



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS  
TERMINO MUNICIPAL DE SESTAO

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA  
PARA LA EMISIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
TERMINO MUNICIPAL DE SESTAO

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
SITUADA ENTRE LAS CALLES VILLAR Y VILLATE , MANUEL  
ANDRÉS , VÍA GALINDO Y AVENIDA DE LAS LLANAS  
MUNICIPIO DE SESTAO**

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

**Aplicación de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre**

**A.- Objetivos de la planificación .-**

El vigente Plan General de Sestao, plantea una ordenación del suelo urbano consolidado en función de una delimitación de manzanas concretas , el establecimiento de unos fondos edificables y la aplicación de unos perfiles de edificación , todo ello fijando un límite máximo a la edificabilidad geométrica a realizar en su ámbito correspondiente .

En el caso de la manzana objeto de la redacción del presente Plan Especial , se habían detectado dos cuestiones de importancia desde el punto de vista del diseño urbano , por un lado los fondos de las edificaciones existentes antes del Plan General en esta manzana , no se ajustaban en algunas zonas a las que resultaban de las indicaciones contenidas en el mismo , siendo construcciones relativamente actuales , lo cual a medio plazo no podía derivar más que en problemas para sus residentes , problemática que el presente expediente pretende evitar, por cuanto resultan desproporcionados con relación a los fines que dicho señalamiento tiene en el planeamiento general .

Junto a todo esto, se había detectado que una de las parcelas , que no presenta frente a calle , no tenía asignado ningún aprovechamiento sobre rasante, lo cual supone un incumplimiento del principio de la equidistribución urbanística , aspecto sin duda relevante , tal y como se contempla en la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Del análisis de esta situación y tras un cómputo minucioso de los aprovechamientos existentes, se pudo constatar de que existía todavía un remanente entre la edificabilidad geométrica fijada por el Plan General , y la realmente ejecutada en la manzana , puesto que el máximo señalado por el planeamiento se establece en 22.014,53 m<sup>2</sup> sobre rasante y la cantidad realmente edificada supone un total de 21.126,10 m<sup>2</sup> , lo que supone un diferencial o remanente de 888,43 m<sup>2</sup> , que el Plan Especial asigna a la parcela en situación anómala .

Con el fin de no afectar a los titulares circundantes en ninguno de sus derechos o facultades, el Plan Especial propone una edificación de planta baja y entreplanta parcial con unas distancias concretas a las edificaciones circundantes en los puntos donde se pudiera dar un conflicto de derechos o intereses.

Por último el Plan Especial también fija los usos posibles, teniendo en cuenta tanto las normas establecidas en el planeamiento general, como su ubicación dentro de la manzana considerada. El uso genérico es el terciario, concretándose en los usos de oficinas y los usos comerciales, pero excluyendo dentro de éstos el uso de grandes almacenes y el uso de hipermercado, como uso tolerado se fija el hostelero como actividad complementaria a las dos principales.

## **B.- Alcance y contenido del Plan Especial propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.-**

Como fácilmente puede entenderse, el alcance del Plan Especial presenta dos vertientes la primera de ellas es al establecer unos fondos edificables, en consonancia con los existente , se obtiene una situación más pacífica para sus actuales residentes, toda vez que cualquier actuación a realizar sobre los inmuebles actuales , no incidirá de una manera contradictoria , obteniéndose una situación en todo caso pacífica y respetuosa con futuras actuaciones de reforma , mejora o rehabilitación que pueda plantearse .

Paralelamente se consigue una actuación de “justicia urbanística “al poder adjudicar a todo titular del suelo urbano de la manzana considerada, un aprovechamiento urbanístico de conformidad con el planeamiento vigente.

Por lo que se refiere a posibles alternativas , por un lado está la cuestión relativa a la coordinación de fondos edificables y eso solo tiene dos alternativas , una es dejar simplemente los criterios derivados del planeamiento general , con lo cual existen zonas que no lo cumplen y supone una situación de fuera de ordenación no expresa, o por el contrario la otra opción se centra en coordinar el criterio de los fondos con los edificios que realmente existen antes de Plan General , parece que esta última opción presenta claramente muchas más ventajas que la primera o inicial.

El otro de los objetivos, es el derivado de la asignación del aprovechamiento sobre rasante de la parcela que hasta la fecha carecía del mismo , en principio no parece que resulte procedente desdeñar la utilización de esta asignación , toda vez que en el fondo de la misma se encuentra el cumplimiento de la legislación urbanística, no obstante puede opinarse que existen otras opciones para su concreción, como puede ser realizar una edificación de mayor altura y menor ocupación , no obstante hay que tener presente sin lugar a dudas su emplazamiento , y esa situación nos lleva a no contemplar el uso de viviendas , puesto que al no tener frente a espacio público , es una opción prohibida por el Plan General de Sestao .

Por otro lado su emplazamiento también nos lleva a no contemplar usos de tipo industrial o de elaboración, para evitar situación de contaminación o molestas para su entorno , en cualquier caso hay que evitar producciones de humos , ruidos y malos olores .

Finalmente hay que resaltar que en caso que nos ocupa existen también condicionantes técnicos, para proponer la edificación en una disposición de planta baja , con una pequeña porción de entreplanta , toda vez que bajo rasante , ese espacio está dedicado ya al uso de aparcamiento, por lo que esta disposición permite, al ser de una sola planta el establecimiento de una estructura ligera , cuya incidencia en la existente bajo rasante resulta mínima y por lo tanto precisará de una intervención escasa y razonable.

### **C.- El desarrollo previsible del Plan Especial.-**

De las dos vertientes de actuación que el Plan Especial contempla, la primera de ellas la de la coordinación de los fondos edificables, en principio no precisa ningún desarrollo, puesto que se trata de dejar las cosas como están y dada la situación de coordinación, en el futuro, según se vayan produciendo, permitirá de una manera razonable coherente y respetuosa, actuaciones de reparación reforma o rehabilitación, lo cual sin duda es un factor favorable hacia la sostenibilidad.

En lo que respecta a la vertiente de la asignación de edificabilidad, el desarrollo no es otro que su concreción en un edificio, que no tendrá ninguna afección en su entorno más inmediato pero que prestará un servicio a la comunidad en donde se ubica . Al tratarse de una edificación situada en un lugar tan céntrico del municipio de Sestao , las personas que vayan a utilizar las prestaciones derivadas de su uso , acudirán al mismo generalmente a pie , por lo que no se dará una situación reseñable del aumento del tráfico y por ende de la contaminación .

### **D.- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan Especial en el ámbito territorial afectado.-**

El carácter del ámbito del Plan Especial, antes de ninguna intervención, en el momento actual , no es otro que el de una manzana cerrada con carácter radicalmente urbano , cerrada en todo su perímetro por edificios de residenciales de viviendas colectivas , con plantas bajas comerciales y que en su interior existe una parcela cerrada al público , sin utilización específica.

La inclusión en este espacio de un recinto con actividad , dará lugar a un espacio abierto peatonal , que permitirá la entrada de luz en el centro de la zona porticada existente , generando condiciones de mayor alegría en el conjunto y mejora en las condiciones de ventilación .

## **E .- Efectos ambientales previsibles .-**

Ciertamente, dado el emplazamiento de la manzana considerada y el tipo de actuación que se pretende, en donde no existen espacios libres o zonas verdes en su ámbito ni en su proximidad y las actuaciones previstas no suponen la generación o aparición de elementos favorecedores ni agresores del medio ambiente, hay que resaltar que sin duda, como es de fácil comprensión, no se generan efectos contrarios a las condiciones ambientales.

Paralelamente en sentido opuesto también resulta necesario resaltar que no previsible ningún efecto ambiental favorable por motivos análogos, si bien se tendrá una mejora en las dotaciones urbanas del centro de Sestao.

## **F.- Efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes**

Al tratarse de una actuación de muy escaso ámbito y de unos objetivos que podemos calificar de estrictos cumplimientos de la operativa urbana , en un emplazamiento situado al margen de espacios de relevancia ambiental , se puede afirmar que no se causará efecto alguno sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes . Se debe pensar que inclusive la actuación ni tan siquiera contempla la realización de una sola vivienda más , tan solo un mínimo incremento en dotación urbana privada.

## **G.- Motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada .-**

Ciertamente a juicio del Técnico que suscribe, el presente expediente reúne unas condiciones, en donde resulta incluso dudosa la aplicación legal para una ambientación legal estratégica.

Si se analizan las condiciones de las situaciones objeto de una evaluación estratégica se observa que se refieren a situación en general que afectan o se ven afectadas por actividades en general externas a los centros urbanos , si bien se incluyen de forma genérica las expresiones de “ ordenación del territorio urbano y rural o usos del suelo” .

Ciertamente ordenación del territorio es un concepto de un carácter diferenciado al del Plan Especial que nos ocupa, toda vez que se trata de estudios interdisciplinarios y prospectivos de la transformación de un espacio regional y de la distribución de esa transformación y de la población en núcleos urbanos con funciones y jerarquías diferentes. Es decir trata ámbitos muy amplios y con objetivos muy generales, claramente distintos a los del presente Plan especial.

Además también se especifica, lacónicamente “o usos del suelo” manifestación que también parece ajustarse a las condiciones enumeradas anteriormente. En el caso que nos ocupa no se realiza la implantación de un uso del suelo sino la simple matización de los ya reconocidos y establecidos por el planeamiento general para el suelo urbano consolidado del término municipal de Sestao.

No obstante, las anteriores manifestaciones pudieran interpretarse como no pacíficas con el contenido legal, y tampoco el desarrollo hasta la fecha de la Ley de evaluación ambiental, permite extraer criterios sólidos al respecto, motivo por el que se ha optado por una actuación en demasía y documentar el expediente según lo legalmente establecido.

No obstante se ha optado por el camino de una evaluación ambiental estratégica simplificada, al tratarse de una modificación claramente menor del Plan General de Sestao.

Además la extensión territorial del mismo es ciertamente muy reducida, se trata de una sola manzana

## **H.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas**

Se puede concretar que con relación al señalamiento de los fondos edificables, de las dos opciones iniciales se ha optado por ajustar los fondos a los límites de los existentes, dado que la totalidad de las edificaciones perimetrales ya están construidas y ser esta la opción que elimina problemas futuros y permitirá la actuación razonable en reformas, modificaciones y rehabilitaciones.

Por lo que respecta a la edificación interior, pendiente de realización, se ha optado por el señalamiento de una edificación en planta baja con la posibilidad parcial de una entre-planta, con el señalamiento de sus alineaciones interiores, por ser respetuosa con los derechos y condiciones ya establecidas en las edificaciones existentes, y permite la realización sin especiales problemas técnicos dado que en situación de bajo rasante existe un aparcamiento.

## **I .- Medidas previstas para prevenir ,reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente de la aplicación del Plan especial**

Como se ha podido constatar, el ámbito al que se refiere el presente Plan Especial es ciertamente muy reducido, tan solo una manzana, su situación es clara en el centro urbano , consolidado y urbanizado del término municipal sin que existan en su zona de influencia espacios que requieran ningún tipo de protección ambiental específica, y la actuación tiene como referencia , el ajuste de los fondos edificables y la implantación en el interior de la manzana de una pequeña construcción para usos de oficina o comercio.

De entre los usos posibles se han elegido, aquellos que presenta una compatibilidad mayor con el entorno de zona residencial de vivienda colectiva, por lo que no es de esperar que se produzca ningún tipo de conflicto o efecto negativo ambiental . Las actividades contempladas , no producen contaminación atmosférica , no generan situaciones de ruido no compatibles con su ambiente , no generan residuos contaminantes diferentes a las viviendas y no incrementan la densidad de población, por lo que cualquier situación de pequeña molestia que pueda producirse se puede eliminar o corregir por la aplicación de los reglamentos y ordenanzas municipales vigentes sin necesidad de medidas especiales al respecto .



## **J.- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan especial.-**

Por todo lo indicado anteriormente , en el caso actual no se precisa de la adopción de ninguna medida específica ni seguimiento ambiental pormenorizado del presente Plan Especial

### **Capacidad técnica y responsabilidad del autor**

El autor de la presente solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada , es Juan Ignacio de la Rosa Picazo , Arquitecto Superior perteneciente a la delegación en Bizkaia del colegio oficial Vasco – Navarro . Es miembro de la asociación de arquitectos urbanistas del país Vasco , y Licenciado en derecho y perteneciente al Ilustre colegio oficial de Abogados de Bizkaia

Bilbao - 12 de Febrero de 2016

El Autor de la presente solicitud

Juan Ignacio de la Rosa Picazo