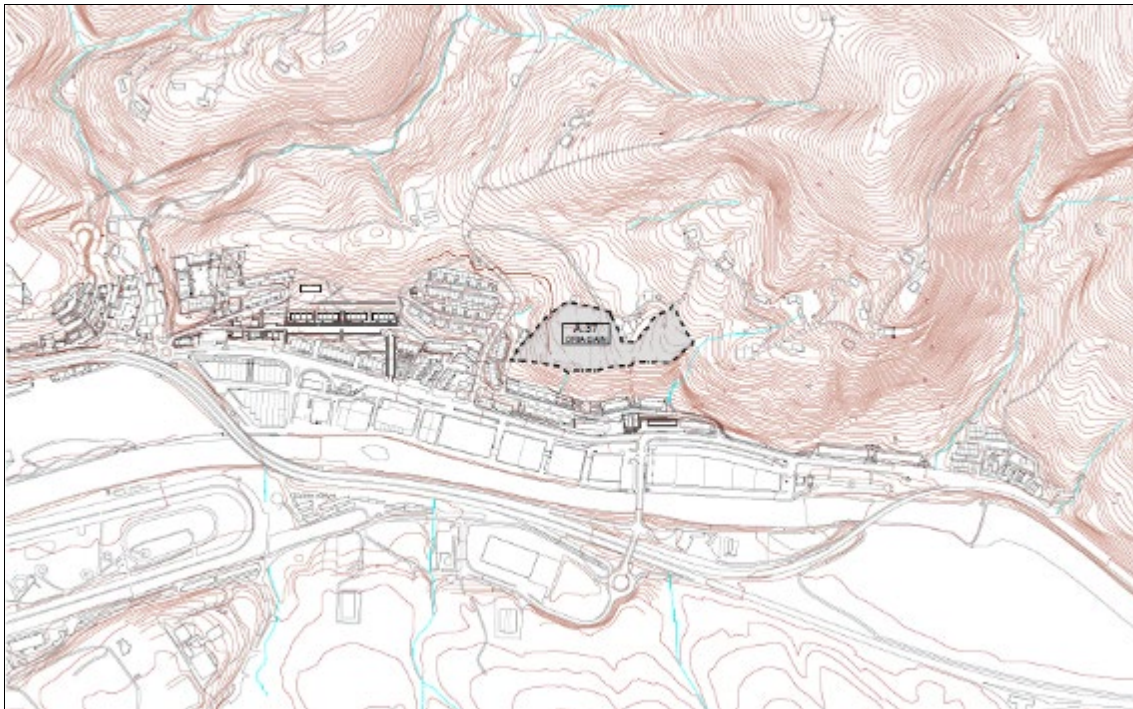
El objetivo básico del Plan Parcial del Ámbito de Intervención Urbanística "A-37 ORIA GAIN" es dar cumplimiento a las determinaciones de las vigentes NNSS del Lasarte Oria, con carácter definitivo y vinculante, mediante la fijación de la ordenación pormenorizada de la estructura urbana de dicho AIU", sometido a transformación urbanística, siendo este suelo urbanizable.

Asimismo, cabe señalar que teniendo en cuenta que la ordenación urbanística viene informada por el principio de objetividad, y vistas las necesidades que se advierten en el municipio de Lasarte Oria, de conformidad con el artículo 4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ha resultado conveniente modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en la norma particular vigente de las NNSS, para lo que el Plan Parcial está expresamente capacitado según prescribe el artículo 30 del precitado Decreto 105/2008, de medidas urgentes.

3. ALCANCE Y CONTENIDO

El alcance del Plan Parcial es el Ámbito de Ordenación Urbanística "A-37 ORIA GAIN", recogido en las determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias de Lasarte Oria de 2005, con una extensión superficial, según indica la Norma Particular incluida en las NNSS, de 23.411 m².

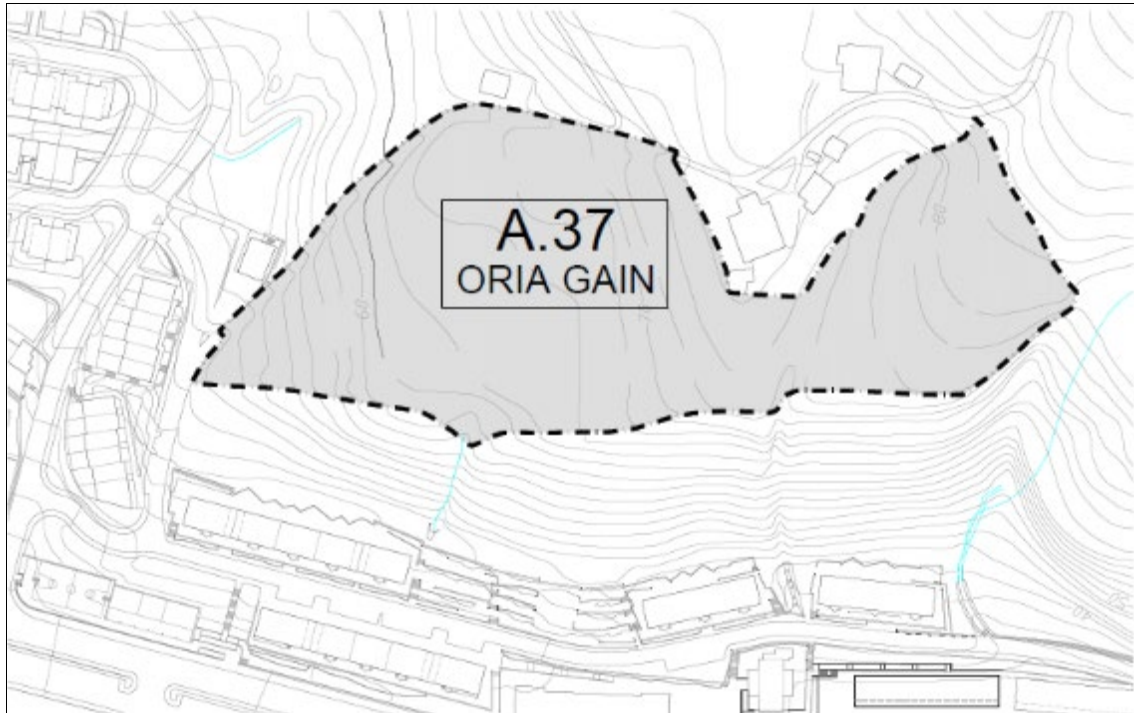
El AIU objeto de este Plan Parcial se emplaza al Sur del tejido urbano de Lasarte Oria, en la parte más al este de la carretera A1 que se dirige a Andoain, y en un territorio cercano al caserío Oria Gain. Un territorio de carácter rural, libre de edificaciones, destinado a usos agropecuarios tales como prados y huertas.



Plano Información - DI-01 Situación del ámbito Oria-Gain (e 1/5000)

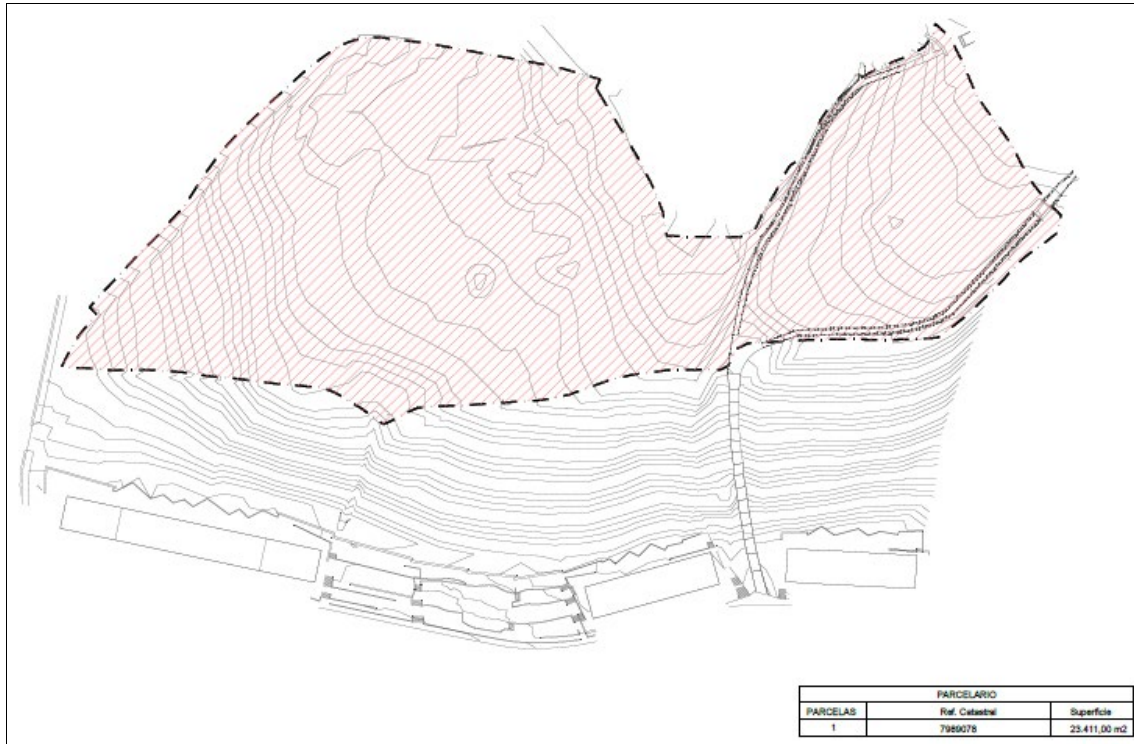
Sus características topográficas hacen que los accesos sean, actualmente, a través de 2 vías. La primera es un camino secundario de tráfico rodado de un carril que transcurre anexo al límite este del AIU. La vía parte de la calle Iturrigoxo, al norte del AIU, y discurre atrincherada mediante un corte en el terreno. Se encuentra bastante

deteriorado. La segunda, es el Camino de Azkorte. Esta vía de doble sentido y acera discurre por la zona este, algo más alejado del límite del AIU. Los dos caminos se unen en el límite sur-este del AIU y dan acceso al mismo.



Plano Información - DI-02 Delimitación del ámbito Oria-Gain (sobre topográfico) e 1/1000

El AIU se ajusta a los lindes parcelarios catastrales y presenta una pendiente descendente en el sentido Sur Norte. Tiene una longitud, medida de Norte a Sur, de 320 m, y un ancho variable (sentido Este-Oeste) con terreno descendente, en la zona Norte con un ancho de 123 m. y en la zona sur un ancho variable desde 86 m. En el espacio del sur el terreno cuenta con un bosque conformado por arbolado frondoso y autóctono, y con la canalización de la recogida de aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet. El suelo de la regata 354,05 m² es de dominio público.



Plano Información - DI-03 Parcelario actual de Oria-Gain (e 1/1000)

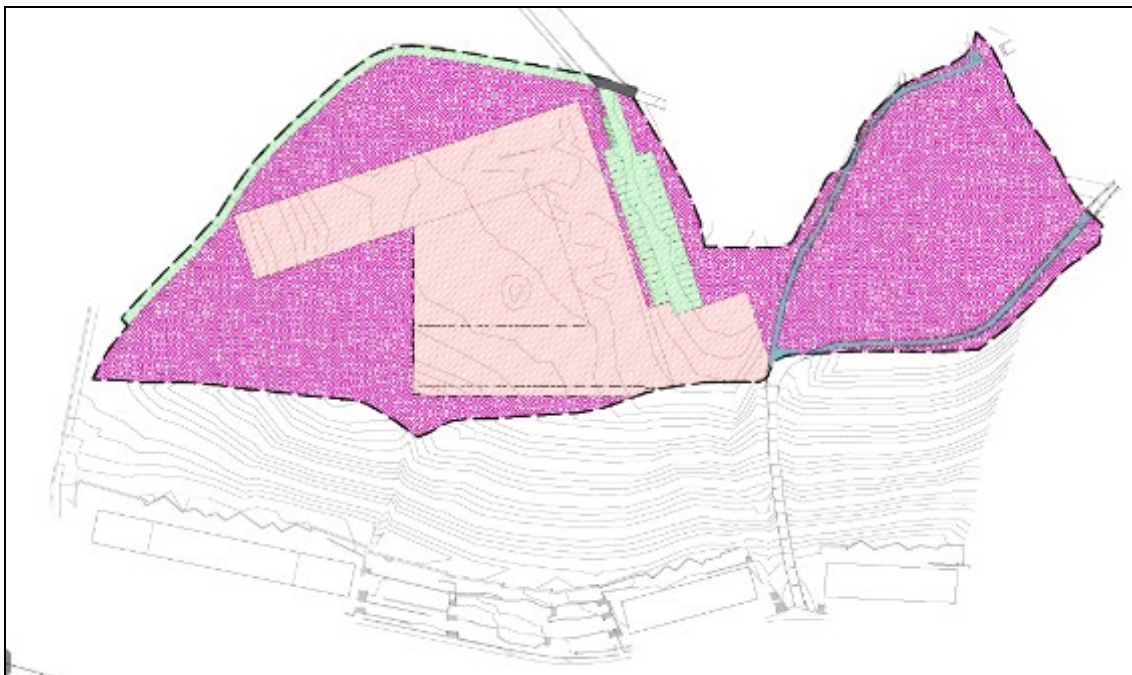
Descripción General

El Plan Parcial se orienta a desarrollar la ordenación pormenorizada del ámbito A-37 Oria Gain, en base a los siguientes criterios de ordenación:

- El desarrollo urbanístico del ámbito se destina a la implantación de usos residenciales, en edificaciones de tipología abierta, con la calificación pormenorizada de "a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta".
- La totalidad del suelo destinado a la construcción de viviendas se reserva para vivienda de protección pública
- Del global de las 100 viviendas previstas, 40 se consideran productivas en cuanto van a vincularse a espacios adyacentes en los que se desarrollaran actividades económicas autorizadas.
- Se ordenan los 11.400 m2 de techo de forma compacta al objeto de minimizar la ocupación de territorio por la edificación y, con ello, incrementar las dotaciones y, por ende, la calidad del espacio público.

- Definición de los sistemas locales, así como su conexión e integración en los sistemas generales.
- Se delimita una única actuación integrada que coincide con la delimitación del propio Sector. La ordenación abarca todo el Sector.
- Previsión de un régimen de usos que compatibiliza la utilización de los espacios convivenciales privados con otros productivos que se vinculan a ellos.
- Establecimiento de coeficientes de ponderación.
- Los elementos definitorios de la edificación se determinan con la intención de lograr un volumen compacto que actúe como bisagra entre el final del entorno urbanizado y el comienzo del entorno rural, de tal forma que se garantice la mayoría de la superficie del ámbito como un entorno natural.
- El edificio compacto respeta la masa forestal existente al sur de la parcela y lo amplía tanto a su alrededor como en su interior. La propuesta conlleva una solución de máxima naturalización del enclave como estrategia de integración. En los bordes se posibilita una transición paisajística y una continuidad ecológica.

Propuesta de ordenación



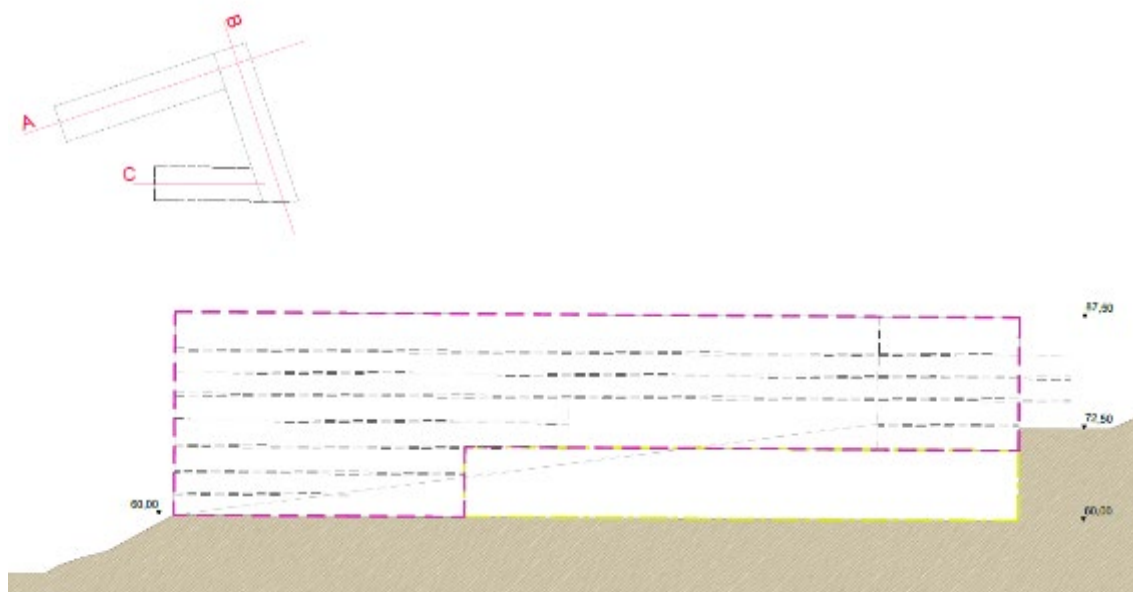
Plano Proyecto - DP-01 - Zonificación Pormenorizada (e 1/1000)

Dentro de la única parcela edificable se crea un edificio compacto, alrededor de un espacio dotacional público central que favorezca la interacción y estimule las relaciones productivas y sociales, a la vez que se conecta con facilidad tanto con las urbanizaciones vecinas como con el entorno natural y agrícola.

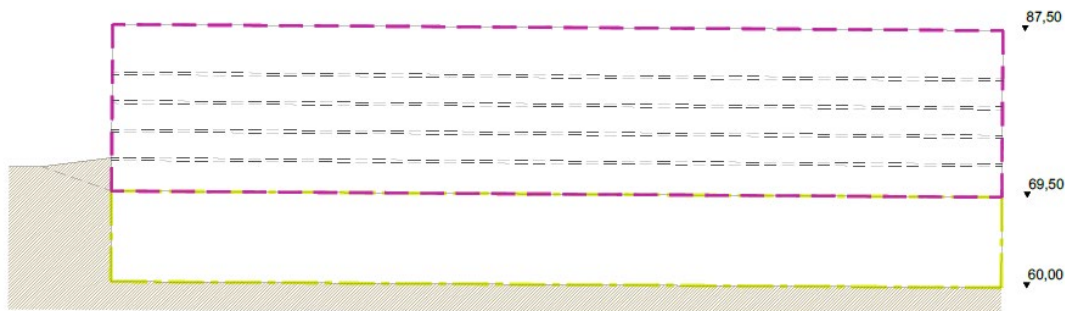
Se prevé un único edificio en forma de U, diferenciando cada una de sus tres alas en función de su entorno y los objetivos paisajísticos de la intervención según el siguiente régimen:

	Perfil máximo	Altura máxima
Ala este (sección A)	PB + 7	26 m
Ala sur (sección B)	PS+PB+3	22,5m
Ala oeste (sección C)	PS+PB+15	54,5 m

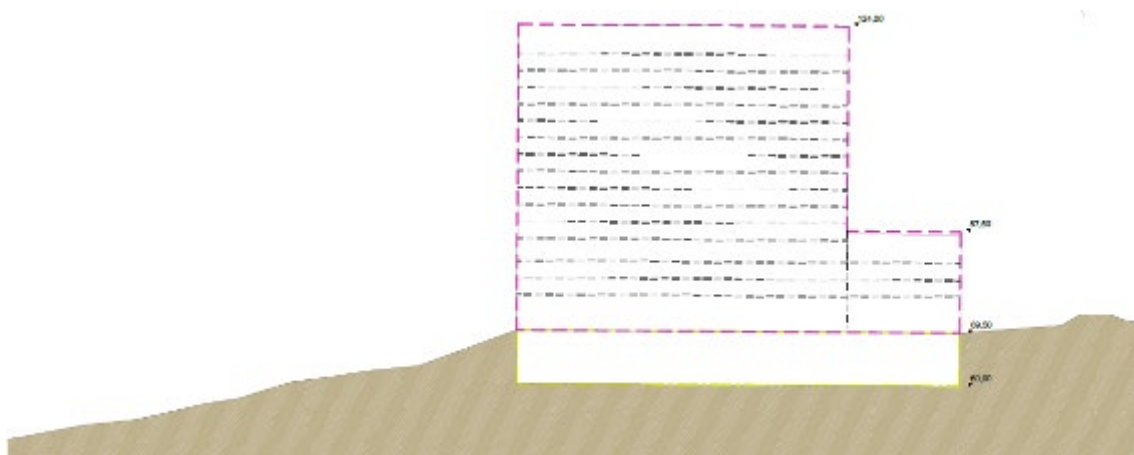
Plano Proyecto DP.03 Definición Geométrica. Perfiles. Sección A-B-C



Sección A



Sección B



Sección C

El bloque residencial se relaciona con las tres "escalas" de su contexto. En el extremo próximo a los barrios residenciales (sección A), se acerca a la altura de 4-5 plantas. Hacia el entorno rural (sección B), la altura de baja 2-3 plantas, la topografía permite a los caseríos quedar por encima de la altura de la cubierta del edificio y mantienen las vistas hacia el valle. La torre de 10-12 plantas (sección C) une la nueva comunidad productiva con el resto del valle y actúa como "faro" de productividad respecto al núcleo central de Lasarte Oria.

El edificio se coloca a cota 68,00 m, ya que, es la zona elevada más plana. En la zona sur se producirá una excavación generando una plataforma central más amplia. En la zona este y oeste, el propio edificio se adaptará a la topografía.

Se propone un sistema de caminos elevados, sensiblemente ascendentes y ubicados en la zona este y norte.

El acceso por el ala oeste, se ubica a cota 60,00m adaptándose a la pendiente en sentido sur norte. Las caras sur y este se colocan en la cota 68,00, en la zona más plana del solar. La zona oeste alberga los dos accesos de tráfico rodado. El camino anexo al límite del Sector, es antiguo y estrecho (3 m) que va en trinchera y salvando un desnivel desde la cota 45,00 m a la cota 73,00 m. El segundo acceso, de pendiente menos pronunciada y 7 m de anchura, entra en el mismo extremo sureste de la parcela. Los caminos peatonales procedentes de la zona oeste se encuentran con los rodados en la zona sureste, en la cota 68,00 m. Los viales peatonales transcurren por debajo del edificio de viviendas, conectando la plaza central y los caminos circundantes.

Zonificación. Programa de usos

- Residencial (Viviendas de protección pública). Las viviendas podrán ser viviendas productivas, (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 CAPV que las define como, *"Vivienda productiva": Aquella vivienda que incorpora un espacio contiguo o adyacente, autónomo y vinculado registralmente a la misma que permita a las personas usuarias desarrollar una actividad profesional de tipo terciario conforme a la normativa que le resulte de aplicación*).
- Aparcamiento.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Vías urbanas, aceras y carriles bici.
- Cauces fluviales.
- Equipamiento comunitario público, (como mínimo los 456 m² que exige el cumplimiento de los estándares dotacionales).
- Otros usos autorizados en la parcela de uso residencial: garaje, usos terciarios, usos industriales 1ª Categoría...

CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

USO	SUPERFICIE (m²)
A.2 Residencial de Edificación abierta	7.801,86
F.1.1. Espacios libres urbanos-Zona Verde	13.679,47
E.1.4. Vías urbanas, aceras y carriles bici	1.534,43
E.1.3. Vías urbanas principales	41,19
F.2. Cauces fluviales	354,05

A la parcela correspondiente al Edificio residencial, con una superficie de 7.801,86 m², se le asignan una edificabilidad sobre rasante de 11.400 m²(t) destinada a usos principales, y, de 15.603,72 m² (t) máximo aproximado bajo rasante destinada a usos auxiliares (aparcamiento), en dos plantas cuya proyección máxima se ajusta a la envolvente de la parcela. Adicionalmente, se ordenan un máximo de 900 m²(t) de edificabilidad física para garantizar el cumplimiento de estándares urbanísticos. El ala oeste, con las mayores alturas, se destina a la implantación de viviendas, locales productivos vinculados a aquellas, y un equipamiento comunitario público.

Las dotaciones locales requeridas por el desarrollo urbanístico previsto en el Plan Parcial son las resultantes de los estándares urbanísticos establecidos, para los desarrollos residenciales en suelo urbanizable, en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Suelo 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y Decreto 123/2012 de estándares), y quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

MODALIDAD DE DOTACIÓN LOCAL	ESTANDAR	PREVISIÓN
Dotaciones públicas (incluido espacios libres y zonas verdes)	1.400 m ² (t)/25 x10 = 4.560,00 m ² (s)	13.800,51 m ² (s)
Equipamiento Comunitario Privado	1 m ² (t)/25 x 1 = 456,00 m ² (t) *	900 m ² (t) Equipamiento Público
Aparcamientos Privados	11400 m ² (t)/25 x 0,35= 160 plazas	100 plazas turismos
		60 plazas (bicis, etc.)
Aparcamientos Públicos	11400 m ² (t)/25 x 0,15= 69 plazas	40 plazas turismos
		10 plazas motocicletas
		19 plazas bicicletas
Vegetación	100 viv x 1= 100 árboles	conservación 100 árboles

**El Estándar de equipamientos privados se cumple con la cesión de un equipamiento público construido*

Red viaria.- El acceso rodado se producirá por Azkortebeidea, un camino ubicado al este del ámbito, de doble sentido y con acera en el lado ascendente. La vía da acceso al ámbito a cota 73.50 en la zona central de la cara este. Las únicas vías rodadas que se prevén en el ámbito son las que dan acceso a los aparcamientos.

Adquieren especial importancia los carriles bici que atravesarán el sector, ya que el proyecto unirá los dos recorridos verdes más importantes del municipio, como es la Vía Verde del Plazaola.

El aparcamiento privado se plantea bajo rasante, debajo del edificio de viviendas. Contará con 160 plazas para vehículos. El aparcamiento público se ubica en la parcela

E.1.4. Vías urbanas, aceras y carriles bici, en el centro del sector, siguiendo el acceso que da el viario proveniente del camino de Azkorte. De las 69 plazas para vehículos con las que cuenta el aparcamiento público, 40 son para turismos, 10 para motocicletas y 19 para bicicletas.

Urbanización

El movimiento de tierras corresponde, principalmente a la ejecución de los aparcamientos subterráneos, y en menor medida a la generación de las plataformas para el desarrollo de la parcela residencial. La topografía existente permite que la ordenación se adapte al lugar y no al revés, minimizando el movimiento de tierras. Uno de los criterios para el ajuste final de la cota de la plataforma estará orientado a la optimización del balance de tierras global. En la zona sur se producirá una excavación de unos 3 metros, que se reubicará en la zona más baja, generando una plataforma central más amplia. En la zona este y oeste, el propio edificio se adaptará a la topografía, disminuyendo con ello el movimiento de tierras. Se estima un balance de exceso de tierras de, aproximadamente, 20.000 m³.

Se ha previsto un sistema general de drenaje, con una red separativa para el drenaje y el saneamiento y, al igual que el resto de los servicios, discurrirán por la cara este del ámbito bajo el nuevo vial peatonal y ciclovía, que rodea la cara este hasta llegar a la calle Iturrigoxo. Ambas redes se ubicarán siempre en cotas inferiores a las de la red de distribución de agua potable. El diseño del sistema de drenaje pretende que la cantidad y calidad de agua vertida a la red pública de drenaje se asemeje a la que el terreno en su estado natural vierte, lo que puede reducir significativamente las dimensiones de los colectores de las redes municipales proyectadas.

Se prevé nueva red de abastecimiento de agua potable que parte desde C/Iturrigoxo y Camino de Azkorte. La canalización discurrirá bajo el nuevo vial peatonal y ciclovía (que se creará en el antiguo camino límite este del ámbito). Desde ahí las canalizaciones alcanzan el vial de acceso. A partir de donde, el trazado permite restituir el servicio a las viviendas existentes. Se incluye también una red que cubra las necesidades de la limpieza viaria.

La red de saneamiento dispuesta prevé la conexión con la red de saneamiento municipal para descargar, en el colector municipal del Camino de Azkorte.

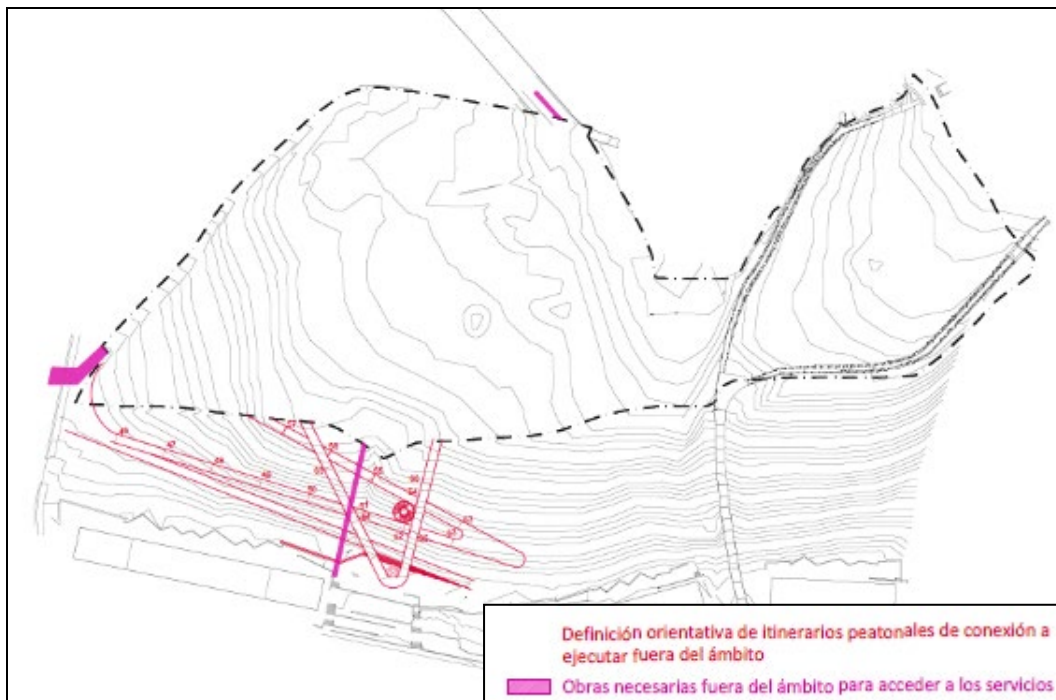
Suministro de energía eléctrica. - Se considera un seccionamiento en la red 30.000 V de alta tensión que pasa por encima de la parcela para acometer a un centro de transformación, que cubra todas las demandas. En cualquier caso, el suministro puede

acometerse a través del vial del este desde otro punto que considere la compañía suministradora. La RED DE ALUMBRADO ELECTRICO será subterránea. 1.La iluminación será similar al resto de la urbanización de Lasarte-Oria. 2.Se establecerá un sistema que permita reducir la iluminación en las horas de menor utilización.

Para dar el suministro de gas se contempla construir un ramal que parta de la canalización existente en el barrio A.29 Casas obreras y que discurra por la ladera oeste junto a recorridos peatonales.

Se prevén dos operadores de telecomunicaciones (Telefónica y Euskaltel). Ambas compañías tienen redes presentes en el ámbito de afección de plataforma y vial de acceso del Sector.

Actuaciones fuera del ámbito AIU A-37 Oria Gain.



Plano Proyecto - DP-12 -Obras fuera del ámbito (e 1/1000)

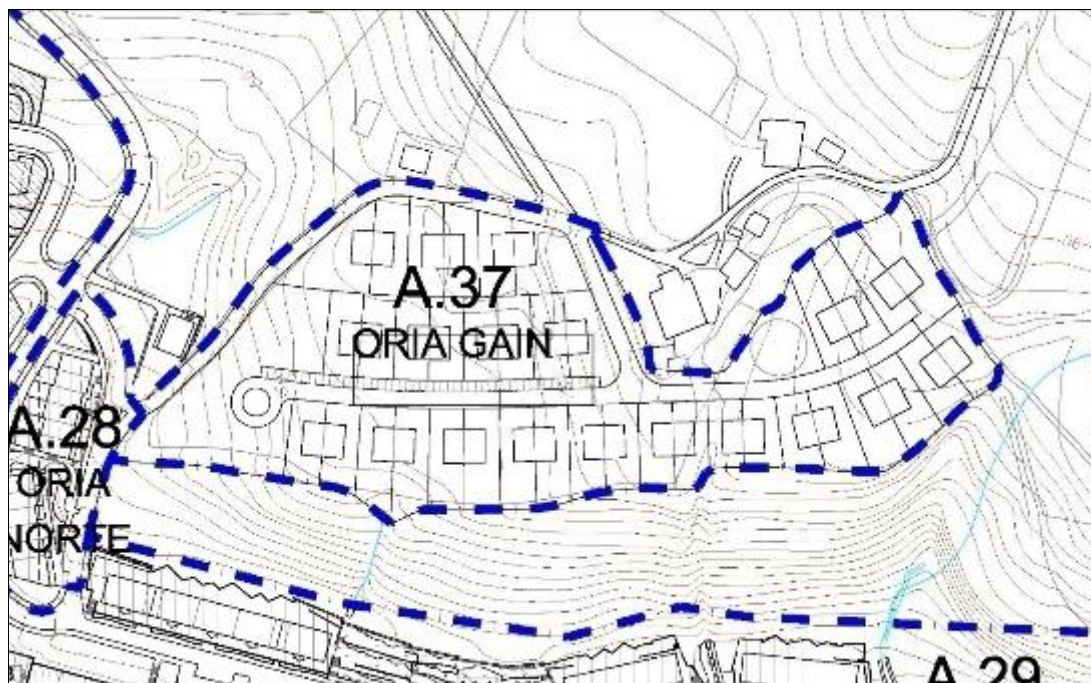
3.1. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Se cuenta con las alternativas siguientes:

- La Alternativa 0, que consiste en mantener la situación actual, con las determinaciones urbanísticas previstas en el planeamiento vigente, es decir una ordenación de suelos destinados a usos residenciales con edificaciones de tipología aislada.
- La Alternativa 1, que supone la configuración de casi la totalidad de la parcela como privativa destinada a acoger la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento vigente, con una ordenación diferente a la alternativa 0.
- La Alternativa 2, que consiste en una modificación de las determinaciones previstas en el planeamiento vigente, configurando un uso residencial más intensivo a la vez que productivo, en una única parcela respetando la masa forestal existente.

Siendo la alternativa 2, la propuesta desarrollada y detallada en el apartado anterior.

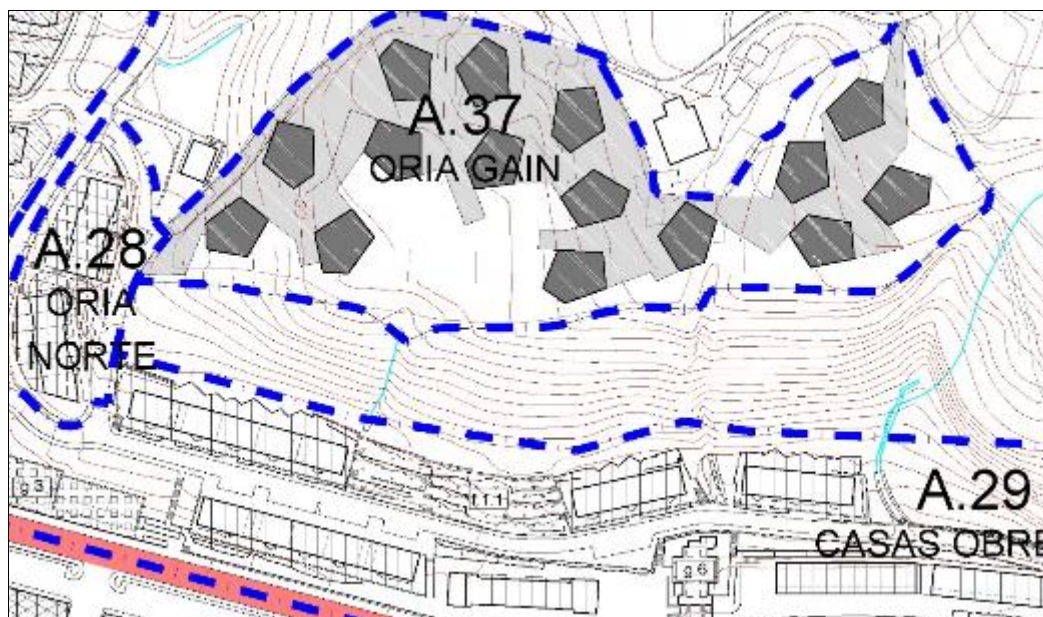
La **Alternativa 0**, consiste en mantener la situación actual respecto al planeamiento municipal vigente, manteniendo las determinaciones urbanísticas del AIU A-37 ORIA GAIN previstas en las NNSS. Es decir, una ordenación de suelos destinados a usos residenciales con edificaciones de tipología aislada, en concreto 38 viviendas.



Alternativa 0. Ordenación prevista en las vigentes NNSS de Lasarte-Oria

Esta alternativa se descarta ya que conllevaría consolidar y desarrollar en el Plan Parcial una zonificación pormenorizada que resulta expresamente rechazada por la normativa urbanística, territorial y medioambiental de aplicación. Este tipo de ordenación de baja densidad exige una gran cantidad de suelo para un número reducido de viviendas. Consume gran cantidad de recursos para la construcción de muy pocas viviendas. Adicionalmente, esta ordenación vigente debería adaptarse y reajustarse al marco normativo de aplicación.

Alternativa 1: Esta alternativa optaba por una configuración de casi la totalidad de la parcela como privativa destinada a acoger la edificabilidad residencial prevista.

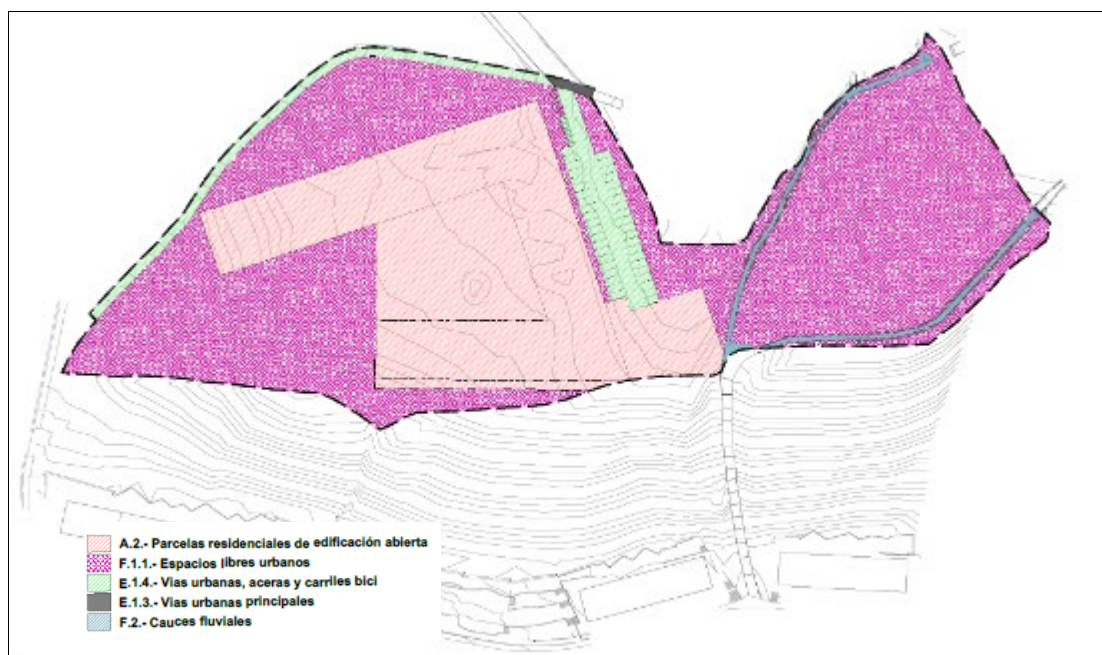


Alternativa 1. Ordenación prevista.

Se descarta por la gran afección a la masa forestal existente y, por el impacto paisajístico generado, ya que se urbanizaría casi en su totalidad con gran alteración de la topografía original, gran movimiento de tierras para lograr las explanaciones necesarias, así como grandes muros de contención. Además, la zona sur quedaría algo aislada ya que sería necesario salvar un desnivel de 30mts. Supondría asimismo una

mayor dificultad garantizar la necesaria accesibilidad. Por otro lado, no garantizaría la continuidad física y conectividad del suelo urbano. Y conllevaría un espacio público fragmentado.

Alternativa 2: Esta alternativa plantea la configuración de una parcela privativa destinada a acoger la totalidad de la edificabilidad residencial prevista para el ámbito, destinando el resto del ámbito a uso dotacional público (espacios libres, zonas verdes, etc.). Posibilita un uso residencial más intensivo, a la vez que productivo.



Alternativa 2. Ordenación prevista.

La alternativa 2, es la opción elegida. La creación de 100 viviendas sociales con espacios productivos anexos y equipamientos, generará un flujo constante tanto de vecinos como de usuarios externos, rentabilizando la inversión y dinamizando la zona. Así mismo:

- La ordenación de edificios y viales aprovecha la topografía original y conserva la masa forestal existente.
- Da continuidad al suelo urbano preexistente.

-
- El espacio dotacional, ejerce de transición del entorno urbano con el inmediato natural.
 - Garantiza la accesibilidad sin modificar trazados, crea accesos peatonales con la mínima alteración de terrenos.
 - Evita afecciones a explotaciones agrarias existentes.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial del A.I.U. "A.37- ORIA GAIN" de las NNSS de planeamiento de Lasarte-Oria; quedará admitido el desarrollo residencial de 100 viviendas de alquiler social. Y se procederá en su caso a la redacción de los proyectos de edificación, urbanización y de obra pública ordinaria correspondientes, que materialicen la ejecución de la ordenación proyectada, y que deberán formularse en desarrollo de sus determinaciones.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se ha tomado como área de estudio: el Sector A-37 Oria-Gain y su entorno más inmediato.

5.1. CLIMATOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO

El ámbito de estudio pertenece a la zona climática "*vertiente atlántica*" que incluye a la totalidad de las provincias de Bizkaia, de Gipuzkoa y de Euskadi Continental y el norte de la de Álava/Araba (Fuente: clasificación de los territorios climáticos de Euskalmet, Agencia Vasca de Meteorología).

El clima presente es el Atlántico o templado húmedo sin estación seca, muy lluvioso y moderado en cuanto a las temperaturas. Los factores geográficos más importantes que configuran este clima son su localización colindante con el océano Atlántico, de tal forma que la Corriente del Golfo suaviza las temperaturas de las masas de aire entrantes consiguiendo que las oscilaciones térmicas entre la noche y el día, o entre el verano y el invierno, sean poco acusadas. Este factor junto el relieve caracterizado por la orientación oeste-este de sus valles y de las sierras de la vertiente cantábrica, provoca que las abundantes masas de aire húmedas asciendan, pierdan temperatura y precipiten, generando una región de altas precipitaciones con una media anual de unos 1500-1600 mm, aunque se encuentran variaciones espaciales fuertes.

En cuanto al **cambio climático**, la CAPV, tal y como ocurre en el resto del planeta, presenta un calentamiento climático como consecuencia del aumento de concentración de los Gases de Efecto de Invernadero (GEI) en la atmósfera.

Según los escenarios regionales de cambio climático elaborados por Gobierno Vasco, las principales variaciones esperadas son: un aumento de las temperaturas mínimas en invierno y de las máximas en verano; la disminución de las lluvias entre un 15 y 20% para finales de siglo y el calentamiento de la temperatura del mar y ascenso de su nivel (proyección de entre 19 y 49 cm para finales de este siglo). Los mayores impactos se darán en zonas costeras por el aumento del nivel del mar y en los ecosistemas fluviales por la alteración del régimen hídrico de los ríos, con consecuencias negativas sobre los sistemas de abastecimiento.

5.2. GEOLOGÍA Y SUELOS

Geológicamente el ámbito de estudio se enmarca en la Cuenca Vasco-Cantábrica, que representa la prolongación occidental de la Cadena Alpina, dentro del dominio estructural del Monoclinal de San Sebastián.

Según el mapa de **litología** de la CAPV el ámbito del Plan Parcial se asienta sobre Detríticos alternantes, del tipo "Lutitas calcáreas o silíceas, areniscas oscuras de grano muy fino. Muy localmente conglomeráticas", material con una **permeabilidad** baja por porosidad (Fuente: Geoeuskadi). Los Depósitos superficiales, de la llanura aluvial del río Oria, presentan permeabilidad media por porosidad.



Litología del ámbito. (Fuente: GeoEuskadi)

En concreto, el subsuelo natural de la parcela se caracteriza por aparecer la roca bajo un recubrimiento de suelos coluviales. Los mayores espesores de suelos se localizan en la zona central del ámbito. En la explanada existente al norte del caserío Oria- Gain se ha detectado indicios de la presencia sobre los suelos de acumulaciones de rellenos heterogéneos. Bajo la cobertera superior se dispone el sustrato rocoso, que está formado por un nivel superior de brechas de limolitas y areniscas sin cementar y bastante meteorizadas (materiales asimilables geotécnicamente a suelos), bajo los que se disponen limolitas negras de aspecto masivo con ocasionales intercalaciones de areniscas. Estas formaciones litológicas corresponden al Flysch negro del Complejo Supraurgoniano, de edad Cretácico inferior-superior (Albiense Cenomaniense).
(Fuente: documento del Plan Parcial)

El ámbito no coincide con ningún **lugar de interés geológico** del último inventario realizado por el Gobierno Vasco (Fuente: Geoeuskadi).

El **uso del suelo**, actualmente, tras visita de campo, se ha comprobado es principalmente prados ruderalizados, así como formaciones arbustivas y bosque joven, ver apartado 5.4. Vegetación.

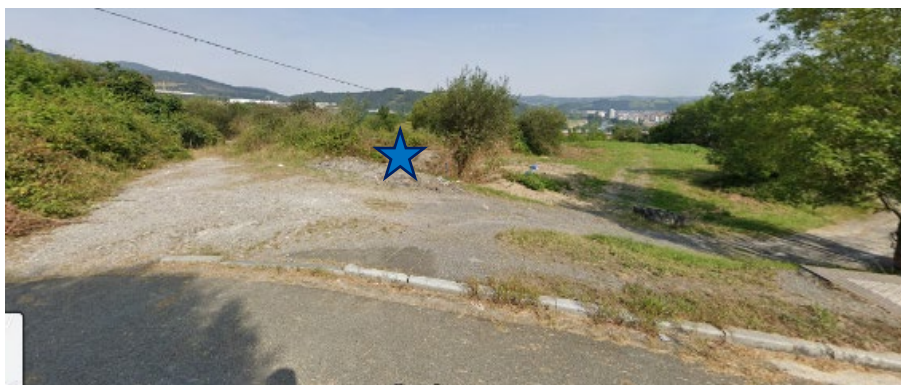


Aspecto del prado

Los usos de suelo del Mapa Forestal de Geoeuskadi corresponden al año 2006, si bien tal y como se observa en el apartado 5.12 Riesgo Antrópicos. Suelos Potencialmente contaminados, el lugar ha sufrido movimientos de tierra, y transformación de los usos del suelo.



Mapa forestal: Usos del suelo del ámbito. 2006 (Fuente: GeoEuskadi)



En este aspecto, se ha realizado el informe *“Caracterización de materiales de vertido de origen desconocido en el sector A-37 Oria-Gain de Lasarte-Oria (Gipuzkoa)”* redactado por DINAM con fecha de julio de 2021. Este documento está siendo tramitado en el Órgano Ambiental con el fin de que sea éste quien indique el procedimiento a seguir.

5.3. HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista **hidrogeológico**, el ámbito se encuentra sobre la masa subterránea Andoain-Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, del sector Cuaternario_Andoain y dominio Anticlinorio Norte. La vulnerabilidad del acuífero en el ámbito del Plan Parcial es no apreciable (Fuente: Geoeuskadi). Según los últimos datos disponibles sobre el estado químico de la masa subterránea, esta se encuentra en un Buen Estado Global (Fuente: URA Masas subterráneas, 2019).

Respecto a la **hidrología superficial**, el ámbito pertenece a la Unidad Hidrológica del Oria, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Dentro de esta demarcación se engloba en la cuenca de la masa de agua del Oria VI (Cod.:ES028MAR002662), de tipo eje fluvial principal cántabro-atlántico calcáreo y de naturaleza modificada.



Hidrología (Fuente: GeoEuskadi)

El ámbito drena directamente al río Oria, se identifican varios cursos de agua estacionales. Localizados al sur, recogiendo las aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet, dos cursos de agua atraviesan la parcela del AIU. Ambos cauces están totalmente encauzados con escollera y hormigón y se ven invadidos por vegetación. Otro de los cursos de agua al norte del ámbito del Plan Parcial no tiene ni cauce, si bien empieza a formarse un cauce unos metros antes de que llegue a la zona urbanizada.



Hidrología del ámbito (Fuente: GeoEuskadi)



Aspecto del cauce

Según los últimos datos disponibles sobre el estado de la masa de agua del río Oria, alcanza *buen* estado químico, un estado ecológico *potencial deficiente* y se valora en su conjunto como un estado global *peor que bueno* (Fuente: URA Masas de transición, 2019).

5.4. VEGETACIÓN Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Según el mapa de series de vegetación de la CAPV, (a 1:50.000 Fuente: Geoeuskadi) en ausencia de influencia humana la totalidad del ámbito estaría colonizado por robledal acidófilo y robledal bosque mixto.

Actualmente, tras trabajo de campo se comprueba que este bosque se encuentra sustituido en la totalidad de su área potencial por formaciones de sustitución ligadas a los usos humanos:

- Un seto arbóreo plantado a lo largo del pequeño camino asfaltado que constituye el límite norte del ámbito,

- Un herbazal-prado ruderalizado ocupando la parte de relieve más suave del ámbito,
- Formaciones arbustivas y bosque joven ocupando las laderas y el tercio sur del ámbito del Plan Parcial.



Vegetación actual del ámbito del Plan Parcial (Elaboración propia)

El seto arbóreo formado de robles (*Quercus robur*) y fresnos (*Fraxinus excelsior*) constituye el mayor interés botánico del ámbito.



Seto arbóreo de roble y fresno

El herbazal-prado ruderalizado que ocupa la parte alta del ámbito está dominado por especies pratenses comunes (gramíneas, leguminosas, compuestas, etc.), acompañadas de especies ruderales características de las zonas alteradas. La ausencia de manejo conlleva la progresiva invasión de la parcela por zarzas y arbustos, principalmente sauces (*Salix atrocinerea*). La presencia de suelos alterados favorece la colonización de la zona por especies exóticas invasoras, entre las cuales *Cortaderia selloana* es la más abundante.



Aspecto del herbazal – prado ruderalizado

En cuanto a las manchas de formaciones arbustivas – bosques jóvenes, se trata de manchas dominadas por arbustos y árboles jóvenes de edad generalmente inferior a 20 años y de porte reducido. La mezcla de especies características de los robledales (*Betulus alba*, *Quercus robur*, *Corylus avellana*, etc.), con especies exóticas (*Pinus radiata*, *Robinia pseudoacacia*), hace sospechar que estas manchas provienen de la restauración ambiental o de una repoblación tras los movimientos de tierra realizados en el año 2004. El sotobosque es muy pobre y colonizado por zarzas (*Rubus ulmifolius*), árgomas (*Ulex europaeus*), hiedras (*Hedera helix*) y algunas especies más forestales como *Carex pendula*.



Formación arbustiva con Hedera helix y Carex pendula

No se ha observado ni se señala la presencia de ninguna especie protegida.

No se halla ningún tipo de **hábitat de interés comunitario (HIC)** en el ámbito del Plan Parcial si bien, de acuerdo a la información del año 2003 incluida en Geoeuskadi, limita al oeste con una masa de HIC (4030) Brezal atlántico dominado por *Ulex sp.*



Hábitat de Interés Comunitario 2003 (Fuente: Geoeuskadi)

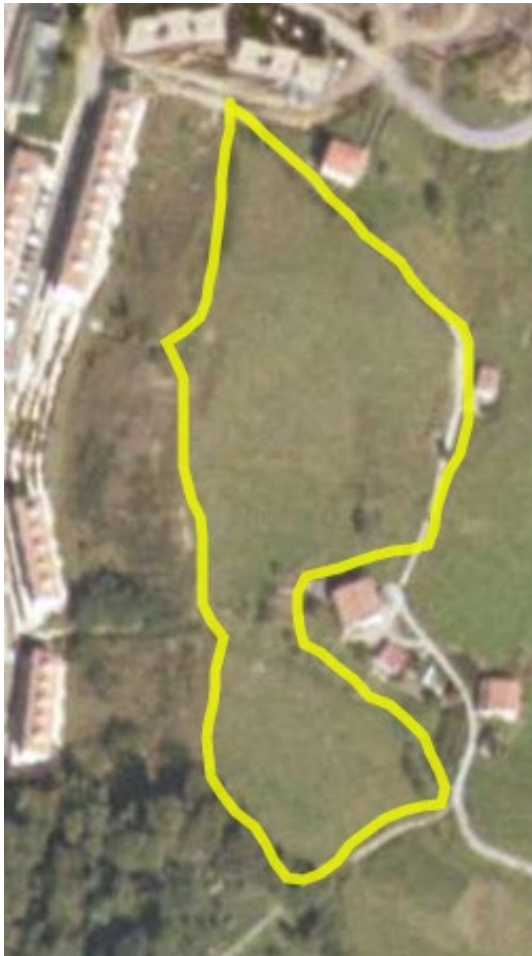
No obstante, se ha comprobado en campo que el argomal perteneciente al tipo de hábitat 4030 Brezales secos europeos y que colonizaba la ladera hace 20 años ha sido totalmente sustituido por formaciones arbustivas. No se ha observado ningún tipo de hábitat de interés comunitario en la zona. La vegetación actual se trata de una formación arbustiva de regeneración reciente, probablemente mezcla entre regeneración espontánea y restauración de la ladera después de los movimientos de tierra realizados en 2004, se ha observado presencia de *Robinia* y *Pinus radiata*, de interés botánico reducido.

Se ha observado la presencia de varias especies invasoras peligrosas: *Cortaderia selloana*, *Buddleja davidii* y *Robinia pseudoacacia*.



Ejemplares de Cortaderia selloana en el ámbito de estudio

En las siguientes imágenes se aprecian los cambios sufridos en la zona entre el 2001 y el 2004 (Fuente: Geoeuskadi).



2001



2004

5.5. FAUNA

El ámbito de estudio. se ubica en zona periurbana en la que la fauna terrestre se limita a las habituales especies ligadas a las zonas periurbanas, y asociadas a robledales sin que haya que resaltar ninguna especie de interés

Ninguno de los planes de gestión de especies de fauna amenazadas se localiza en el ámbito o en su entorno.

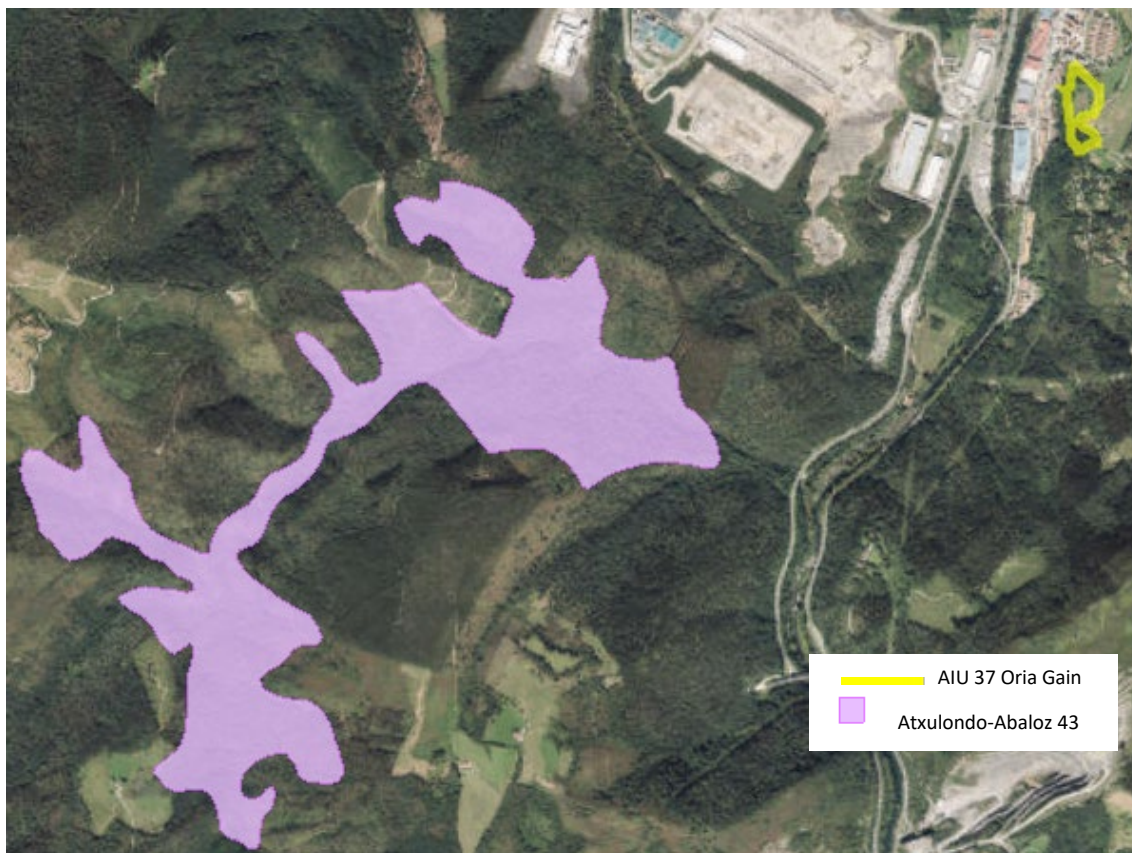
5.6. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS O DE INTERÉS

El ámbito del Plan Parcial se encuentra a 5 km (en línea recta) de un Lugar de Importancia Comunitaria de la **Red Natura 2000**: ZEC Ría del Oria ES2120010, (Decisión de la Comisión de 7 de diciembre de 2004 por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica). Y a 9km de distancia a través del propio río Oria.



Lugares protegidos: Red Natura 2000 (Fuente: GeoEuskadi)

Además, se localiza a 1,6km del espacio denominado Atxulondo-Abaloz, incluido en el **Catálogo abierto de espacios naturales relevantes**.



Espacios naturales de interés: Catálogo abierto de espacios naturales relevantes (Fuente: GeoEuskadi)

No coincide con elementos estructurales de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV y no presenta ningún tipo de interés para la permeabilidad ecológica local.

5.7. SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS

El programa científico de Naciones Unidas denominado Evaluación de los Ecosistemas del Milenio (EEM) fue concebido para reunir información sobre el estado de conservación de los ecosistemas del planeta y de sus servicios. La EEM tiene un carácter multiescalar, abarcando las escalas local, nacional, regional y global. Entre los objetivos del proyecto Evaluación de los Ecosistemas del Milenio en la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentra el de cuantificar y valorar algunas funciones y servicios de los ecosistemas para su utilización en la gestión sostenible del territorio por medio de programas SIG. Los servicios ecosistémicos valorados son:

abastecimiento de alimentos: ganado sacrificado, mantenimiento del hábitat, control de perturbaciones naturales: protección contra incendios, disfrute estético del paisaje, regulación hídrica, regulación de la calidad del aire, recreo, control de la erosión del suelo, abastecimiento de agua, regulación del clima: almacenamiento carbono, mantenimiento de la fertilidad del suelo, potencial para el recreo, capacidad para el recreo, polinización y abastecimiento de madera.

Según la cartografía elaborada por Gobierno Vasco, considerando una cuestión de escala, el ámbito del Plan Parcial se enmarca en el área multifuncional: "Prados", limitando con "Brezales y setos" y "Bosques atlánticos frondosas", así como con "Urbano y otros relacionados".



Servicios ecosistémicos en el ámbito de estudio (Fuente: GeoEuskadi).

El mencionado área multifuncional: prados, muestra valores ecosistémicos de todos los niveles siendo muy alto: el abastecimiento de alimentos por ganado sacrificado, alto: el mantenimiento del hábitat, el control de perturbaciones naturales y el disfrute estético del paisaje, en el otro extremo, se encuentra la polinización de valor muy bajo.

	Prados
Abastecimiento de alimentos: Ganado sacrificado	Muy alto
Mantenimiento del hábitat	Alto
Control de perturbaciones naturales: Protección contra incendios	Alto
Disfrute estético del paisaje	Alto
Regulación hídrica	Alto / Medio
Regulación de la calidad del aire	Medio
Recreo	Medio
Control de la erosión del suelo	Medio / Bajo /Muy alto
Abastecimiento de agua	Bajo
Regulación del clima: almacenamiento carbono	Bajo
Mantenimiento de la fertilidad del suelo	Bajo
Potencial para el recreo	Bajo
Capacidad para el recreo	Bajo
Polinización	Muy bajo
Abastecimiento de madera	Sistema no forestal: Nulo

Servicios ecosistémicos del área multifuncional del AIU A-37 Oria Gain (Fuente: GeoEuskadi).

5.8. PAISAJE

El ámbito se enmarca según el anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV en la *cuenca visual* de Lasarte-Oria de valoración paisajística muy baja. El ámbito y su entorno no se engloban dentro del Inventario de Paisaje Singulares y Sobresalientes de la CAPV. La *unidad paisajística* en el ámbito del Plan Parcial es un mosaico agrario-forestal sobre laderas e interfluvios alomados en dominio fluvial.

Siguiendo el Catálogo de Paisaje de Donostialdea-Bajo Bidasoa, el ámbito se halla en las unidades de paisaje: Montes Buruntza-Santa Bárbara (ES.1) principalmente, y Corredor del Bajo Oria (CO.1) en menor medida.



Catálogo de Paisaje de Donostialdea-Bajo Bidasoa (Fuente: Geoeuskadi)

En las determinaciones del Catálogo, no se indica ningún objetivo de mejora o conservación para la mayor parte del ámbito de intervención (unidad ES.1).

Si bien es de señalar que, la zona urbana-industrial próxima (unidad CO.1), pertenece a *Áreas de Especial Interés Paisajístico. Mejora del paisaje, sin planes de ordenación o gestión*, cuyo objetivo principal es la mejora de su paisaje, y se establecen recomendaciones de mejora paisajística.

En concreto para la zona conlindante:

- A.C.1.Conservar infraestructura verde en zonas urbanizadas
- U.C.3.Conservación del paisaje vegetal existente en los asentamientos urbanos.



Áreas de Especial Interés Paisajístico (Fuente: Geoeuskadi)

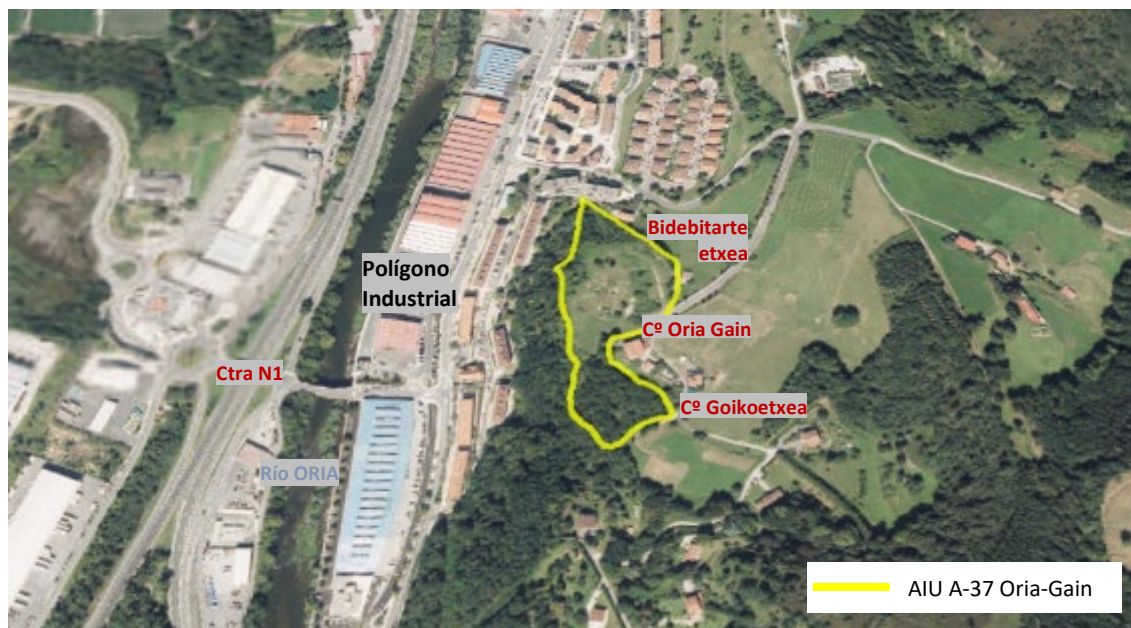
Y para la zona menos próxima del entorno del ámbito del Plan Parcial

- U.M.4. Integración de impactos paisajísticos en pequeñas poblaciones



Áreas de Especial Interés Paisajístico (Fuente: Geoeuskadi)

En concreto el ámbito del Plan Parcial corresponde a una zona periurbana de la ciudad, junto a una zona residencial, en el Barrio de Otzaran-Basaundi-Oria, colindando con masas forestales y caseríos (Oria Gain, Goikoetxea y Bidebitarte) e instalaciones agropecuarias asociadas y vías de acceso. Constituye un espacio rural, de calidad paisajística media otorgada por la masa de frondosas y su heterogeneidad en cuanto a texturas, la inmediatez urbana resta calidad visual al paisaje. Por otro lado, dada su orografía en altitud, e inmediatez a una zona urbana, se trata de un lugar de la fragilidad visual adquirida media, a pesar de la presencia de arbolado.



Distintas vistas del ámbito de estudio



Vistas desde el Caserío Oria Gain

5.9. PATRIMONIO

En el ámbito del Plan Parcial no se localiza elementos de patrimonio. Los más próximos, sin protección declarada:

- Frontón Plaza Berria y Capilla



Patrimonio Cultural en el ámbito (Fuente: GeoEuskadi).

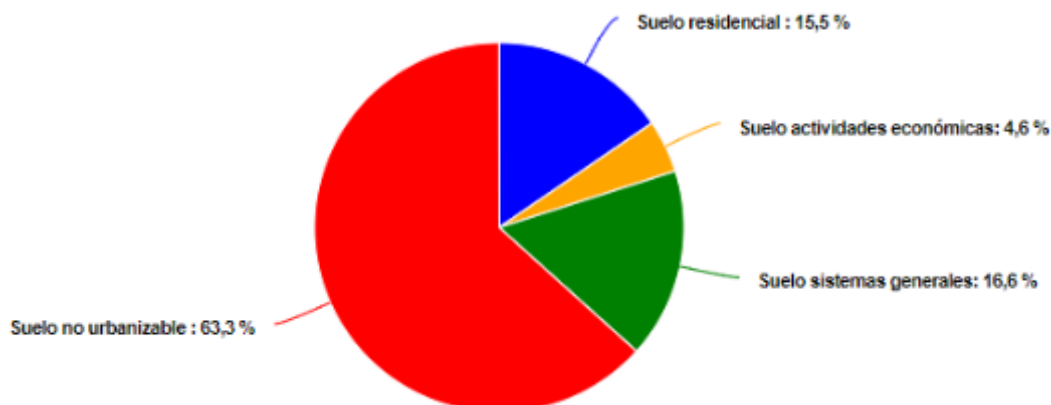
5.10. HÁBITAT HUMANO

El ámbito del Plan Parcial se encuentra situado el Barrio de Otzaran-Basaundi- Oria de Lasarte Oria en el sur del municipio.

Lasarte-Oria surgió de dos núcleos diferenciados llamados respectivamente Lasarte y Oria. El primero se encontraba justo en el límite de los municipios de Donostia, Usurbil, Hernani y Urnieta; mientras que el segundo pertenecía a Urnieta y a Andoain. En el año 1986 Lasarte-Oria se constituye un municipio independiente, hasta entonces había permanecido anexionado a Andoain, Hernani, Urnieta, Usurbil y Donostia. El crecimiento demográfico que experimento entre los años 1950 y 1970, motivo el planteamiento de desanexión.

En 2022, la población del municipio (Fuente: Eustat.eus) era: 19.334 habitantes, con una densidad de población del 3.321,99 hab/km². Siendo la población menor de 20 años un 17,90%.

Superficie municipal por tipo de suelo se reparte de la siguiente manera (año 2021)



(Fuente: Departamento de Planificación territorial, vivienda y transporte)

El ámbito del Plan Parcial se trata de un territorio de carácter rural deshabitado, localizado en la explanada colindante al caserío Oria Gain, destinado a usos agropecuarios tales como prados y huertas, y libre de edificaciones. Coincide con parcela catastral de titularidad íntegramente municipal, por consiguiente, la finca catastral nº7989078 pertenece al Ayuntamiento de Lasarte Oria, con la naturaleza de bien patrimonial.

Los accesos se realizan a través de 2 vías. La primera parte de la calle Iturrigoxo, al norte del ámbito, y discurre atrincherada mediante un corte en el terreno. Se encuentra bastante deteriorada. La segunda, es el Camino de Azkorte. Esta vía de doble sentido y acera discurre por la zona este, algo más alejado del límite del Sector. Los dos caminos se unen en el límite sur-este del ámbito y dan acceso al mismo.





Ubicación del ámbito del Plan Parcial

5.11. RIESGOS NATURALES

Riesgos geológicos

La topografía del ámbito del Plan Parcial muestra dos situaciones diferentes. La zona más al Norte, a la que se accede desde un vial de comunicación que proviene desde el camino de Azkorte, presenta en la parte más alta una cota de 74.00 m y tiene una pendiente descendente de Sur a Norte que finaliza a la cota 44.50 m. Por lo tanto, la pendiente media del terreno en esta zona Norte es de un 15%. A su vez, la zona más al Sur está rodeada por dos canales de agua perimetrales que recogen aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet, y está conformada por una pendiente ascendente norte sur que oscila desde la cota 70,00 m hasta la cota 84,00 m, por lo tanto. El punto medio entre los dos ámbitos presenta una elevación de unos 4 metros.

En cuanto al riesgo sísmico, el ámbito de estudio no se halla en una zona especialmente expuesta a los riesgos sísmicos (Zona V-VI).

Riesgo de inundabilidad.- Inexistente

Índices de vulnerabilidad y riesgo frente al cambio climático

De acuerdo a Geoeuskadi, el Índice de amenaza del efecto de inundación fluvial en medio urbano (2017) en el ámbito es bajo para el período 2011-2040

5.12. RIESGOS ANTRÓPICOS

Contaminación atmosférica

La estación fija de medida de contaminantes de la calidad del aire más próxima al ámbito del Plan Parcial se ubica en Hernani a 3,5km línea recta, si bien la estación de Añorga a 4,3km de distancia se localiza en el mismo "corredor" que el ámbito. Estas estaciones pertenecen a la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Gobierno Vasco y recoge datos de diversos parámetros (temperatura, presión atmosférica, radiación, humedad) y contaminantes (SO₂, NO, PM₁₀, PM_{2,5}, O₃, CO, NO₂).

De acuerdo al Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV (2020): los niveles de SO₂, NO₂, de partículas, tanto PM₁₀ como PM_{2,5}, CO, O₃, Benceno, Metales y Benzo(a)pireno, están dentro de los límites establecidos en la normativa de calidad del aire (Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire).



Estaciones de calidad del aire más cercanas al ámbito del Plan Parcial (Fuente: Geoeuskadi)

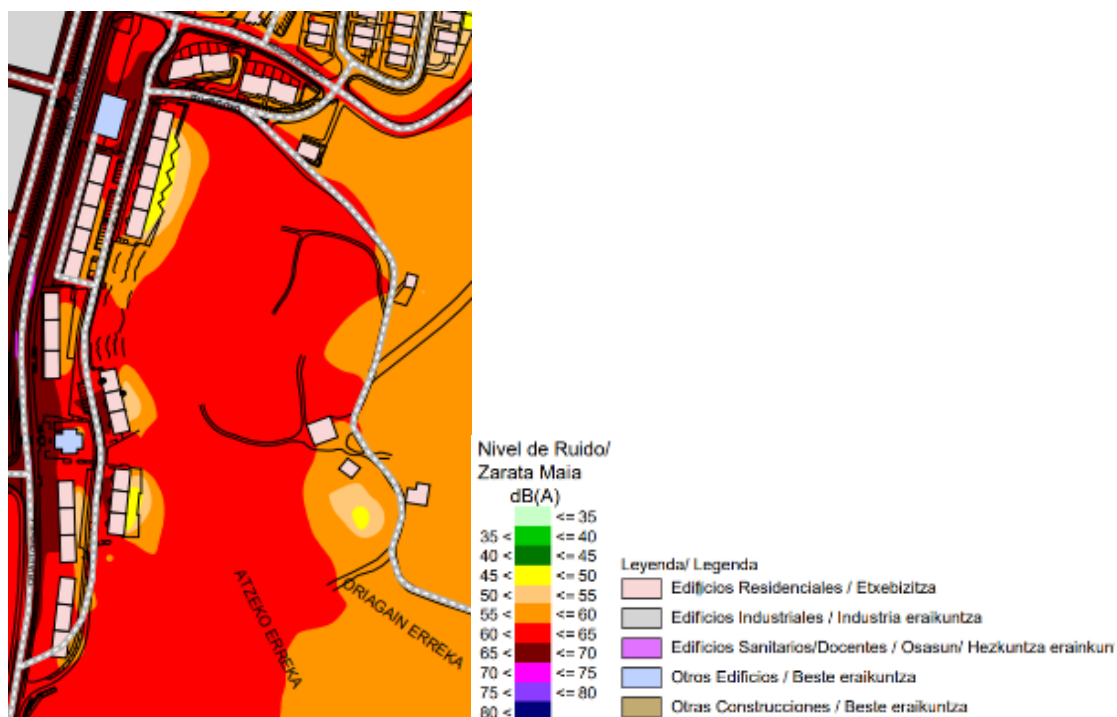
Contaminación acústica

La zonificación acústica del ámbito se define en el *Mapa de Ruido del Municipio de Lasarte-Oria* (2016), elaborado por AAC (Doc.AAC1508008). En el Informe final de resultados se analizan y evalúan los resultados de los focos de ruido ambiental que afectan a la aglomeración de Lasarte-Oria, como son:

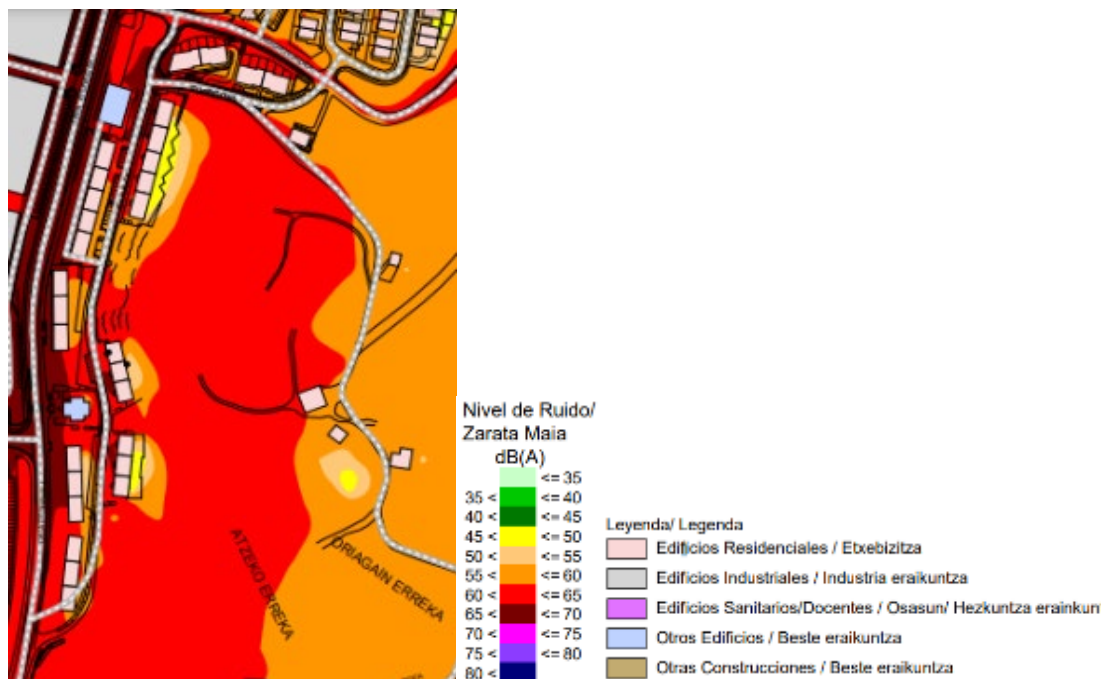
- El tráfico viario de calles y carreteras
- El tráfico ferroviario
- La actividad industrial

Mediante los correspondientes mapas de cada foco de ruido se obtiene una evaluación cuantitativa de la afección acústica en cada zona de la ciudad a partir de los indicadores de población afectada.

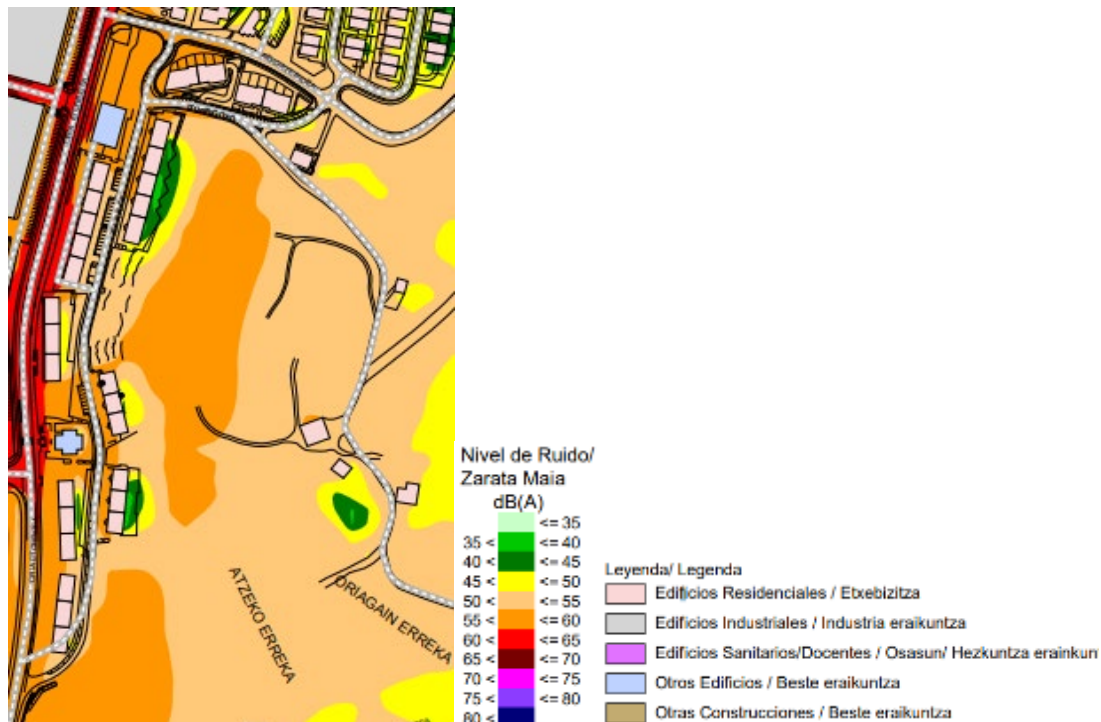
Mapa de ruido Total (Día)



Mapa de ruido Total (Tarde)



Mapa de ruido Total (Noche)



En el año 2017, el Ayuntamiento encargó el *Plan de Mejora del Ambiente Sonoro de Lasarte-Oria 2017-2021*, (elaborado por ACC Acústica + Lumínica. Documento nº:170434) basado en los resultados de los mapas de ruido. Este documento marca la línea de actuación a adoptar en materia de ruido del Ayuntamiento durante esos cinco años. Por otro lado, *los mapas de conflicto representan el exceso de niveles acústicos a 4 m. de altura sobre el terreno, para ello se realiza una resta entre los niveles acústicos obtenidos en el mapa de ruido menos los niveles acústicos que hay que cumplir en cada área acústica definida en la zonificación acústica. Los objetivos de calidad acústica para los nuevos desarrollos residenciales son 5dB(A) más estrictos que para una zona residencial consolidada, siendo el nivel acústico a cumplir por la noche de $L_n=50\text{dB(A)}$, con objeto de tener una valoración global del exceso de niveles acústicos.*

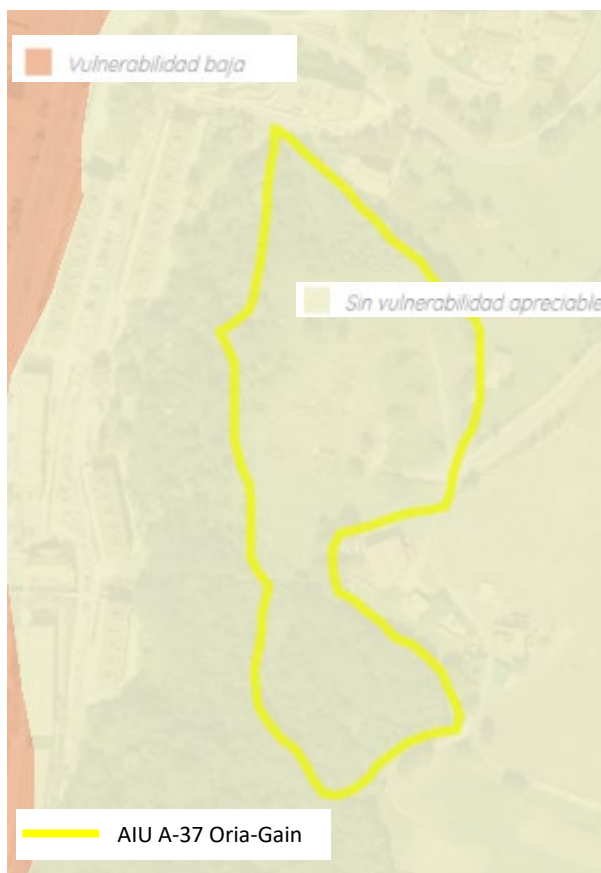
Mapa de conflicto a 4m de altura en el AIU A37 Oria Gain



Zona prado Goikoetxe. Se trata de un parque urbano, correspondiente a un área acústica residencial futuro, cuyos objetivos de calidad acústica son $L_d/e=60\text{dB(A)}$ y $L_n=50\text{dB(A)}$. A pesar de que la carretera se encuentra relativamente alejada, existe conflicto acústico de hasta 5-6 dB(A).

Contaminación de acuíferos

En el ámbito del Plan Parcial la vulnerabilidad de la zona a la contaminación de acuíferos es sin vulnerabilidad apreciable.



Vulnerabilidad de acuíferos en el ámbito (Fuente: Geoeuskadi)

Suelos potencialmente contaminados

El ámbito no coincide con emplazamientos pertenecientes al Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de IHOBE. Sin embargo, históricamente se han realizado vertidos sobre esta parcela y por ello se ha realizado la *"Caracterización de materiales de vertido de origen desconocido en el sector A-37 Oria-Gain de Lasarte-Oria (Gipuzkoa)"* redactado por Dinam con fecha de julio de 2021. Este documento está siendo tramitado en el Órgano Ambiental con el fin de que sea éste quien indique el procedimiento a seguir.



suelos con indicios de
rellenos heterogéneos



Ortofoto 2022 Fuente Geoeuskadi

Tal y como se evidencia en las siguientes imágenes (fuente:Geoeuskadi) el lugar ha sufrido en años pasados distintos movimientos de tierra.



2004



2006



2010



2012

Riesgos en Protección Civil

La zona se incluye dentro de la banda de afección de Riesgo Bajo por transporte de mercancías peligrosas por carretera



Riesgos en protección civil del ámbito. (Fuente: GeoEuskadi).

5.13. UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJISTICAS

El análisis conjunto del medio (relieve, usos del suelo, vegetación, paisaje, etc.), de las características ambientales y funcionales del ámbito concreto del AIU del Plan Parcial dan como resultado la identificación de dos unidades ambientales homogéneas a nivel de detalle: forestal al sur y de prados al norte. Estas unidades, que han sido agrupadas en una unidad de dinámica antrópica periurbana, presenta una valoración relativamente homogénea de su calidad ambiental y de la capacidad de acogida a los usos previstos.

Se ha analizado el valor de las variables estudiadas que conforman esta unidad homogénea y capacidad de acogida a los usos previstos.

Para la valoración de la capacidad de acogida se ha tenido en cuenta cuatro niveles básicos: Muy baja, baja, media y alta.

Capacidad de acogida muy baja: son aquellas áreas en las que sus condiciones ambientales de calidad o de fragilidad (capacidad de absorción) hacen que los usos

previstos no sean directamente asumibles, obligando al establecimiento de una serie de medidas correctoras, y en ocasiones también medidas compensatorias.

Capacidad de acogida baja: son aquellas áreas en las que la viabilidad global de los nuevos usos exige que, para minimizar los efectos a grados admisibles, se incorpore al Plan medidas de naturaleza estructural que afecte a la esencia de su diseño.

Capacidad de acogida media: son aquellas áreas en las que la viabilidad global de los nuevos usos se consigue mediante la aplicación de medidas preventivas y correctoras de tipo convencional, tales como revegetación, pantallas antirruído, etc.

Capacidad de acogida alta: son aquellas áreas cuya fragilidad global se encuentra ya disminuida por la presencia de otras infraestructuras, o cuyos terrenos se encuentran muy degradados. Aun así, se considera que requieren medidas preventivas y correctoras.

El ámbito presenta en general una capacidad de acogida media para los usos previstos. Se trata de un espacio rural, de calidad paisajística media otorgada por la masa de frondosas y su heterogeneidad en cuanto a texturas, la inmediatez urbana resta calidad visual al paisaje. Por otro lado, dada su orografía en altitud, e inmediatez a una zona urbana, se trata de un lugar de la fragilidad visual adquirida media, a pesar de la presencia de arbolado.

La zona con presencia de masa forestal de esta unidad homogénea es la única área que tiene una capacidad de acogida muy baja. Que el desarrollo del Plan Parcial evita afectar con la ordenación propuesta.



Vista del ámbito de estudio

6. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES

En este apartado se entra a valorar los efectos del Plan Parcial del A-37 Oria Gain, sobre diversos elementos del medio, tomando en consideración el cambio climático.

El desarrollo del Plan Parcial significa la urbanización del ámbito para usos residenciales y productivos, dotacionales y de sistemas generales.

6.1. RECURSOS RENOVABLES Y NO RENOVABLES

6.1.1. Afección potencial al recurso hídrico subterráneo

Al no existir acuífero de entidad en la zona, el desarrollo del Plan Parcial no producirá ninguna afección a las aguas subterráneas.

6.1.2. Afección potencial al recurso hídrico superficial

A pesar de los movimientos de tierras a realizar en el desarrollo de las actuaciones propuestas, dadas las características hidrológicas del ámbito del Plan Parcial, la afección a las aguas superficiales se prevé poco significativa en fase de desarrollo de las actuaciones planificadas.

En fase de explotación, el drenaje del ámbito y la urbanización se conectará con la conducción municipal de saneamiento existente. Se ha previsto un sistema general de drenaje, con una red separativa para el drenaje y el saneamiento. Ambas redes se ubicarán siempre en cotas inferiores a las de la red de distribución de agua potable. El diseño del sistema de drenaje pretende que la cantidad y calidad de agua vertida a la red pública de drenaje se asemeje a la que el terreno en su estado natural vierte, lo que puede reducir significativamente las dimensiones de los colectores de las redes municipales proyectadas. Por todo ello, el eventual aumento de la escorrentía producido por la impermeabilización-urbanización de una superficie, resulta poco significativo.

6.1.3. Afección al uso del suelo

El Suelo Urbanizable Sectorizado donde se desarrolla el Plan Parcial se encuentra ocupado por prados ruderalizado, formaciones arbustivas y bosque joven, con una superficie de 23.411 m²

El edificio a construir ocupará 7.801,86 m², para espacios libres urbanos- zona verde se destinan 13.679,47 m², y para vías urbanas, aceras y carriles bici 1.575,62 m². Por otro lado, el dominio público de los cauces fluviales representa 354,05 m² de superficie. Teniendo en cuenta la calificación actual del suelo como Suelo urbanizable, así como el mantenimiento del uso del suelo forestal y fluvial, se considera una afección poco significativa.

6.2. RECURSOS NATURALÍSTICOS

Los recursos naturalísticos que podrían verse afectados por el desarrollo del Plan Parcial son: la vegetación, la fauna y los espacios naturales, presentes en el área de estudio o en el entorno, como consecuencia de:

- La eliminación de la vegetación en obras,
- La eliminación directa de ejemplares faunísticos en obras,
- El empeoramiento de la calidad del hábitat para la fauna en obras,
- La eliminación de hábitats de interés comunitario.

Eliminación de la vegetación

Las actuaciones planificadas eliminarán parte la vegetación existente en el ámbito del Plan Parcial, prados en su mayor parte, evitando la afección a la masa forestal presente al sur de la parcela. Se trata de una vegetación con interés botánico reducido. Por ello, se valora un impacto poco significativo sobre la vegetación.

Eliminación directa de ejemplares faunísticos

El desarrollo del Plan Parcial no afectará a ninguna especie de fauna de interés, pues las únicas que, aún con escasa probabilidad, podrían emplear la zona como área de campeo, son aves. Las especies presentes se corresponden con especies adaptadas a colonizar enclaves alterados por el hombre. El riesgo de afección directa a ejemplares de fauna se limita a la eliminación de aquellas especies de menor movilidad. En todo caso, es un impacto que se asume y que se prevé no significativo al no verse afectada ninguna especie de interés.

Disminución de la calidad del hábitat para la fauna

El inventario del medio ha puesto de manifiesto que en el ámbito del Plan Parcial no se hallan hábitats de interés para la fauna, aunque el área boscosa existente podría ser utilizada por la fauna como refugio. Además, no puede descartarse que el ámbito pueda formar parte de las áreas campeo de algunas especies catalogadas como "De Interés Especial. No obstante, las afecciones indirectas del Plan Parcial sobre la fauna tampoco se prevén de magnitud significativa.

Afecciones a Espacios Naturales Protegidos

El ámbito del Plan Parcial no coincide ni se encuentra cerca de ningún espacio natural. Por lo tanto, el Plan Parcial no tendrá efecto apreciable alguno sobre ningún Espacio Natural.

6.3. ASPECTOS ESTÉTICO-CULTURALES

6.3.1. Afección sobre Patrimonio Cultural

En el ámbito del Plan Parcial no se localiza ningún elemento de patrimonio cultural. Por lo tanto, el desarrollo del Plan Parcial no tendrá efecto apreciable alguno sobre el patrimonio cultural Histórico-Arqueológico.

6.3.2. Afección sobre la calidad del paisaje

El desarrollo del Plan Parcial conllevará una afección al paisaje natural de la zona. Se prevé un efecto negativo en fase de ejecución como consecuencia de la presencia de elementos propios a las obras. Dado el tipo de intervención a realizar, la magnitud del efecto se considera significativa.

En fase de explotación habrá una pérdida de calidad paisajística dado el incremento de zona urbanizada y de los nuevos edificios. Si bien la intervención trata de:

- Idear una propuesta que se adapte de la manera más fiel posible a la topografía actual, adecuándose a la orografía natural y respetando en la medida de lo posible sus perfiles.
- Los elementos definitorios de la edificación se determinan con la intención de lograr un volumen compacto que actúe como bisagra entre el final del entorno urbanizado y el comienzo del entorno rural, de tal forma que se garantice la mayoría de la superficie del ámbito como un entorno natural.

- El edificio compacto respeta la masa forestal existente al sur de la parcela y lo amplía tanto a su alrededor como en su interior. La propuesta conlleva una solución de máxima naturalización del enclave como estrategia de integración. En los bordes se posibilita una transición paisajística y una continuidad ecológica.

No obstante, el impacto se considera significativo, ya que se tiene previsto la construcción de una torre de 10-12 plantas ubicada en la parte alta del solar en el entorno más plano del mismo a cota 68,00 m, lo que permitirá su visión desde lugares alejados.

6.4. GENERACIÓN DE RESIDUOS

El desarrollo del Plan Parcial, tanto en fase de construcción, como en explotación, supondrá un incremento en la generación de residuos.

La ejecución de la obra conllevará la generación de residuos propios de la fase de construcción: tierras, restos de material de obras, aceites de maquinaria, envases, etc. La topografía existente permite que la ordenación se adapte al lugar y no al revés, minimizando el movimiento de tierras. Se estima un balance de exceso de tierras de, aproximadamente, 20.000 m³.

Como medida preventiva, se establece la correcta gestión de cada tipo de residuo y se adoptan las directrices de buenas prácticas al respecto. Los residuos esperados serán gestionados de acuerdo a la legislación vigente, por ello se considera un impacto poco significativo en fase de obras.

En cuanto a la fase de explotación, la ocupación del ámbito por una nueva zona residencial, conllevará un aumento de la producción de residuos sólidos urbanos. Estos residuos RSU estarán perfectamente asimilables por el sistema de gestión actual del municipio, por lo que se considera un impacto poco significativo.

6.5. HÁBITAT HUMANO

6.5.1. Afección a la socioeconomía

El desarrollo del Plan Parcial conllevará una afección positiva sobre la economía de la comarca, ya que en fase de construcción será necesaria la contratación de operarios

La construcción de la urbanización y edificación residencial supondrá la contratación de operarios y servicios para la ejecución de las obras, utilizando siempre que sea posible mano de obra y empresas de la comarca. Además, la presencia de personas vinculadas a la obra, beneficiará el sector servicios, principalmente restaurantes, aunque su volumen no será demasiado alto. Por lo que la población sale beneficiada. Todo ello significa que la socioeconomía se verá favorecida con el desarrollo del Plan Parcial, generando un impacto significativo sobre la socioeconomía de carácter positivo.

Así mismo, la nueva zona residencial dinamizará la economía de la zona, ya que supone nuevos habitantes en el barrio que utilizarán los servicios del entorno. El impacto por lo tanto en la socioeconomía de la comarca y de la provincia será de carácter positivo y magnitud global significativa.

6.5.2. Contaminación del aire

Durante la ejecución de las actuaciones del Plan Parcial se prevé un aumento de la contaminación atmosférica como consecuencia del polvo formado por los movimientos de tierra y las emisiones gaseosas (CO₂, NO_x, hidrocarburos volátiles, partículas de hollín y ozono), consecuencia del tránsito de maquinaria. En términos generales, el movimiento de tierras para la creación de plataformas y rasantes será elevado por lo que esta fase de las obras se considera de impacto significativo. Los habitantes de las viviendas del entorno próximo (Caseríos Oria Gain y Goikoetxea) serán los principales afectados.

El funcionamiento de la zona residencial planeada con 100 viviendas producirá emisiones contaminantes a la atmósfera (CO₂, NO_x, hidrocarburos volátiles, partículas de hollín y ozono), y polvo que provendrán del tráfico rodado generado. En términos generales, el impacto se considera significativo.

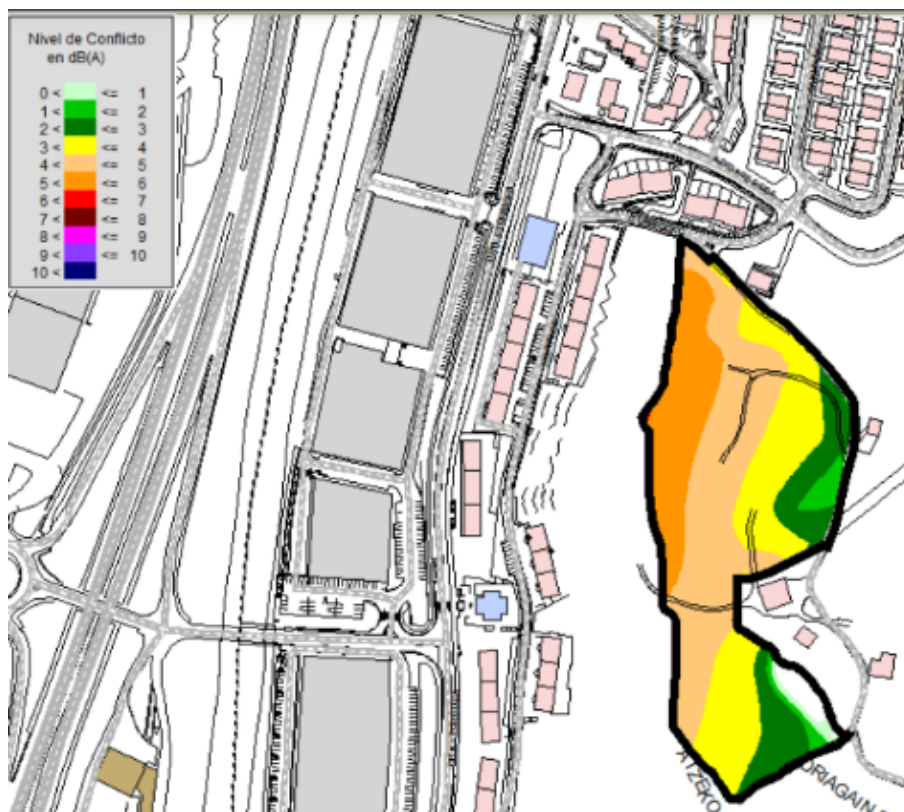
6.5.3. Contaminación acústica

Durante la ejecución de las actuaciones del Plan Parcial se producirá un aumento de la contaminación acústica debido al uso de vehículos, maquinaria, etc, con motivo de los trabajos de excavación principalmente. Los principales afectados serán los habitantes de las viviendas del entorno próximo (Caseríos Oria Gain y Goikoetxea sobre todo). Considerando que se va a respetar un horario de trabajo diurno, y teniendo en cuenta que la baja densidad de población del entorno rural más afectado, y que las urbanizaciones más próximas se encuentran ya afectadas por los ruidos de las

instalaciones industriales y carreteras limítrofes, se considera que la magnitud global del impacto es poco significativa.

La zona residencial creada modificará sustancialmente la situación preoperacional.

Cabe señalar en el *Plan de Mejora del Ambiente Sonoro de Lasarte-Oria 2017-2021*, (elaborado por ACC Acústica + Lumínica. Documento nº:170434) basado en los resultados de los mapas de ruido, los mapas de conflicto representan el exceso de niveles acústicos a 4 m. de altura sobre el terreno. Para el ámbito del Plan Parcial denominado *Zona prado Goikoetxe* los objetivos de calidad acústica son $L_d/e=60\text{dB(A)}$ y $L_n=50\text{dB(A)}$, a pesar de que la carretera se encuentra relativamente alejada, existe conflicto acústico de hasta 5-6 dB(A).



Por todo ello, y contando que el diseño de las viviendas tendrá en cuenta las recomendaciones del futuro estudio de ruido, se considera que la magnitud global del impacto es no significativa.

6.5.4. Afección a los habitantes del entorno

Es de señalar que, en el desarrollo del Plan Parcial, en concreto los habitantes de los caseríos (Oria Gain) y viviendas ubicadas en las calles limítrofes al ámbito de intervención se verán afectados por las molestias ocasionadas durante las obras, de manera significativa.

En fase de explotación, la nueva zona residencial ordenará la zona y dotará al lugar de mayores servicios y equipamientos, además de una sustancial mejora en la conectividad, lo redundará de manera positiva en los habitantes actuales.

MATRIZ RESUMEN DE CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS

MATRIZ DE IMPACTOS		FASE		SIGNO		DURACIÓN		SINERGIA			TIPO DE ACCIÓN		REVER-SIBILIDAD		RECUPE-RABILIDAD		APARICIÓN		PERMA-NENCIA		CARÁCTER DEL IMPACTO				MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y PREVENTIVAS Y PROGRAMA DE SUPERVISIÓN	VALORACIÓN DEL IMPACTO			
Variable	Impacto	OBRAS	EXPLOTACIÓN	POSITIVO	NEGATIVO	TEMPORAL	PERMANENTE	SIMPLE	ACUMULATIVO	SINÉRGICO	DIRECTO	INDIRECTO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	RECUPERABLE	IRRECUPERABLE	PERIÓDICO	IRREGULAR	CONTINUO	DISCONTINUO	COMPATIBLE	MODERADO	SEVERO	CRÍTICO		NO SIGNIFICATIVO	POCO SIGNIFICATIVO	SIGNIFICATIVO	MUY SIGNIFICATIVO
Recursos renovables y no renovables	Afección a las aguas subterráneas																												
	Afección a las aguas superficiales	X	X		X	X			X			X	X		X			X		X		X			X		X		
	Afección al uso del suelo	X			X		X			X	X			X	X			X		X	X				X		X		
Recursos naturalísticos	Eliminación de la vegetación	X			X		X			X	X			X	X			X		X	X				X		X		
	Afección a la fauna	X			X		X			X	X			X	X			X		X	X				X		X		
	Afección a Espacios Naturales																												
Aspectos estético-culturales	Afección a la calidad paisajística	X	X		X	X			X			X	X		X			X		X		X			X			X	
	Afecciones sobre el Patrimonio Cultural																												
Incremento de la contaminación	Generación de residuos	X	X		X		X			X		X		X		X			X				X		X		X		
Hábitat humano	Afección a la socioeconomía	X	X	X																								X	
	Contaminación del aire	X	X		X	X				X	X		X		X			X		X		X			X		X		
	Contaminación acústica	X	X		X	X				X	X		X		X			X		X		X			X		X		
	Afección a los habitantes del entorno	X	X		X	X				X	X		X		X			X		X	X				X		X		

7. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

7.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) establecen los ejes básicos de actuación futura sobre el medio ambiente, los recursos naturales, el paisaje, los espacios urbanos, industriales y rurales, las infraestructuras y equipamientos y nuestro gran patrimonio histórico y cultural.

Constituyen la base de referencia para el desarrollo armónico y coordinado de nuestra Comunidad y se fundamentan en criterios de interconexión e integración, de tal manera que los planes territoriales y sectoriales, así como el planeamiento municipal, no sean elaborados de forma independiente entre sí, sino que todos persigan objetivos coherentes, con una visión global y no particular o contradictoria con el entorno o con el resto de la Comunidad.

El territorio de la CAPV está dividido en 15 Áreas Funcionales, entre las cuales se encuentra la de Donostialdea-Bajo Bidasoa en la que se enmarca el ámbito de Plan Parcial.

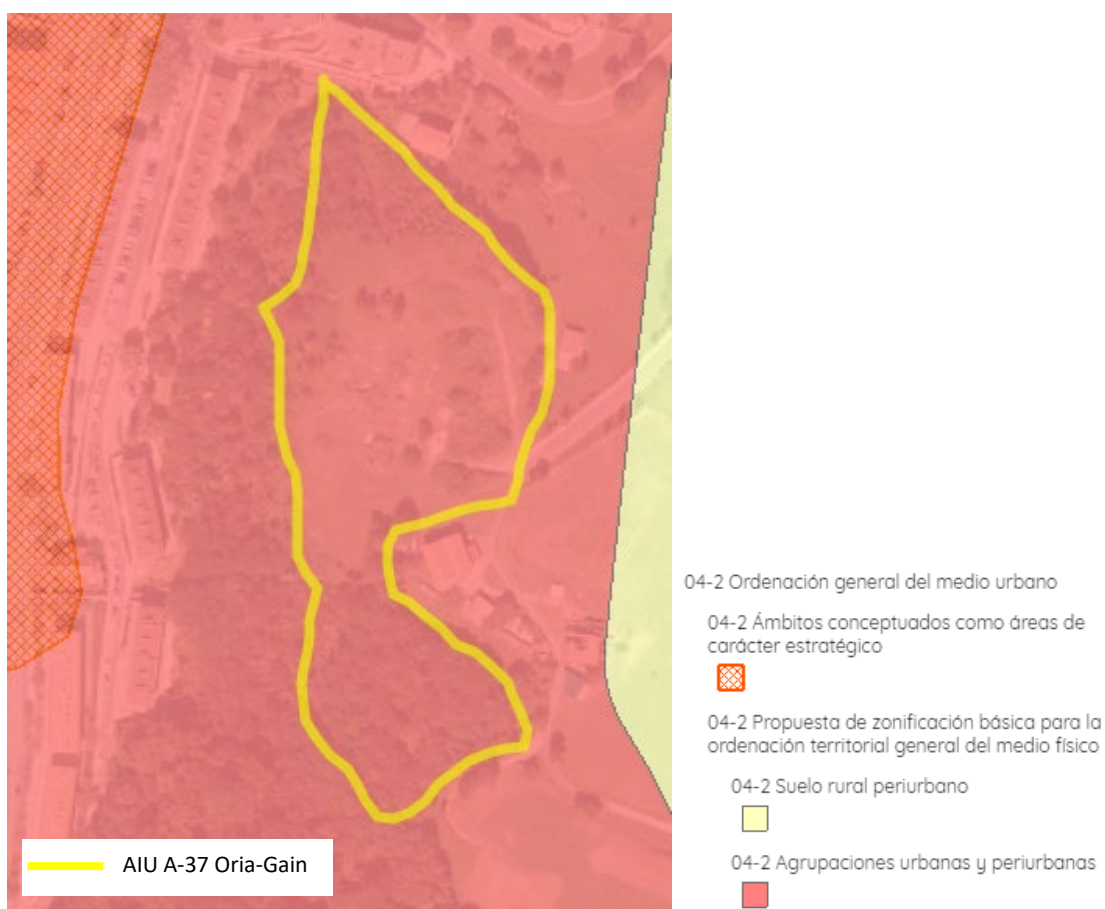
El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria, de aprobación definitiva en 2005 no ha sido adaptado a lo dispuesto en las D.O.T. No obstante, y sin alterar las determinaciones estructurantes determinadas por las NNSS, el Plan Parcial del Sector A.37 Oria Gain se limita a desarrollar la ordenación pormenorizada del mencionado sector modificando determinaciones urbanísticas de naturaleza pormenorizada también fijadas en dichas NNSS, desde la aplicación de criterios y objetivos fijados en las citadas D.O.T.

7.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA

El PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa se encuentra aprobado definitivamente mediante el DECRETO 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba

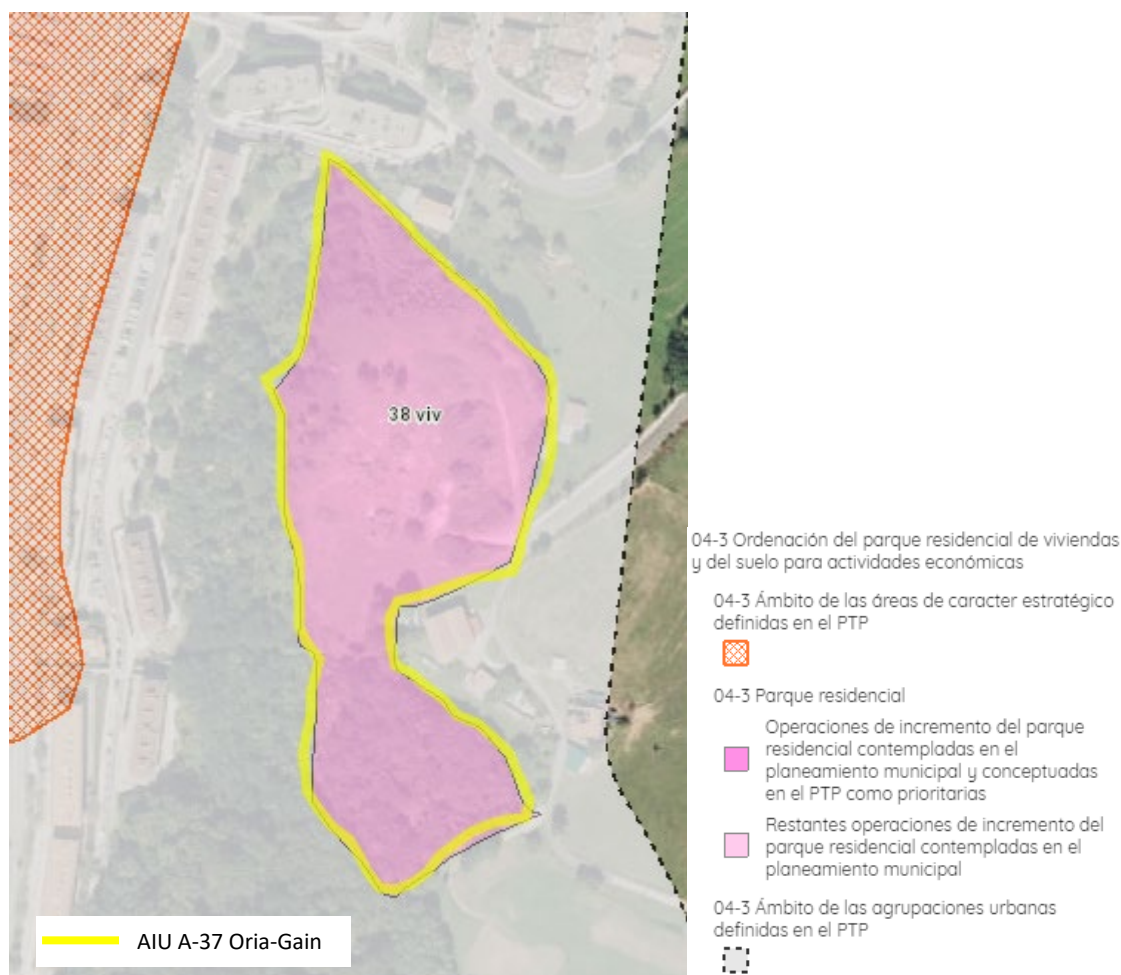
definitivamente el *Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa)*.

El PTP en cuanto a la Ordenación general del medio urbano propone una zonificación básica del ámbito de estudio, principalmente, en *Agrupaciones urbanas y periurbanas*, donde parte del ámbito, se localiza en *Ámbitos conceptuados como áreas de carácter estratégico*, objeto de planificación compatibilizada preferente.



04-2 Ordenación general del medio urbano- PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa (Fuente: Geoeuskadi)

Por otro lado, la ordenación del parque residencial de viviendas y del suelo para actividades económicas del PTP ordena el ámbito del Plan Parcial como parque residencial contemplado en el planeamiento municipal.



04-3 Ordenación del parque residencial de viviendas y del suelo para actividades económicas - PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa (Fuente: Geoeuskadi)

En definitiva, no se aprecia ninguna incompatibilidad entre el PTP y la ordenación pormenorizada en el Plan Parcial. Si bien, el Plan Parcial del Sector A.37 Oria Gain modifica las determinaciones urbanísticas de naturaleza pormenorizada pasando de 38 viviendas de tipo aislado a 100 viviendas de tipo intensivo.

7.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL

El Plan Territorial Sectorial Agroforestal se encuentra aprobado definitivamente mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre (B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014).

Sus objetivos principales son: la defensa y protección de la tierra y en general del sector agrario y sus medios, la concreción del panorama rural actual y el impulso de una ordenación territorial que plantee la planificación desde criterios rurales.

Toda la parcela del Plan Parcial se encuentra fuera del ámbito ordenado por el PTS al estar incluido como suelo Residencial: "Urbanizable Sectorizado".



PTS Agroforestal (Fuente: Geoeuskadi)

No se aprecia ninguna incompatibilidad con el Plan Parcial del A-37 Oria Gain.

7.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV

El PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV de la vertiente cantábrica está aprobado mediante el Decreto 449/2013. Su ámbito de aplicación está constituido por las franjas de suelo de 100 m de anchura situadas en ambos márgenes de los cursos de agua de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El plan zonifica los márgenes según su componente medioambiental, hidráulica y urbanística, siendo la normativa aplicable a un ámbito la correspondiente a cada componente.

La regata de aguas de escorrentía del monte Brunet que atraviesa el ámbito, no se identifica de forma expresa por el PTS -se califica por tanto como de nivel "00": cuenca vertiente inferior a 1 km² - por lo que, en lo que respecta al retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público, será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas, es decir 5 metros.

No se aprecia ninguna incompatibilidad con el presente Plan Parcial.

7.5. TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LASARTE -ORIA

El Texto Refundido de las NNSS de Lasarte Oria, aprobado en el año 2005 (BOG Nº60), presenta la delimitación entre otros del ámbito A.37 Oria Gain, y determina el régimen urbanístico vigente en la totalidad del mismo, ver ANEJO 1 Ficha Urbanística vigente.

Las vigentes NNSS remiten a un futuro Plan Parcial la ordenación pormenorizada del Sector "A.37- ORIA GAIN", dicho ámbito de ordenación está integrado por suelo urbanizable sectorizado.

Por otra parte, las vigentes NNSS datan de una fecha de aprobación y vigencia anterior a la mayor parte de la normativa urbanística, territorial y medioambiental vigente, por lo que el Plan Parcial adecua las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas para este Sector a dichos textos normativos, para lo que el Plan Parcial está expresamente capacitado según prescribe el artículo 30 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes.

7.6. UDALPLAN

La ordenación del territorio del País Vasco se rige por la Ley 4/1990, de 31 de mayo, esta se desarrolla a través de las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Parciales, los Planes Territoriales Sectoriales y Normas Subsidiarias Municipales. El desarrollo de estos documentos se recoge en el Sistema de Información Geográfica UDALPLAN.

Este sistema clasifica el suelo del ámbito del Plan Parcial del AIU A.37 ORIA GAIN en Suelo Residencial: urbanizable sectorizado. Su entorno más inmediato se clasifica sobretudo en suelo no urbanizable: agroganadera y campiña y, sin vocación de uso definido. Limitando al norte con suelo residencial urbano consolidado.



Suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado por el Sistema de Información Geográfica UDALPLAN. (Fuente: Geoeuskadi)

8. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

En este apartado se establecen medidas para la prevención, reducción y corrección de los efectos negativos de PLAN PARCIAL en el medio ambiente.

8.1. MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

A continuación, destacamos las medidas más relevantes para prevenir y minimizar las posibles afecciones ambientales del desarrollo del PLAN PARCIAL, es decir del uso residencial del ámbito:

- Teniendo en cuenta las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, el "Plan parcial del sector "A.37- ORIA GAIN" deberá someterse a informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil tras a su aprobación inicial.
- En caso de generación de tierras sobrantes en los movimientos de tierras estas serán reutilizadas en la medida de lo posible y según su naturaleza.
- En caso de necesitar prestamos de tierras procederán de la propia obra, de obras cercanas y en última instancia de canteras.
- Manual de buenas prácticas en orden a minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público en la fase de obras: periodos de trabajo diurnos, maquinaria, desvíos provisionales, limpieza de camiones y de viarios, limitación de generación de polvo y barro, etc.
- Jalonado de la zona boscosa colindante a preservar de cualquier afección
- Jalonado del límite de las viviendas contiguas al ámbito a preservar de cualquier afección
- Gestión adecuada de los residuos generados
- Suspensión de la obra y adopción de medidas oportunas en caso de aparición de restos arqueológicos.
- Aplicación de medidas siguiendo la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo en caso de aparición de indicios de contaminación del suelo.

- Control del aporte en las aguas de escorrentía de finos y sólidos en suspensión a los cauces. En los lugares que se consideren necesarios y haya espacio suficiente para su instalación. Se colocará una barrera longitudinal de filtrado y sedimentación, a base de pacas de paja sin dejar huecos entre ellas, de manera que se consigue que las aguas de escorrentía se remansen un poco, favoreciendo la sedimentación de los limos, y además, al pasar a través de la paja, se filtren.
- Limpieza final tanto de las áreas afectadas directamente como de sus aledaños al finalizar las obras de cualquier actuación permitida por el Plan Parcial.
- La gestión de las aguas residuales se desarrollará según las condiciones establecidas en la zona actualmente. Se prevé la conexión con la red de saneamiento municipal para descargar, en el colector municipal del Camino de Azkorte.
- La gestión de residuos en fase de explotación se desarrollará según las condiciones establecidas en la zona actualmente.
- El proyecto de urbanización incluirá el proyecto de paisajismo, revegetación y plantaciones en la parcela.
- Las medidas adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en la posterior de uso de la zona residencial y productiva instalaciones de equipamiento y dotacionales.
- En consonancia con el Código Técnico de la Edificación, se implantarán las máximas medidas de eficiencia, en el uso del agua, en los sistemas de iluminación de bajo consumo energético, etc.
- Se estará a lo dispuesto en las diferentes Ordenanzas municipales sobre alumbrado exterior, accesibilidad y ruido, vigentes en su momento.
- También se adoptarán medidas para minimizar el impacto lumínico: se establecerá un sistema que permita reducir la iluminación en las horas de menor utilización.
- Las fachadas del edificio más sensibles deberán contar con un aislamiento acústico mínimo de 30 dB(A) con el fin de cumplir con los objetivos de calidad acústica en los ambientes interiores.

9. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL

El objetivo del control o seguimiento ambiental es la comprobación de que las medidas preventivas, reductoras y correctoras definidas en el Documento Ambiental Estratégico para el Plan Parcial se apliquen de manera efectiva.

El control y seguimiento del programa de supervisión recae en la administración promotora del Plan Parcial, en este caso el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

Conservación del arbolado colindante	
Delimitación de la zona de afección, jalonamiento de la zona boscosa colindante al ámbito a proteger, y prohibición del tránsito de maquinaria y vehículos fuera de la zona de afección	
Indicador:	Comprobar que existe un jalonamiento instalado antes de que se inicien las obras y revisión periódica
Metodología de cálculo:	No se requiere
Periodicidad:	Una vez
Objetivo:	No afección al arbolado. No afección a zonas ubicadas fuera de la zona de actuación.

Calidad acústica	
Control del ruido	
Indicador:	Existencia de una Evaluación de ruido Medio Ambiental. Estudio de modelización acústica. Incumplimiento de los límites establecidos por normativa o en dicho documento. Trabajos nocturnos.
Metodología de cálculo:	Observación en campo. Si fuera necesario, mediciones.
Periodicidad:	En el diseño de las viviendas. En caso de quejas por parte de los habitantes del entorno
Objetivo:	Asegurar que las molestias a los habitantes del entorno se minimizan

Calidad del aire	
Control del polvo	
Indicador:	Presencia de partículas en suspensión – nubes de polvo – durante los trabajos de excavación.
Metodología de cálculo:	Observación en campo
Periodicidad:	Semanal
Objetivo:	Control de la eficacia de las medidas de protección del aire durante las obras durante las obras

Patrimonio arqueológico	
Protección del patrimonio arqueológico	
Indicador:	Aparición de indicios de restos arqueológicos
Metodología de cálculo:	En caso de eventual aparición de indicios de restos arqueológicos durante los movimientos de tierra, se suspenderán los trabajos de forma inmediata y se informará al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
Periodicidad:	Mensual
Objetivo:	Cumplimiento de la legislación sobre Patrimonio

Suelos contaminados	
Gestión de suelos contaminados	
Indicador:	Aparición de indicios de suelos contaminados
Metodología de cálculo:	En caso de eventual aparición de indicios de suelos contaminados durante los movimientos de tierra, se suspenderán los trabajos de forma inmediata y aplicarán las medidas establecidas en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo en caso de aparición de indicios de contaminación del suelo.
Periodicidad:	Mensual
Objetivo:	Cumplimiento de la legislación sobre Suelos potencialmente contaminados

Adecuada gestión de residuos	
Control de la colocación y utilización de las instalaciones de gestión de residuos	
Indicador:	Colocación y uso de las instalaciones de gestión de residuos
Metodología de cálculo:	Seguimiento del proceso
Periodicidad:	Semanal en fase de obra
Objetivo:	Gestión correcta de los materiales de desecho en fase de obras

Control del agua de escorrentía	
Control de la instalación de una barrera longitudinal de filtrado y sedimentación en los lugares necesarios	
Indicador:	Presencia, instalación correcta de la barrera, buen funcionamiento
Metodología de cálculo:	Comprobación en obra
Periodicidad:	Al inicio y durante toda la obra- quincenal
Objetivo:	Control de la eficacia de las medidas de protección de las aguas

Paisajismo y Revegetación	
Control de la revegetación de la parcela	
Indicador:	Existencia de un proyecto de revegetación con plantaciones de especies autóctonas y cumplimiento del mismo.
Metodología de cálculo:	Comprobación inicial del proyecto propuesto. Comprobación de especies utilizadas en las plantaciones, favoreciendo la presencia de autóctonas, y cumpliendo con las pautas del Estudio de Integración Paisajística
Periodicidad:	Seguimiento del proceso - Mensual
Objetivo:	Asegurar la integración paisajística de la nueva urbanización y la recuperación de zonas verdes. Asegurar que la revegetación del ámbito se realice acorde al proyecto.

Control de la limpieza final de obra	
Limpieza final de la zona de actuación y de sus aledaños	
Indicador:	Presencia de acopios de material, residuos, elementos de la obra, etc.
Metodología de cálculo:	Comprobación final
Periodicidad:	Una vez
Objetivo:	Asegurar la limpieza de las áreas afectadas directamente como de sus aledaños

Adecuada gestión de las aguas residuales	
Control de la conexión y correcto funcionamiento de las instalaciones de gestión de aguas residuales	
Indicador:	Conexión y correcto uso de las instalaciones de gestión de aguas residuales.
Metodología de cálculo:	Observación
Periodicidad:	Al comienzo de la fase de explotación.
Objetivo:	Gestión correcta de las aguas residuales

Adecuada gestión de residuos	
Control de la utilización de las instalaciones de gestión de residuos	
Indicador:	Colocación y uso de las instalaciones de gestión de residuos.
Metodología de cálculo:	Observación
Periodicidad:	Al comienzo de la fase de explotación
Objetivo:	Gestión correcta de los residuos generados

Control del uso del agua	
Eficiencia en el uso del agua	
Indicador:	Consumos de agua por encima de lo necesario para cada tipo de instalación
Metodología de cálculo:	Control de los consumos de agua
Periodicidad:	Mantenimiento adecuado de las instalaciones
Objetivo:	Asegurar que el uso de agua sea eficiente

Control del impacto lumínico	
Minimizar la iluminación nocturna.	
Indicador:	Incumplimiento de los límites establecidos por normativa. Iluminación nocturna
Metodología de cálculo:	Observación en campo.
Periodicidad:	En caso de quejas por parte de los habitantes del entorno
Objetivo:	Asegurar que las molestias a los habitantes del entorno se minimizan

10. PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO

A continuación, se expone una propuesta abierta de partes interesadas, entendiendo por público interesado, el establecido en el apartado 9 del artículo 3 del *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas*. - Boletín Oficial del País Vasco de 19-11-2012.

9. Público interesado:

a. Cualquier persona física o jurídica en la que concurra cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b. Las asociaciones, fundaciones u otras personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los siguientes requisitos:

1. Que tengan como fines acreditados en sus estatutos, entre otros, la protección del patrimonio natural, cultural y paisajístico y en general del medio ambiente o la de algunos de sus elementos en particular, y que según los citados estatutos desarrollen su actividad en el ámbito territorial que resulte afectado por el plan o programa de que se trate.

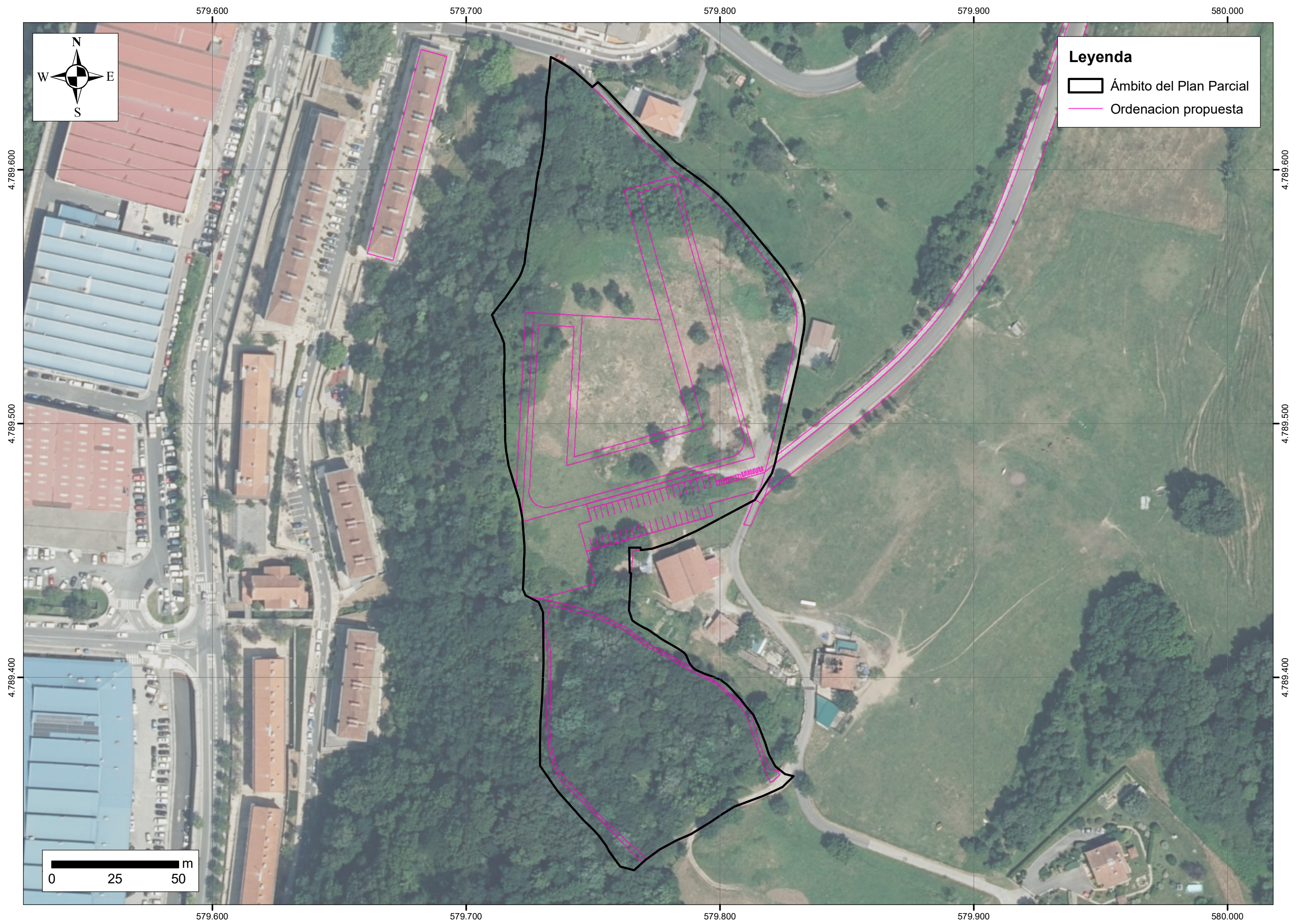
2. Que lleven al menos dos años legalmente constituidas e inscritas en los correspondientes registros y venga ejerciendo de modo activo las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos.

Listado de administraciones públicas afectadas y público interesado:

- Ayuntamiento de Lasarte-Oria
- Vecinos de Lasarte -Oria
- Propietarios de suelos afectados y colindantes
- Grupos ecologistas
- IHOBE
- URA
- Aguas del Añarbe
- Consorcio de aguas de Gipuzkoa
- Diputación foral de Gipuzkoa (Departamentos de: Sostenibilidad – Equilibrio Territorial Verde - Movilidad, Turismo y Ordenación del territorio – Infraestructuras viarias - Cultura)

-
- Gobierno vasco (Departamentos de: Desarrollo económico, Sostenibilidad y Medioambiente - Planificación territorial, Vivienda y Transporte - Cultura)
 - ENBA Euskal Herriko Nekazarien batasuna
 - ENHNE Euskal Herriko Nekazarien elkartea

11. PLANO DE ORDENACIÓN



12. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE LASARTE ORIA (2023) Página Web <https://Lasarte-Oria.eus>

Cartografía del inventario de Lugares de Interés Geológico (LIG) de la CAPV, a escala 1:25.000, año 2014.

Cartografía de litología y permeabilidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 (año 1999).

EUROPEAN COMMISSION, DG ENVIRONMENT, NATURE AND BIODIVERSITY. (2007). Interpretation manual of EuropeanUnionhabitats - EUR 27

EUSTAT Euskal Estatistika Erakundea /Instituto Vasco de Estadística. 2021 Página Web <https://Eustat.eus>

EVE, GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. (1992). Mapa Geológico del País Vasco E 1/25.000

EVE, GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. (1996). Mapa Hidrogeológico del País Vasco E 1/100.000.

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. (2005). Caracterización de las demarcaciones hidrográficas de la Comunidad Autónoma del País Vasco

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. DIRECCIÓN DE BIODIVERSIDAD Y PARTICIPACIÓN. (2005). Catálogo Abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. IKT

GOBIERNO VASCO. (2021). GeoEuskadi - Sistema de Información Geográfica online. www.geo.euskadi.net

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, POLÍTICA TERRITORIAL Y VIVIENDA. Informe anual de la calidad del aire de la CAPV 2021.

GURUTXAGA, M. (2005). Red de corredores ecológicos de la Comunidad autónoma del País Vasco. Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Gobierno Vasco.

Inventario suelos contaminados CAPV. Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo en la Comunidad Autónoma Vasca.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (2005). Los tipos de Hábitat de interés comunitario de España. Guía básica. M.I.M.A.M. Madrid

PALOMO, J. & GISBERT, J. (2002). Atlas de los mamíferos terrestres de España. Ministerio de Medio Ambiente. Madrid.

PLEGUEZUELOS, J., MÁRQUEZ, R. Y LIZANA, M. (2002). Atlas y libro rojo de los anfibios y reptiles de España. Ministerio de Medio Ambiente. Madrid.

URA. UR AGENTZIA. AGENCIA VASCA DEL AGUA. Masas subterráneas, 2016. Red de control de aguas subterráneas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Informe campaña 2019.

URA. UR AGENTZIA AGENCIA VASCA DEL AGUA. (2020). Ide Ura Web - Sistema de Información del Agua. <http://www.uragentzia.euskadi.net/appcont/gisura/>

Zonas protegidas acuíferos que afectan a la CAPV dentro del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

13. ANEJO 1 .- FICHA URBANÍSTICA AIU "A.37 ORIA GAIN"

A.I.U. "A.37- ORIA GAIN"

Superficie: 23.411 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Nuevo desarrollo residencial, localizado en la explanada cercana al Caserío Oria Gain, actualmente en su mayor parte con un uso indefinido, prados y huerta; sobre parcela de titularidad íntegramente municipal.
- Se plantea un desarrollo residencial con edificaciones de tipología aislada, con parcelas mínimas de 400 m² en el caso de unifamiliares y de 900 m² en el caso de bifamiliares.
- La ordenación contempla un total de 38 nuevas viviendas.
- Ordenación de espacios libres –plazas y jardines- con una superficie aproximada de 1.000 m².
- Ampliación del camino de acceso a Brunet en todo el frente de la actuación, con una sección uniforme de 6,00 m, contando con un nuevo acceso de acuerdo al vial propuesto que parte de Azkorte Bidea a la altura del "camino del casero".
- El desarrollo del área servirá para la consecución del Parque Plazaola, sistema general de espacios libres.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de uso residencial

Superficie: 23.411 m²

*** ZONA A: Zonas de uso residencial**

23.411 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 11.400 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,48 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

- Uso vivienda

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 11.400 m²(t)

La superficie mínima construida por unidad de vivienda será:

- "a.4.- residenciales de edificación aislada" 250 m²(t)

d.- Parámetros de la edificación:

* Perfil de edificación

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" II(b)/I

* Altura de edificación

Será la normativa con carácter general.

B.- Condiciones de uso

* Número de viviendas:

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 38 viviendas

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: La totalidad del Área de Intervención Urbanística A.37 constituye un área de reparto independiente –“AR.8- A.37”- con una superficie de 23.411 m².
Aprovechamiento tipo: 0,4870 m²(t) (A.VPL)/ m²

* Programa de actuación: el plazo para la formulación y aprobación definitiva del Plan Parcial será de seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de zonificación pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Parcial a redactar.

Se deberá tener en cuenta para la redacción del planeamiento pormenorizado el “Proyecto de captación y conducción al río Oria de las aguas de escorrentía del Monte Brunet que atraviesan el Sector R-15, tramos: rural y R-15.1”.

El Plan Parcial a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Regularización del acceso rodado a la urbanización Monte Brunet, Buruntza Bidea, con 6,00 m de anchura, convenientemente urbanizada.
- Ejecución del vial interior, de acceso a las parcelas edificables.
- Ordenación de espacios libres, con una superficie aproximada de 1.000 m². Los demás espacios de uso y dominio públicos, espacios libres comunes no ocupados por las parcelas privadas, deberán quedar debidamente acondicionadas, como espacios ajardinados y arbolados.
- Se deberá tener especial cuidado con la disposición de las nuevas edificaciones. El plano de ordenación presenta una propuesta orientativa de la solución a adoptar.
- Las reservas que se indican se consideran mínimas debiendo cumplirse en cualquier caso los estándares exigidos desde el Reglamento de Planeamiento.

14. ANEJO 2 .- FORMULARIO ANEXO V AL DECRETO 211/2012

ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

I.– Introducción y antecedentes.

I.1.– Datos generales del plan o programa previsto.

Título y objeto del plan o programa.

Título

PLAN PARCIAL DEL A.I.U. "A.37- ORIA GAIN" DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE ORIA

Objeto

El objetivo básico del Plan Parcial del Ámbito de Intervención Urbanística "A-37 ORIA GAIN" es dar cumplimiento a las determinaciones de las vigentes NNSS del Lasarte Oria, con carácter definitivo y vinculante, mediante la fijación de la ordenación pormenorizada de la estructura urbana de dicho AIU", sometido a transformación urbanística, siendo este suelo urbanizable.

Asimismo, cabe señalar que teniendo en cuenta que la ordenación urbanística viene informada por el principio de objetividad, y vistas las necesidades que se advierten en el municipio de Lasarte Oria, de conformidad con el artículo 4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ha resultado conveniente modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en la norma particular vigente de las NNSS, para lo que el Plan Parcial está expresamente capacitado según prescribe el artículo 30 del precitado Decreto 105/2008, de medidas urgentes.

Tipo de trámite

- ☒ Formulación
- ☐ Revisión
- ☐ Revisión Parcial
- ☐ Modificación

Tipo de instrumento

- ☐ Directrices de Ordenación Territorial (DOT)
- ☐ Plan Territorial Sectorial (PTS)
- ☐ Plan Territorial Parcial (PTP)
- ☐ Plan Sectorial
- ☐ Programa Sectorial
- ☐ PGOU >7.000 habitantes
- ☐ PGOU <7.000 habitantes
- ☐ Plan de Compatibilización
- ☐ Plan de Sectorización
- ☒ Plan Parcial
- ☐ Plan Especial
- ☐ Otros, de carácter estratégico (especificar):
- ☐ Otros, con determinaciones georefenciables (especificar):

**ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA**

Ámbito de ordenación

- ☐ CAPV
- ☐ Territorio Histórico:
 - ☐ Araba
 - ☐ Bizkaia
 - ☐ Gipuzkoa
- ☐ Área Funcional (especificar):
- ☐ Municipio (especificar, varios si es supramunicipal):
- ☐ Otros (especificar):
- ☒ Submunicipal (especificar):
- ☒ Municipio:LASARTE ORIA
- ☒ Ámbito:AIU 37 ORIA GAIN.....
- ☐ Coordenadas UTM (polígono simplificado envolvente):
- ☒ Superficie:23.411 m2.....

Materias incluidas en la planificación: (selección múltiple)

- ☐ Agricultura
- ☐ Ganadería
- ☐ Silvicultura
- ☐ Acuicultura
- ☐ Pesca
- ☐ Energía
- ☐ Minería
- ☐ Industria
- ☐ Transporte
- ☐ Gestión de residuos
- ☐ Gestión de recursos hídricos
- ☐ Ocupación del Dominio Público Hidráulico o Marítimo Terrestre
- ☐ Telecomunicaciones
- ☐ Turismo
- ☒ Ordenación del territorio
- ☒ Urbanismo
- ☐ Otros:
 - ☐ Biodiversidad
 - ☐ Cambio Climático
 - ☐ Información y participación
 - ☐ Otros (especificar):

Justificación de la necesidad y oportunidad del plan o programa

[Resumir la justificación de las necesidades a satisfacer por el plan o programa y los elementos de oportunidad presentes para su formulación (económica, social, ambiental, etc.) y, en su caso, su subordinación al interés público señalado en el artículo 4 de la Ley 2/2006 del suelo del País Vasco (500 caracteres)]

Necesidad de determinar, con carácter definitivo y vinculante, la ordenación pormenorizada del Sector "A.37- ORIA GAIN", adecuando las determinaciones de ordenación pormenorizada a la normativa urbanística, territorial y medioambiental vigente.

La reordenación genera una centralidad complementaria en la periferia y logra catalizar los tanto los flujos de la ciudad como del entorno natural y rural.

El objetivo consiste en resolver las problemáticas sociales y medioambientales estableciendo como objetivo la búsqueda de la ciudad mixta. Volver a mezclar hábitat y trabajo y tener en cuenta las sinergias existentes entre ecosistemas, artefactos, infraestructuras, usos y ciudadanos.

Legitimación de competencias del plan o programa

Identificación y descripción de las normas, actos o competencias que legitiman la iniciativa y contenidos en la formulación del plan o programa (500 caracteres)

De conformidad con el artículo 4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, resulta conveniente modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en la norma particular vigente, para lo que este Plan Parcial está expresamente capacitado según prescriben el artículo 104 de la Ley 2/2006, LSU, y el artículo 30 del precitado Decreto 105/2008, de medidas urgentes.

Supuesto legal de sometimiento a evaluación ambiental según el presente Decreto

(Especificar el o los epígrafes de los artículos 4 o 5 del Decreto, que resulten de aplicación para el sometimiento del Plan o Programa objeto de evaluación)

Artículo 4 ámbito de aplicación

Anexo IA de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco:

– (...)

– Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

(...)

Supuestos que determinan la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y que el plan o programa cumple:

x Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

Y según el Artículo 76.– Ámbito de la evaluación de impacto ambiental. (L10/2021 Administración Ambiental de Euskadi)

(...)

2.– Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos públicos o privados enumerados en el Anexo II.E.

Anexo II.E. Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

(...)

Grupo E7.– Proyectos de infraestructuras.

7.b.– Proyectos que requieran la urbanización de suelo para zonas residenciales y comerciales fuera de áreas urbanizadas que ocupen una superficie igual o mayor a una hectárea.

Artículo 5 determinación del sometimiento a evaluación mediante su estudio caso por caso – No aplica

Competencias administrativas concurrentes:

Órgano promotor:	DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL GOBIERNO VASCO
Órgano sustantivo o responsable de la aprobación definitiva:	AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA
Órgano ambiental:	DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO

I.2. – Antecedentes del plan o programa.

Planificación jerárquicamente superior (en su caso).

Instrumento	Fecha aprobación definitiva del Plan o Programa	Breve descripción y principales determinaciones de su EAE (1.000 caracteres)
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA	1990 TEXTO REFUNDIDO 2004	ordena la totalidad del término municipal, y define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

I.3. – Tramitación prevista del plan o programa.

Descripción de las fases previas a la solicitud del Documento de Referencia.

Acto administrativo	Fecha		Órgano emisor	Documentación asociada (Ref. normativa)
	Inicio	Final		
Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica	Noviembre 2023		DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL GOBIERNO VASCO	Documento borrador del plan parcial del a.i.u. "a.37- oria gain" del texto refundido de las normas subsidiarias de planeamiento de lasarte oria

Actos administrativos posteriores a la emisión del Documento de Referencia previstos en la tramitación del plan o programa			
Acto administrativo	Fecha prevista	Órgano emisor	Documentación asociada (Ref. normativa)
Aprobación inicial	2024		Plan Parcial y su EAE
Aprobación provisional	2024		Informe de alegaciones y proceso
Aprobación definitiva	2024		Plan Parcial

Descripción de la participación pública durante la tramitación del plan o programa.

Trámites de participación pública, información pública y consultas			
Grado de intervención (Información, consulta o cooperación)	Fase de tramitación del plan o programa	Contenido del plan (Existencia de propuestas alternativas y amplitud de las mismas)	Plazo de intervención
consulta	Exposición pública aprobación inicial	Plan Parcial y su EAE	20 días hábiles

I.4. – Instrumentos de desarrollo posterior del plan o programa.

Tipo de instrumento (Plan, Programa o Proyecto)	Descripción sintética	Estado de tramitación	Sometimiento a evaluación ambiental (EAE o EIA) (efectuado o previsible)
Proyecto	PAU, proyecto de urbanización y proyecto de edificación	<input checked="" type="checkbox"/> Sin desarrollo (caso general) <input type="checkbox"/> Avance <input type="checkbox"/> Aprobación inicial, provisional o definitiva <input type="checkbox"/> Otros (especificar)	Por determinar. No se prevé a priori.

II. – Marco administrativo. Identificación de determinaciones y objetivos ambientales de referencia.

II.1. – Normativa territorial y ambiental aplicable.

[Identificación de la normativa vigente más relevante, a nivel comunitario (no transpuesta), estatal, autonómico y/o foral, que resulte aplicable o tenga implicación directa en relación con los probables efectos ambientales significativos del plan o programa o de sus objetivos. (Temáticas: General sobre medio ambiente; Evaluación ambiental estratégica y de impacto ambiental; Biodiversidad; Cambio Climático y Eficiencia Energética; Prevención y Control de la Contaminación; Ordenación Territorial y Urbana; Patrimonio histórico y Cultural; Información y participación pública en medio ambiente; Otros)].

Normativa (Listado)	Objetivos (Relación de objetivos ambientales deducibles)	Criterios de desarrollo (Relación de criterios para la implementación de los objetivos)	Indicadores (Relación de indicadores para seguimiento de objetivos)
Temática: Ordenación Territorial y Urbana			
Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo	Dotar de una ordenación urbanística que responda al principio de desarrollo sostenible del artículo 3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo	Sostenibilidad ambiental Protección de recursos naturales Ocupación sostenible del suelo Movilidad sostenible	Consumos estimados por la ordenación propuesta Superficie de zonas verdes Ocupación de suelo propuesta Medidas de aprovechamiento de energías renovables y eficiencia energética

**ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA**

Decreto 90/2014, de 3 de junio, protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco	Conservación de los valores de los paisajes Mejora paisajística del ámbito urbano Articulación armónica de los paisajes Adecuada integración paisajística de las nuevas intervenciones	Aumentar las zonas verdes. Restaurar las zonas degradadas. Estudio de integración paisajística	Superficie de creación de nuevos espacios libres Existencia de medidas encaminadas a la mejora del paisaje
Ley 1/2006, de 23 de junio, de aguas	Retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público	Respetar un mínimo de 5 m de retiro con respecto a los cauces existentes	Distancia a la ocupación propuesta
Temática: Prevención y control de la contaminación			
Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo	Protección del suelo de la CAPV	Protección del suelo de la CAPV	Suelos potencialmente contaminados
Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV	Protección de la calidad acústica del territorio y la ciudadanía	Zonificación acústica Objetivos de calidad acústica por zonas	Grado de cumplimiento de los objetivos de calidad
Decreto 278/2011 de 27 de diciembre, Orden 11 julio 2012, Decreto 1/2013 de 8 de enero	Controlar y Vigilar la Calidad del Aire en Euskadi	Adopción de energías limpias	No superar los valores límite
Temática: Evaluación ambiental estratégica y de impacto ambiental			
Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas	Integración de los aspectos ambientales en el desarrollo de todas aquellas acciones recogidas en los planes y prevención de la afección sobre el medio ambiente	Protección y mejora ambiental Acción preventiva, correctiva y compensatoria Participación pública Integración de la participación pública en la toma de decisiones	Existencia de todos los documentos ambientales necesarios para la tramitación del EAE.

II.2. – Estrategias y planes relacionados con el plan o programa, por rango superior, ámbito

ordenado o materia planificada, incluyendo sus documentos de evaluación ambiental.

(Identificación de los instrumentos y objetivos más relevantes, relacionados con el plan o programa objeto de evaluación, determinando su situación administrativa, y sintetizar las principales determinaciones con incidencia ambiental que puedan influir en la evaluación del plan o programa, detalladas en el DI, incluyendo, en su caso, las de sus evaluaciones ambientales).

Instrumentos (Listado)	Situación administrativa (Estado de tramitación o aprobación)	Resumen de sus principales determinaciones y de las de sus Evaluaciones Ambientales [Síntesis del análisis efectuado en DI (500 caracteres/instrumento)]
Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (DOT)	Aprobación definitiva Decreto 128/2019, de 30 de julio	Establecen los ejes básicos de actuación futura sobre el medio ambiente, los recursos naturales, el paisaje, los espacios urbanos, industriales y rurales, las infraestructuras y equipamientos y nuestro gran patrimonio histórico y cultural. Base de referencia para el desarrollo coordinado, de tal manera que los planes territoriales y sectoriales, así como el planeamiento municipal, persigan objetivos coherentes, con una visión global. Integran Lasarte Oria en el Area funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. Modelo de ordenación territorial en clave de sostenibilidad
EI PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa	Aprobado definitivamente Decreto 121/2016, de 27 de julio	El PTP en cuanto a la Ordenación general del medio urbano propone una zonificación básica del ámbito de estudio, principalmente, en Agrupaciones urbanas y perirurbanas, donde parte del ámbito, se localiza en Ámbitos conceptuados como áreas de carácter estratégico, objeto de planificación compatibilizada preferente. Por otro lado, la ordenación del parque residencial de viviendas y del suelo para actividades económicas del PTP ordena el ámbito del Plan Parcial como parque residencial contemplado en el planeamiento municipal.
EI PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV de la vertiente cantábrica	Aprobado definitivamente Decreto 449/2013, (19/11/2013)	Su ámbito de aplicación está constituido por las franjas de suelo de 100 m de anchura situadas en ambos márgenes de los cursos de agua de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El plan zonifica los márgenes según su componente medioambiental, hidráulica y urbanística, siendo la normativa aplicable a un ámbito la correspondiente a cada componente. La regata de aguas de escorrentía del monte Brunet que atraviesa el ámbito, no se identifica de forma expresa por el PTS -se califica por tanto como de nivel "00": cuenca vertiente inferior a 1 km2 - por lo que, en lo que respecta al retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público, será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas, es decir 5 metros.
Texto Refundido de las NNSS de Lasarte Oria,	aprobado en el año 2005 (BOG N°60),	Presenta la delimitación entre otros del ámbito A.37 Oria Gain, y determina el régimen urbanístico vigente en la totalidad del mismo. Las vigentes NNSS remiten a un futuro Plan Parcial la ordenación pormenorizada del Sector "A.37- ORIA GAIN", dicho ámbito de ordenación está integrado por suelo urbanizable sectorizado. Por otra parte, las vigentes NNSS datan de una fecha de aprobación y vigencia anterior a la mayor parte de la normativa urbanística, territorial y medioambiental vigente, por lo que el Plan Parcial adecua las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas para este Sector a dichos textos normativos, para lo que el Plan Parcial está expresamente capacitado según prescribe el artículo 30 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes.

II.3. – Identificación de Objetivos Ambientales de referencia.

(Se identificarán los objetivos ambientales, procedentes del marco administrativo de referencia y de los instrumentos identificados en los apartados anteriores, justificando su aplicabilidad, así como los criterios para su desarrollo y los indicadores de referencia asociados, señalando, en su caso, los límites establecidos o propuestos).

**ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA**

Instrumentos (Listado)	Objetivos ambientales identificados (Relación de objetivos ambientales deducibles)	Justificación de su aplicabilidad [Texto sintético (200 caracteres/objetivo)]	Criterios de desarrollo (Relación de criterios para el desarrollo de cada objetivo aplicable)	Indicadores (Relación de indicadores para seguimiento de objetivos aplicables)	Límites establecidos o propuestos [Valores que deben tomar los indicadores para considerar que se han cumplido los objetivos aplicables (criterio de éxito)]
Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (DOT)	establecen los ejes básicos de actuación futura sobre el medio ambiente, en particular de tipología edificatoria y cohesión social	Cumple con las directrices de fomento de la densificación de los espacios mediante la modificación de la tipología edificatoria en altura, de promoción de la cohesión social al mixturar los usos previstos, el desarrollo económico y el empleo mediante la previsión de viviendas productivas, además, se impulsa la mejora de las condiciones de calidad de las viviendas y del entorno urbano,	Ocupación del suelo sostenible Movilidad sostenible	Consumos estimados por la ordenación propuesta Superficie de zonas verdes Ocupación de suelo propuesta	Cumplimiento de la normativa de habitabilidad, accesibilidad, sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética.
El PTP del Área Funcional de Donostialdea- Bajo Bidasoa	Eliminar el Modelo de Ordenación de nuevos desarrollos con tipología de baja densidad	Cumple con las directrices de fomento de la densificación de los espacios mediante la modificación de la tipología edificatoria en altura	Ocupación del suelo sostenible	Consumos estimados por la ordenación propuesta Superficie de zonas verdes Ocupación de suelo propuesta	Cumplimiento de la normativa de habitabilidad, accesibilidad, sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética.

III. – Síntesis del plan o programa objeto de evaluación.

III.1. – Ámbito territorial de ordenación y características generales.

Descripción:
<i>[Se describirá brevemente el ámbito territorial en donde se establecen las determinaciones del plan o programa (1.000 caracteres)]</i>
<p>El ámbito se encuentra situado el Barrio de Otzaran-Basaundi- Oria de Lasarte Oria en el sur del municipio. El ámbito urbanístico tiene una extensión superficial, según indica la Norma Particular de las NNSS, de 23.411 m2. Se clasifica como suelo urbanizable. Se califica globalmente como Zona A de uso residencial, a la que se le atribuye una edificabilidad urbanística de 11.400 m2 (t). El ámbito está libre de toda edificación, infraestructura o construcción, y se destina a usos rurales como huerta y prados. La topografía muestra dos zonas diferentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zona más al Norte, a la que se accede desde un vial que proviene desde el camino de Azkorte, presenta en la parte más alta una cota de 74,00m y tiene una pendiente descendente de Sur a Norte que finaliza a la cota 44.50m. Por lo tanto, la pendiente media del terreno en esta zona Norte es de un 15%. - La zona más al Sur está rodeada por dos canales de agua perimetrales que recogen aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet, y está conformada por una pendiente ascendente norte sur que oscila desde la cota 70,00m hasta la cota 84,00m, por lo tanto, el punto medio entre las dos zonas presenta una elevación de 4m.

III.2. – Síntesis de objetivos y criterios generales propuestos para la planificación.

Objetivos Sustantivos del Plan y Criterios de desarrollo		
Objetivos:	Planificar y ordenar el desarrollo residencial	
Criterios de desarrollo:	Oferta de suelo residencial mixto (vivienda productiva)	

Objetivos Ambientales del Plan y Criterios de desarrollo	
Objetivos:	el incremento del flujo peatonal con la potenciación y conexión de estos dos corredores verdes: parque fluvial del río Oria y la vía verde de Plazaola proveniente de los alrededores del monte Buruntza, estructurando el nuevo nodo de circulación alrededor del Sector y salvando la complicada topografía del lugar con recorridos accesibles
Criterios de desarrollo:	la activación de circulaciones peatonales y ciclistas dejando en el límite del nodo de una manera cómoda y accesible, el tránsito rodado motorizado.
Objetivos:	crear una urbanidad que catalice tanto los flujos de la ciudad como del entorno rural y natural, y así, activar el intercambio entre el habitar, la producción y la biodiversidad animal y vegetal, que viene posibilitada por la condición geográfica del emplazamiento
Criterios de desarrollo:	el diseño de espacios productivos, vinculados directamente a las viviendas, puede dar soporte a actividades económicas tradicionales y emergentes de pequeña y mediana escala, a nuevos métodos de teletrabajo, a la producción de alimentos de proximidad
Objetivos:	evitar la extensión de la «cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado» y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles
Criterios de desarrollo:	se diseña un bloque residencial en forma de U en altura a 3 escalas. En el extremo próximo a los barrios residenciales, se acerca a la altura de 4-5 plantas. Hacia el entorno rural, la altura de baja 2-3 plantas hace que desde los caseríos se perciba de una manera suave, ya que la topografía les permite quedar por encima de la altura de la cubierta del edificio y mantienen las vistas hacia el valle. Por último, en el centro de la propuesta, una torre de 10-12 plantas liga la nueva comunidad productiva con el resto del valle y actúa como faro de productividad respecto al núcleo central de Lasarte Oria. Preserva la vegetación de interés presente en el territorio afectado, adaptando la ordenación a las masas forestales de relevancia existente.

III.3. – Descripción de las Alternativas de planificación consideradas.

(Resumen del análisis efectuado en el DI, relativo a la descripción de los criterios de viabilidad técnica para la validación de alternativas y de cada una de las consideradas en el plan o programa (incluyendo la alternativa cero, o no ejecución del plan) explicitando la congruencia y proporcionalidad de sus determinaciones con los objetivos del plan, y especialmente con los objetivos ambientales de referencia, especificando en qué medida contribuyen a su desarrollo. En caso de que exista una imposibilidad real de formulación de alternativas globales, ésta deberá ser suficientemente justificada, y se incluirán, al menos alternativas parciales, para las propuestas más relevantes del plan o programa, detallando suficientemente sus aspectos diferenciales).

Identificación y Justificación de los Criterios Técnicos utilizados para la validación de las alternativas.

Criterios Técnicos, justificación

[Identificación expresa y justificación de los criterios de viabilidad técnica para la validación de alternativas (500 caracteres)]

- Aspecto medioambiental.
Impacto de movimiento de tierras y preservación de las masas boscosas preexistentes.
- Movilidad.
Conexión de recorridos tanto territoriales como locales.
- Funcionalidad.
Orientaciones. Afección a explotaciones agrarias existentes. Capacidad catalizadora del nuevo espacio público.

Caracterización ambiental de las alternativas viables propuestas.

Alternativas, denominación

La **Alternativa 0**, consiste en mantener la situación actual respecto al planeamiento municipal vigente, manteniendo las determinaciones urbanísticas del AIU A-37 ORIA GAIN previstas en las NNSS. Es decir, una ordenación de suelos destinados a usos residenciales con edificaciones de tipología aislada, en concreto 38 viviendas. Esta alternativa se descarta ya que conllevaría consolidar y desarrollar en el Plan Parcial una zonificación pormenorizada que resulta expresamente rechazada por la normativa urbanística, territorial y medioambiental de aplicación. Este tipo de ordenación de baja densidad exige una gran cantidad de suelo para un número reducido de viviendas. Consume gran cantidad de recursos para la construcción de muy pocas viviendas. Adicionalmente, esta ordenación vigente debería adaptarse y reajustarse al marco normativo de aplicación.

Alternativa 1: Esta alternativa opta por una configuración de casi la totalidad de la parcela como privativa destinada a acoger la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento vigente, con una ordenación diferente a la alternativa 0.

Se descarta por la gran afección a la masa forestal existente y, por el impacto paisajístico generado, ya que se urbanizaría casi en su totalidad con gran alteración de la topografía original, gran movimiento de tierras para lograr las explanaciones necesarias, así como grandes muros de contención. Además, la zona sur quedaría algo aislada ya que sería necesario salvar un desnivel de 30mts. Supondría asimismo una mayor dificultad garantizar la necesaria accesibilidad. Por otro lado, no garantizaría la continuidad física y conectividad del suelo urbano. Y conllevaría un espacio público fragmentado.

Alternativa 2: Esta alternativa plantea la configuración de una parcela privativa destinada a acoger la totalidad de la edificabilidad residencial prevista para el ámbito, destinando el resto del ámbito a uso dotacional público (espacios libres, zonas verdes, etc.). Posibilita un uso residencial más intensivo, a la vez que productivo, en una única parcela respetando la masa forestal existente.

La alternativa 2, es la opción elegida. La creación de 100 viviendas sociales con espacios productivos anexos y equipamientos, generará un flujo constante tanto de vecinos como de usuarios externos, rentabilizando la inversión y dinamizando la zona. Así mismo:

- La ordenación de edificios y viales aprovecha la topografía original y conserva la masa forestal existente.
- Da continuidad al suelo urbano preexistente.
- El espacio dotacional, ejerce de transición del entorno urbano con el inmediato natural.

**ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA**

<ul style="list-style-type: none">- Garantiza la accesibilidad sin modificar trazados, crea accesos peatonales con la mínima alteración de terrenos- Evita afecciones a explotaciones agrarias existentes
--

Congruencia, proporcionalidad y contribución
<p>La Alternativa 0, consiste en mantener la situación actual, con las determinaciones urbanísticas previstas en las NNSS, es decir usos residenciales con edificaciones de tipología aislada. La Alternativa 1, supone la configuración de casi la totalidad de la parcela como privativa con una ordenación diferente a la alternativa 0.</p> <p>La Alternativa 2, consiste en una modificación de las determinaciones previstas en el planeamiento vigente, configurando un uso residencial más intensivo a la vez que productivo, en una única parcela respetando la masa forestal existente.</p>

III.4. – Principales determinaciones del plan o programa.

Descripción sintética de las determinaciones contenidas en el plan o programa, tanto de carácter espacial, temporal o económica, entendiendo como determinaciones, por ejemplo, la implantación de infraestructuras, ámbitos de ordenación posterior por instrumentos de desarrollo, calificaciones de suelos, normativas, etc.

Denominación	Breve descripción						
Zonificación. Programa de usos.	<p>El ámbito de implantación de la edificación descrito se configura como la única parcela que, de acuerdo con la calificación global del Ámbito, se califica como zona pormenorizada “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta”.</p> <p>El resumen del programa general de usos propuesto para los suelos del Sector es el siguiente:</p> <p>Residencial (Viviendas de protección pública). Las viviendas podrán ser viviendas productivas, así regulados en el 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 que las define como, “Vivienda productiva”: Aquella vivienda que incorpora un espacio contiguo o adyacente, autónomo y vinculado registralmente a la misma que permita a las personas usuarias desarrollar una actividad profesional de tipo terciario conforme a la normativa que le resulte de aplicación.</p> <p>Aparcamiento público. Como mínimo las 70 plazas para vehículos que exige el cumplimiento de los estándares dotacionales.</p> <p>Espacios libres y zonas verdes.</p> <p>Vías urbanas, aceras y carriles bici.</p> <p>Cauces fluviales.</p> <p>Equipamiento comunitario público, sustituyendo al estándar de equipamiento comunitario privado exigido por el artículo 9 del decreto de estándares. Como mínimo los 456 m2 que exige el cumplimiento de los estándares dotacionales.</p> <p>Otros usos autorizados en la parcela de uso residencial, especificados en el doc B. Normas particulares de este Plan Parcial.</p>						
PARÁMETROS EDIFICATORIOS	<p>En la única parcela edificable se prevé un único edificio con las siguientes características:</p> <p>El edificio se concibe en forma de U, diferenciando cada una de sus tres alas con diferentes características en cuanto a alineaciones máximas y rasantes, perfiles edificatorios y secciones en función de su entorno y los objetivos paisajísticos de la intervención según el siguiente régimen.</p> <table><tr><td>Perfil máximo</td><td>altura máxima</td></tr><tr><td>- Ala este PB + 7</td><td>26 m</td></tr><tr><td>- Ala sur PS+PB+4</td><td>22.5 m</td></tr></table>	Perfil máximo	altura máxima	- Ala este PB + 7	26 m	- Ala sur PS+PB+4	22.5 m
Perfil máximo	altura máxima						
- Ala este PB + 7	26 m						
- Ala sur PS+PB+4	22.5 m						

**ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA**

	<p>- Ala oeste PS+PB+13 48,5 m</p> <p>Se ordenan sobre rasante 11.400 m2(t). Bajo rasante se ordenan dos plantas cuya proyección máxima se ajusta a la envolvente de la parcela. Las alineaciones exteriores establecidas son "alineaciones máximas", pudiendo retirarse la fachada de la alineación establecida sin ninguna limitación. Las alineaciones máximas establecidas definen un polígono de movimiento en el que se deberá inscribir la edificación.</p>
--	--

IV. – Caracterización ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado.

IV.1. – Fuentes de información y dificultades encontradas.

[Principales publicaciones o estudios, entrevistas a personal técnico o trabajo específico de campo; en su caso, dificultades, limitaciones o carencias para poder obtener información necesaria y cómo se han solventado (1.000 caracteres)]

AYUNTAMIENTO DE LASARTE ORIA (2023) <https://Lasarte-Oria.eus>

Página Web <https://Eustat.eus>

Mapa Geológico del País Vasco E 1/25.000

Mapa Hidrogeológico del País Vasco E 1/100.000

Caracterización de las demarcaciones hidrográficas de la CAPV

Catálogo Abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV

Sistema de Información Geográfica online. www.geo.euskadi.net

Informe anual de la calidad del aire de la CAPV 2021.

Los tipos de Hábitat de interés comunitario de España. Guía básica. M.I.M.A.M.

Atlas de los mamíferos terrestres de España. Ministerio de Medio Ambiente

Atlas y libro rojo de los anfibios y reptiles de España. Ministerio de Medio Ambiente

Red de control de aguas subterráneas de la CAPV. Informe campaña 2019

URA. Sistema de Información del Agua. <http://www.uragentzia.euskadi.net/appcont/gisura/>

Zonas protegidas acuíferos que afectan a la CAPV dentro del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental

Se realizado trabajo de campo. No se han detectado limitaciones y/o carencias para realizar el trabajo

IV.2. – Descripción ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado.

[Se sintetizarán los aspectos más relevantes de estas temáticas (tanto en su situación actual como en su evolución previsible) que serán desarrolladas en el DI, en función del nivel de detalle del avance o del documento de consultas del plan o programa, a partir del cual se elabora este].

Ámbito de análisis

(Descripción sintética del ámbito terrestre y, en su caso, marino)

(Ámbitos externos al espacio ordenado que puedan ser ambientalmente afectados)

En concreto el ámbito del Plan Parcial al Sur del tejido urbano de Lasarte Oria corresponde a una zona periurbana de la ciudad, junto a una zona residencial, en el Barrio de Otzaran-Basaundi-Oria, colindando con masas forestales y caseríos (Oria Gain, Goikoetxea y Bidebitarte) e instalaciones agropecuarias asociadas y vías de acceso. Constituye un espacio rural, en la parte más al este de la carretera A1 que se dirige a Andoain. El ámbito tiene una extensión superficial, de 23.411 m2. Tiene forma irregular, sensiblemente alargada en sentido norte sur y con un estrechamiento en su zona media que hace que parezca que está conformado por dos espacios unidos por sus extremos. Se ajusta a los lindes parcelarios catastrales y presenta una pendiente descendente en el sentido Sur Norte. Tiene una longitud, medida de Norte a Sur, de 320 m, y un ancho variable (sentido Este-Oeste) con terreno descendente, en la zona Norte con un ancho de 123 m. y en la zona sur un ancho variable desde 86 m. En el espacio del sur el terreno cuenta con un bosque conformado por arbolado frondoso y autóctono, y con la canalización de la recogida de aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet.

Muestra dos situaciones diferentes. La zona más al Norte, a la que se accede desde un vial de comunicación que proviene desde el camino de Azkorte, presenta en la parte más alta una cota de 74.00 m y tiene una pendiente descendente de Sur a Norte que finaliza a la cota 44.50 m. Por lo tanto, la pendiente media del terreno en esta zona Norte es de un 15%. A su vez, la zona más al Sur está rodeada por dos canales de agua perimetrales que recogen aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet, y está conformada por una pendiente ascendente norte sur que oscila desde la cota 70,00 m hasta la cota 84,00 m, por lo tanto. El punto medio entre los dos ámbitos presenta una elevación de unos 4 metros.

De acuerdo a la información del año 2003 incluida en Geoeuskadi, limita al oeste con una masa de HIC (4030) Brezal

ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

atlántico dominado por *Ulex sp.* No obstante, se ha comprobado en campo que el argomal perteneciente al tipo de hábitat 4030 Brezales secos europeos y que colonizaba la ladera hace 20 años ha sido totalmente sustituido por formaciones arbustivas. No se ha observado ningún tipo de hábitat de interés comunitario en la zona. La vegetación actual se trata de una formación arbustiva de regeneración reciente, probablemente mezcla entre regeneración espontánea y restauración de la ladera después de los movimientos de tierra realizados en 2004, se ha observado presencia de *Robinia* y *Pinus radiata*, de interés botánico reducido.

Se ha observado la presencia de varias especies invasoras peligrosas: *Cortaderia selloana*, *Buddleja davidii* y *Robinia pseudoacacia*

Medio atmosférico. Calidad del aire y ruido

(Clima y futuros escenarios climáticos. Calidad del Aire preexistente. Focos de emisión)

(Niveles de inmisión de fondo)

(Ruido. Niveles de inmisión de fondo. Áreas de calidad acústica)

El ámbito de estudio pertenece a la zona climática “*vertiente atlántica*” El clima presente es el Atlántico o templado húmedo sin estación seca, muy lluvioso y moderado en cuanto a las temperaturas. Según los escenarios regionales de **cambio climático** elaborados por Gobierno Vasco, las principales variaciones esperadas son: un aumento de las temperaturas mínimas en invierno y de las máximas en verano; la disminución de las lluvias entre un 15 y 20% para finales de siglo y el calentamiento de la temperatura del mar y ascenso de su nivel (proyección de entre 19 y 49 cm para finales de este siglo). Los mayores impactos se darán en zonas costeras por el aumento del nivel del mar y en los ecosistemas fluviales por la alteración del régimen hídrico de los ríos, con consecuencias negativas sobre los sistemas de abastecimiento.

La estación fija de medida de contaminantes de la **calidad del aire** más próxima al ámbito del Plan Parcial se ubica en Hernani a 3,5km línea recta, si bien la estación de Añorga a 4,3km de distancia se localiza en el mismo “corredor” que el ámbito. Estas estaciones pertenecen a la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Gobierno Vasco y recoge datos de diversos parámetros (temperatura, presión atmosférica, radiación, humedad) y contaminantes (SO₂, NO, PM₁₀, PM_{2,5}, O₃, CO, NO₂). De acuerdo al Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV (2020): los niveles de SO₂, NO₂, de partículas, tanto PM₁₀ como PM_{2,5}, CO, O₃, Benceno, Metales y Benzo(a)pireno, están dentro de los límites establecidos en la normativa de calidad del aire (Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire).

Calidad acústica

La zonificación acústica del ámbito se define en el Mapa de Ruido del Municipio de Lasarte-Oria (2016), elaborado por AAC (Doc.AAC1508008). En el Informe final de resultados se analizan y evalúan los resultados de los focos de ruido ambiental que afectan a la aglomeración de Lasarte-Oria, como son: el tráfico viario de calles y carreteras, el tráfico ferroviario y la actividad industrial. Mediante los correspondientes mapas de cada foco de ruido se obtiene una evaluación cuantitativa de la afección acústica en cada zona de la ciudad a partir de los indicadores de población afectada. En el año 2017, el Ayuntamiento encargó el *Plan de Mejora del Ambiente Sonoro de Lasarte-Oria 2017-2021*, (elaborado por ACC Acústica + Lumínica. Documento nº:170434) basado en los resultados de los mapas de ruido. Este documento marca la línea de actuación a adoptar en materia de ruido del Ayuntamiento durante esos cinco años. Por otro lado, *los mapas de conflicto representan el exceso de niveles acústicos a 4 m. de altura sobre el terreno, para ello se realiza una resta entre los niveles acústicos obtenidos en el mapa de ruido menos los niveles acústicos que hay que cumplir en cada área acústica definida en la zonificación acústica. Los objetivos de calidad acústica para los nuevos desarrollos residenciales son 5dB(A) más estrictos que para una zona residencial consolidada, siendo el nivel acústico a cumplir por la noche de Ln=50dB(A), con objeto de tener una valoración global del exceso de niveles acústicos.* El Mapa de conflicto a 4m de altura en el AIU A37 Oria Gain, denominado *Zona prado Goikoetxe* indica que se trata de un parque urbano, correspondiente a un área acústica residencial futuro, cuyos objetivos de calidad acústica son Ld/e=60dB(A) y Ln=50dB(A). A pesar de que la carretera se encuentra relativamente alejada, existe conflicto acústico de hasta 5-6 dB(A).

Geología, geomorfología y suelos

(Descripción del marco geológico y geomorfológico del territorio)

(Puntos de Interés Geológico y Áreas de Interés Geológico)

(Suelos potencialmente contaminados. Localización y descripción. Caracterización edafológica y usos de suelos)

(Valoración agrológica de los suelos)

Geológicamente el ámbito de estudio se enmarca en la Cuenca Vasco-Cantábrica, que representa la prolongación occidental de la Cadena Alpina, dentro del dominio estructural del Monoclinal de San Sebastián.

Según el mapa de **litología** de la CAPV el ámbito del Plan Parcial se asienta sobre Detríticos alternantes, del tipo “Lutitas calcáreas o silíceas, areniscas oscuras de grano muy fino. Muy localmente conglomeráticas”, material con una **permeabilidad** baja por porosidad (Fuente: Geoeuskadi). Los Depósitos superficiales, de la llanura aluvial del río Oria, presentan permeabilidad media por porosidad.

El ámbito no coincide con ningún **lugar de interés geológico** (Fuente: Geoeuskadi).

Suelos potencialmente contaminados El ámbito no coincide con emplazamientos pertenecientes al Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de IHOBE. Sin embargo, históricamente se han realizado vertidos sobre esta parcela, y por ello se ha realizado la

**ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA**

“Caracterización de materiales de vertido de origen desconocido en el sector A-37 Oria-Gain de Lasarte-Oria (Gipuzkoa)” redactado por Dinam con fecha de julio de 2021. Este documento está siendo tramitado en el Órgano Ambiental con el fin de que sea éste quien indique el procedimiento a seguir.

El **uso del suelo**, actualmente, tras visita de campo, se ha comprobado es principalmente prados ruderalizados, así como formaciones arbustivas y bosque joven.

Los usos de suelo del Mapa Forestal de Geoeuskadi (2006) señalan prados, si bien, el lugar ha sufrido movimientos de tierra, y transformación de los usos del suelo.

En concreto, el subsuelo natural de la parcela se caracteriza por aparecer la roca bajo un recubrimiento de suelos coluviales. Los mayores espesores de suelos se localizan en la zona central del ámbito. En la explanada existente al norte del caserío Oria- Gain se ha detectado indicios de la presencia sobre los suelos de acumulaciones de rellenos heterogéneos. Bajo la cobertera superior se dispone el sustrato rocoso, que está formado por un nivel superior de brechas de limolitas y areniscas sin cementar y bastante meteorizadas (materiales asimilables geotécnicamente a suelos), bajo los que se disponen limolitas negras de aspecto masivo con ocasionales intercalaciones de areniscas. Estas formaciones litológicas corresponden al Flysch negro del Complejo Supraurgoniano, de edad Cretácico inferior-superior (Albiense Cenomaniense). (Fuente: documento del Plan Parcial)

Medio hidrológico superficial y subterráneo

(Red hidrográfica principal, cuenca fluvial asociada y afluentes de primer orden)
(Calidad de las aguas superficiales. Identificación y descripción de los principales focos de contaminación fluvial)
(Dominio Público Hidráulico o Marítimo terrestre, zona de servidumbre, zona de policía)
(Cursos de agua protegidos por el PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos)
(Humedales incluidos en el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV y restricciones de uso)
(Unidades Hidrogeológicas. Caracterización y calidad de las aguas subterráneas)
(Áreas de recarga de acuíferos. Presiones)
(Zonas con alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y/o con acuíferos contaminados)

Respecto a la **hidrología superficial**, el ámbito pertenece a la Unidad Hidrológica del Oria, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Dentro de esta demarcación se engloba en la cuenca de la masa de agua del Oria VI (Cod.:ES028MAR002662), de tipo eje fluvial principal cántabro-atlántico calcáreo y de naturaleza modificada.

El ámbito drena directamente al río Oria, se identifican varios cursos de agua estacionales. Localizados al sur, recogiendo las aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet, dos cursos de agua atraviesan la parcela del AIU. Ambos cauces están totalmente encauzados con escollera y hormigón y se ven invadidos por vegetación. Otro de los cursos de agua al norte del ámbito del Plan Parcial no tiene ni cauce, si bien empieza a formarse un cauce unos metros antes de que llegue a la zona urbanizada.

Calidad de las aguas: Según los últimos datos disponibles sobre el estado de la masa de agua del río Oria, alcanza *buen* estado químico, un estado ecológico *potencial deficiente* y se valora en su conjunto como un estado global *peor que bueno* (Fuente: URA Masas de transición, 2019).

El ámbito de aplicación del **PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos** de la CAPV de la vertiente cántabrica está constituido por las franjas de suelo de 100 m de anchura situadas en ambos márgenes de los cursos de agua de la CAPV. El plan zonifica los márgenes según su componente medioambiental, hidráulica y urbanística, siendo la normativa aplicable a un ámbito la correspondiente a cada componente. La regata de aguas de escorrentía del monte Brunet que atraviesa el ámbito, no se identifica de forma expresa por el PTS -se califica por tanto como de nivel “00”: cuenca vertiente inferior a 1 km² - por lo que, en lo que respecta al retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público, será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas, es decir 5 metros.

Desde el punto de vista **hidrogeológico**, el ámbito se encuentra sobre la masa subterránea Andoain-Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, del sector Cuaternario_Andoain y dominio Anticlinorio Norte. La **vulnerabilidad** del acuífero en el ámbito del Plan Parcial es no apreciable (Fuente: Geoeuskadi). Según los últimos datos disponibles sobre el estado químico de la masa subterránea, esta se encuentra en un Buen Estado Global (Fuente: URA Masas subterráneas, 2019).

Vegetación

[Identificación, descripción y clasificación del ámbito territorial por unidades de vegetación (potencial y actual)]
[Áreas relevantes de distribución de especies y/o formaciones vegetales (Hábitats de Interés Comunitario, áreas importantes para flora amenazada, árboles singulares, especies invasoras)]
[Identificación de los servicios prestados por los ecosistemas]

Según el mapa de series de vegetación de la CAPV, (a 1:50.000 Fuente: Geoeuskadi) en ausencia de influencia humana la totalidad del ámbito estaría colonizado por robledal acidófilo y robledal bosque mixto.

Actualmente, tras trabajo de campo se comprueba que este bosque se encuentra sustituido en la totalidad de su área potencial por formaciones de sustitución ligadas a los usos humanos:

- Un seto arbóreo plantado a lo largo del pequeño camino asfaltado que constituye el límite norte del ámbito,

**ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA**

- Un herbazal-prado ruderalizado ocupando la parte de relieve más suave del ámbito,
- Formaciones arbustivas y bosque joven ocupando las laderas y el tercio sur del ámbito del Plan Parcial.

El seto arbóreo formado de robles (*Quercus robur*) y fresnos (*Fraxinus excelsior*) constituye el mayor interés botánico del ámbito.

El herbazal-prado ruderalizado que ocupa la parte alta del ámbito está dominado por especies pratenses comunes (gramíneas, leguminosas, compuestas, etc.), acompañadas de especies ruderales características de las zonas alteradas. La ausencia de manejo conlleva la progresiva invasión de la parcela por zarzas y arbustos, principalmente sauces (*Salix atrocinerea*). La presencia de suelos alterados favorece la colonización de la zona por especies exóticas invasoras, entre las cuales *Cortaderia selloana* es la más abundante.

En cuanto a las manchas de formaciones arbustivas – bosques jóvenes, se trata de manchas dominadas por arbustos y árboles jóvenes de edad generalmente inferior a 20 años y de porte reducido. La mezcla de especies características de los robledales (*Betulus alba*, *Quercus robur*, *Corylus avellana*, etc.), con especies exóticas (*Pinus radiata*, *Robinia pseudoacacia*), hace sospechar que estas manchas provienen de la restauración ambiental o de una repoblación tras los movimientos de tierra realizados en el año 2004. El sotobosque es muy pobre y colonizado por zarzas (*Rubus ulmifolius*), árgomas (*Ulex europaeus*), hiedras (*Hedera helix*) y algunas especies más forestales como *Carex pendula*.

No se ha observado ni se señala la presencia de ninguna especie protegida.

No se halla ningún tipo de **hábitat de interés comunitario (HIC)** en el ámbito del Plan Parcial si bien, de acuerdo a la información del año 2003 incluida en Geoeuskadi, limita al oeste con una masa de HIC (4030) Brezal atlántico dominado por *Ulex sp.* No obstante, se ha comprobado en campo que el argomal perteneciente al tipo de hábitat 4030 Brezales secos europeos y que colonizaba la ladera hace 20 años ha sido totalmente sustituido por formaciones arbustivas. No se ha observado ningún tipo de hábitat de interés comunitario en la zona. La vegetación actual se trata de una formación arbustiva de regeneración reciente, probablemente mezcla entre regeneración espontánea y restauración de la ladera después de los movimientos de tierra realizados en 2004, se ha observado presencia de *Robinia* y *Pinus radiata*, de interés botánico reducido.

Se ha observado la presencia de varias especies invasoras peligrosas: *Cortaderia selloana*, *Buddleja davidii* y *Robinia pseudoacacia*.

En imágenes de ortofotos (Fuente: Geoeuskadi) se aprecian los cambios sufridos en la zona entre el 2001 y el 2004.

Fauna

(Identificación, descripción y clasificación del ámbito territorial según el biotopo predominante)

[Áreas relevantes de distribución de especies y/o formaciones vegetales (Áreas de Importancia para las Aves-IBAs, áreas de interés para los mamíferos, áreas de interés para la herpetofauna, biotopos protegidos, especies invasoras, etc.)]

(Red de corredores ecológicos de la CAPV. Funcionalidad y presiones)

El ámbito de estudio. se ubica en zona periurbana en la que la fauna terrestre se limita a las habituales especies ligadas a las zonas periurbanas, y asociadas a robledales sin que haya que resaltar ninguna especie de interés

Ninguno de los planes de gestión de especies de fauna amenazadas, ni áreas de interés, ni biotopos protegidos, se localiza en el ámbito o en su entorno No coincide con elementos estructurales de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV y no presenta ningún tipo de interés para la permeabilidad ecológica local..

Áreas naturales de especial relevancia

[Red de Espacios Naturales Protegidos de la CAPV (Ley 16/1994,).Red Natura 2000 (LICs/ ZECs, ZEPAs)]

(Áreas protegidas por la Ley 42/2007 del patrimonio natural y la biodiversidad)

(Áreas de Interés Naturalístico de las Directrices de Ordenación del Territorio)

(Ámbitos Territoriales con Planes de Ordenación de los Recursos Naturales)

(Espacios del Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV)

(Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores)

[Paisajes Singulares y Sobresalientes (Catálogos existentes)]

El ámbito del Plan Parcial se encuentra fuera de áreas naturales de especial relevancia.

Se localiza a 5 km (en línea recta) de un Lugar de Importancia Comunitaria de la **Red Natura 2000**: ZEC Ría del Oria ES2120010, (Decisión de la Comisión de 7 de diciembre de 2004 por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica). Y a 9km de distancia a través del propio río Oria.

El espacio más cercano se localiza a 1,6km, se trata del espacio denominado Atxulondo-Abaloz, incluido en el **Catálogo abierto de espacios naturales relevantes**.

Medio socioeconómico

[Demografía (estructura y movimientos), Sectores económicos y Empleo, Planificación urbanística, Patrimonio cultural (BIC, yacimientos arqueológicos, vías pecuarias, etc.)]

El ámbito del Plan Parcial se encuentra situado el Barrio de Otzaran-Basaundi- Oria de Lasarte Oria en el sur del municipio. En 2022, la población del municipio (Fuente: Eustat.eus) era: 19.334 habitantes, con una densidad de población del 3.321,99 hab/km². Siendo la población menor de 20 años un 17,90%.

La superficie municipal por tipo de suelo se reparte de la siguiente manera (año 2021) (Fuente: Departamento de Planificación territorial, vivienda y transporte): Suelo residencial 15,5%, Suelo actividades económicas 4,6%, Suelo sistemas generales 16,6%, y Suelo no urbanizable 63,3%.

El ámbito del Plan Parcial se trata de un territorio de carácter rural deshabitado, localizado en la explanada colindante al caserío Oria Gain, destinado a usos agropecuarios tales como prados y huertas, y libre de edificaciones. Coincide con parcela catastral de titularidad íntegramente municipal, por consiguiente, la finca catastral nº7989078 pertenece al Ayuntamiento de Lasarte Oria, con la naturaleza de bien patrimonial.

Los accesos se realizan a través de 2 vías. La primera parte de la calle Iturrigoxo, al norte del ámbito, y discurre atrincherada mediante un corte en el terreno. Se encuentra bastante deteriorada. La segunda, es el Camino de Azkorte. Esta vía de doble sentido y acera discurre por la zona este, algo más alejado del límite del Sector. Los dos caminos se unen en el límite sur-este del ámbito y dan acceso al mismo.

El **Texto Refundido de las NNSS** de Lasarte Oria, aprobado en el año 2005 (BOG Nº60), presenta la delimitación entre otros del ámbito A.37 Oria Gain, y determina el régimen urbanístico vigente en la totalidad del mismo. Las vigentes NNSS remiten a un futuro Plan Parcial la ordenación pormenorizada del Sector "A.37- ORIA GAIN", dicho ámbito de ordenación está integrado por suelo urbanizable sectorizado. Por otra parte, las vigentes NNSS datan de una fecha de aprobación y vigencia anterior a la mayor parte de la normativa urbanística, territorial y medioambiental vigente, por lo que el Plan Parcial adecua las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas para este Sector a dichos textos normativos, para lo que el Plan Parcial está expresamente capacitado según prescribe el artículo 30 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes.

La ordenación del territorio del País Vasco se rige por la Ley 4/1990, de 31 de mayo, esta se desarrolla a través de las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Parciales, los Planes Territoriales Sectoriales y Normas Subsidiarias Municipales. El desarrollo de estos documentos se recoge en el Sistema de Información Geográfica UDALPLAN. Este sistema clasifica el suelo del ámbito del Plan Parcial del AIU A.37 ORIA GAIN en Suelo Residencial: urbanizable sectorizado. Su entorno más inmediato se clasifica sobretodo en suelo no urbanizable: agroganadera y campiña y, sin vocación de uso definido. Limitando al norte con suelo residencial urbano consolidado.

En el ámbito del Plan Parcial no se localiza elementos de **patrimonio cultural**. Los más próximos, sin protección declarada: Frontón Plaza Berria y Capilla.

IV.3. – Valoración Ambiental de los ámbitos territoriales implicados.

Diagnóstico y Unidades Ambientales Homogéneas.

Síntesis de caracterización ambiental y diagnóstico del ámbito territorial implicado e identificación de los aspectos y problemas ambientales más relevantes.

Caracterización ambiental

[Resumen de la descripción a efectuar en el DI, estructurado según los factores ambientales analizados, destacando de forma especial aquellos aspectos ambientales y problemas más relevantes que pudieran constituir factores limitantes para las determinaciones del Plan o Programa (fragmentación de hábitats y especies, cambio climático, otros impactos) (3.000 caracteres)]

Respecto a la calidad acústica, el Mapa de conflicto a 4m de altura en el AIU A37 Oria Gain, denominado *Zona prado Goikoetxe* indica que se trata de un parque urbano, correspondiente a un área acústica residencial futuro, cuyos objetivos de calidad acústica son $L_d/e=60dB(A)$ y $L_n=50dB(A)$. A pesar de que la carretera se encuentra relativamente alejada, existe conflicto acústico de hasta 5-6 dB(A).

El ámbito drena directamente al río Oria, localizados al sur, recogiendo las aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet, dos cursos de agua estacionales atraviesan el AIU. Ambos cauces están totalmente encauzados con escollera y hormigón y se ven invadidos por vegetación. Otro de los cursos de agua estacionales al norte del ámbito no tiene ni cauce, si bien empieza a formarse un cauce unos metros antes de llegar a la zona urbanizada. En lo que respecta al retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público, será de aplicación

**ANEXO V AL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE
SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA**

lo establecido en la Ley de Aguas, es decir 5 metros.

No coincide con emplazamientos pertenecientes al Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de IHOBE. Sin embargo, históricamente se han realizado vertidos sobre esta parcela, y por ello se ha realizado la “*Caracterización de materiales de vertido de origen desconocido en el sector A-37 Oria-Gain de Lasarte-Oria (Gipuzkoa)*” redactado por Dinam en julio de 2021. Este documento está siendo tramitado con el fin de conocer el procedimiento a seguir.

No existen Puntos de Interés Geológico en el ámbito de estudio ni hay presencia de Áreas Interés Geológico.

La vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es no apreciable. No hay zonas de interés Hidrogeológico.

No hay Árboles Singulares. Las formaciones vegetales existentes se consideran ligadas a los usos humanos:

- Un seto arbóreo plantado a lo largo del pequeño camino asfaltado que constituye el límite norte del ámbito,
- Un herbazal-prado ruderalizado ocupando la parte de relieve más suave del ámbito,
- Formaciones arbustivas y bosque joven ocupando las laderas y el tercio sur del ámbito

No se halla ningún tipo de hábitat de interés comunitario (HIC) si bien, según información del 2003 de Geoeuskadi, limita al oeste con una masa de HIC (4030) Brezal atlántico dominado por *Ulex* sp. No obstante, se ha comprobado en campo que el argomal perteneciente al tipo de hábitat 4030 y que colonizaba la ladera hace 20 años ha sido totalmente sustituido por formaciones arbustivas.

La fauna presente está acostumbrada a la presencia humana.

No hay Espacios Naturales Protegidos en el ámbito de estudio ni Espacios de la Red Natura 2000.

Ninguno de los planes de gestión de especies de fauna amenazadas, ni áreas de interés, ni biotopos protegidos, se localiza en el ámbito o en su entorno No coincide con elementos estructurales de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV y no presenta ningún tipo de interés para la permeabilidad ecológica local.

Definición y valoración de las unidades ambientales homogéneas.

(Resumen de información de las unidades ambientales homogéneas del territorio definidas por el DI y de la valoración y análisis de su capacidad de acogida en función de las implantaciones o usos previstos por el plan o programa).

Unidad n.º:	1
Denominación:	Periurbana
Descripción (500 caracteres)	Se trata de una zona periurbana de la ciudad, deshabitada, junto a una zona residencial en altura, en el Barrio de Otzaran-Basaundi-Oria, colindando con masas forestales y caseríos (Oria Gain, Goikoetxea y Bidebitarte) e instalaciones agropecuarias asociadas y vías de acceso. Constituye un espacio rural de herbazal y prados ruderalizados y una pequeña mancha de bosque joven.
Valoración (500 caracteres)	Presenta en general una capacidad de acogida media para los usos previstos. Se trata de un espacio de calidad paisajística media otorgada por la masa de frondosas y su heterogeneidad en cuanto a texturas, la inmediatez urbana resta calidad visual al paisaje. Por otro lado, dada su orografía en altitud, e inmediatez a una zona urbana, se trata de un lugar de la fragilidad visual adquirida media, a pesar de la presencia de arbolado. La zona con presencia de masa forestal de esta unidad homogénea es la única área que tiene una capacidad de acogida muy baja.

Valoración específica de la potencial afección del plan o programa a la Red Natura 2000.

Se resumirá la valoración efectuada en el DI, de acuerdo con lo que señala el artículo 8.1.m) del Decreto. En este sentido, se seguirá lo dispuesto en la Guía Metodológica sobre las disposiciones de los apartados 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva sobre Hábitats 92/43/CEE en su fase 1 «cribado» (2.000 caracteres).

El ámbito del Plan Parcial se encuentra a 5 km (en línea recta) de un Lugar de Importancia Comunitaria de la Red Natura 2000: ZEC Ría del Oria ES2120010, (Decisión de la Comisión de 7 de diciembre de 2004 por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica). Y a 9km de distancia a través del propio río Oria. Por lo tanto, el Plan Parcial no tendrá efecto apreciable alguno sobre ningún espacio perteneciente a Red Natura 2000, ni sobre su coherencia.

Donostia, diciembre de 2023



Nora Mateo Sainz de Murieta
Licenciada en Biología
Técnico de Medio Ambiente de Lurgiro



Mercedes Valenzuela García
Licenciada en Biología