

## OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

6169

*RESOLUCIÓN de 19 de noviembre de 2021, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula informe ambiental estratégico de la Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención Urbanística «A.35-Zabaleta Berri», en Lasarte-Oria (Gipuzkoa).*

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 17 de septiembre de 2021, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria completó ante el órgano ambiental la solicitud para la emisión del informe ambiental estratégico de la Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención urbanística «A.35-Zabaleta Berri», en Lasarte-Oria (en adelante, el Plan), en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, con fecha 8 de octubre de 2021, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente. Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

El Plan se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en los artículos 29 a 32, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, órgano competente de acuerdo con el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, a fin de valorar si el Plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el Plan para la adecuada protección del medio ambiente.

Vistos la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de general y concurrente aplicación,

#### RESUELVO:

Primero.– Formular informe ambiental estratégico de la Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención urbanística «A.35-Zabaleta Berri», en Lasarte-Oria, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El ámbito del Plan se corresponde con las parcelas a.3.2-1, a.3.2-2 y a.4-4 del A.I.U «A.35-Zabaleta Berri» y se encuentra localizado en la explanada del caserío Zabaleta, al Este del núcleo urbano de Lasarte-Oria, junto a la carretera que une Hernani con Lasarte. La delimitación del ámbito A.I.U «A.35-Zabaleta Berri» alcanza una superficie de 76.369,8 m<sup>2</sup>, de los cuales 4.524m<sup>2</sup> se corresponden con las parcelas objeto de modificación.

La vigente ordenación pormenorizada, recogida en el Plan Parcial de 2007 y su posterior modificación de 2011, plantea en las parcelas a.3.2-1, a.3.2-2 y a.4-4 del A.I.U «A.35-Zabaleta Berri» dos edificaciones unifamiliares adosadas y una de edificación aislada (unifamiliar pareada), con una edificabilidad sobre rasante de 1.570 m<sup>2</sup>(t).

El objeto de la modificación del Plan Parcial es convertir las tres parcelas antes mencionadas en una única parcela, denominada a.3.1-20, con dos bloques de edificación de bajo desarrollo, con espacios libres privados que incluyen una piscina de recreo y sótano de garaje común, todo ello sin aumentar la edificabilidad residencial permitida para el conjunto de estas tres parcelas, ni el número total de viviendas recogido en el Plan Parcial para este ámbito.

Los bloques, y la urbanización del interior de la parcela, se rehúnden con respecto a la urbanización existente unos 1,80 m, para mejorar su implantación en la topografía existente. El perfil de las edificaciones (a.3.1-20/1 y a.3.1-20/2) es de una de sótano bajo rasante, dos plantas altas y un ático retranqueado.

Con esta modificación se proponen 16 nuevas viviendas en lugar de las 10 previstas en el Plan Parcial vigente para el conjunto de las tres parcelas actuales, y este incremento no modifica el número total de viviendas del ámbito, dado que otras parcelas ya edificadas no han agotado el número máximo de viviendas permitido en ellas.

No se modifica la urbanización ya ejecutada en el ámbito. Se propone al acceso rodado al garaje de la parcela resultante (a.3.1-20) desde el vial existente, exterior al ámbito del Plan Parcial, Illarraltzueta Bidea.

B) Una vez analizadas las características del Plan propuesto y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley a fin de determinar si el Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

1.– Características del plan, considerando en particular:

a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos: a la vista de la documentación presentada, el Plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en que el Plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: las parcelas a.3.2-1, a.3.2-2 y a.4-4 objeto de modificación (4.524 m<sup>2</sup>) se incluyen dentro del ámbito A.I.U. «A.35-Zabaleta Berri» (76.369,8 m<sup>2</sup>) clasificado como suelo urbanizable con calificación Residencial, de acuerdo con el planeamiento vigente. El objetivo de la Modificación es convertir las tres parcelas mencionadas, dos de ellas de edificación unifamiliar adosada y una de edificación aislada, en una única parcela a.3.1-20 con dos bloques de edificación de bajo desarrollo, todo ello sin aumentar la edificabilidad residencial permitida para el conjunto de estas tres parcelas y sin modificar el número total de viviendas recogido en el Plan Parcial vigente para la totalidad del ámbito. Teniendo en cuenta las características del Plan, este no causará efectos ambientales reseñables sobre otros planes o programas. No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior.

c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible. Supone la ocupación de suelo previamente calificado como urbanizable en un área residencial. Los nuevos desarrollos pueden incorporar medidas encaminadas a potenciar el ahorro y la eficiencia energética.

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

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

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

Las parcelas a.3.2-1, a.3.2-2 y a.4-4 del A.I.U. «A.35-Zabaleta Berri», objeto de modificación, se sitúan al este del núcleo urbano de Lasarte-Oria en la zona llamada Larrekoetxe entre la calle Gonagorri y el camino que une Lasarte-Oria con Hernani, Illarraltzueta Bidea. Se trata de un área vacante de suelo urbanizable de carácter residencial, incluida en un ámbito de reciente construcción, cuyas características originales ya han sido modificadas por la acción antropogénica.

Se trata de un entorno urbano que carece de valores ambientales relevantes. Los suelos no presentan valor agrario. La vegetación presente en la zona sur de la parcela se corresponde con un herbazal-zarzal, asociada a su antiguo carácter rural y uso como prado. En este sentido, de acuerdo con la cartografía disponible, en los terrenos del ámbito se identifica el Hábitat de Interés Comunitario (HIC) de prados de siega atlánticos, no pastoreados (código 6510), hábitat muy común en Territorio Histórico de Gipuzkoa, que incluye la mayoría de los prados de uso mixto del piso bioclimático colino.

El ámbito objeto del Plan no coincide con espacios naturales protegidos, cauces fluviales ni zonas húmedas. Tampoco se identifican especies de interés de flora protegida ni de fauna amenazada, ni lugares de interés geológico. No se incluye en el mismo ningún elemento de la Red de Corredores Ecológicos. Tampoco existen elementos del patrimonio cultural ubicados en el ámbito.

En relación con la situación acústica, en la actualidad la principal fuente de ruido es el tráfico de las calles próximas al ámbito, estando bastante alejado de las grandes infraestructuras de comunicación. De acuerdo con el estudio acústico presentado, en la situación actual, para los tres periodos analizados (día, tarde y noche) se cumple con los objetivos de calidad acústica (OCA) establecidos para sectores con predominio de uso residencial (tipo A), por el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Atendiendo a los posibles riesgos ambientales, ni en el ámbito ni su entorno se identifica ninguna masa de agua en superficie, así como escorrentías asociadas, por lo que el área no es susceptible al riesgo de inundación. El área de estudio no coincide con ninguna parcela inventariada que soporte o haya soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo. Los materiales litológicos sobre los que asienta presentan una permeabilidad baja por porosidad y en consecuencia, la parcela se ubica en una zona sin vulnerabilidad apreciable a la contaminación de acuíferos.

Los impactos de las actuaciones que se enmarcan en el Plan serán los derivados de la construcción de las nuevas edificaciones y la ejecución de las obras de urbanización complementarias. Estas actuaciones darán lugar, de forma temporal y localizada, a una disminución de la calidad del hábitat humano (incremento de ruido, polvo, vibraciones, etc.) y la generación de residuos.

De acuerdo con las características del ámbito y el desarrollo propuesto, no se prevén afecciones de carácter relevante a otros valores ambientales de interés. Sin embargo, se deberán tomar las medidas preventivas adecuadas que eviten o reduzcan los posibles impactos ocasionados.

Según el estudio de impacto acústico presentado, los resultados en situación futura (20 años vista) estiman que, atendiendo a la zonificación acústica del ámbito, en los tres periodos analizados (día, tarde y noche) se cumplirán los OCA establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, tanto en el ambiente exterior como en los receptores en fachada.

En fase de explotación, se podrán producir efectos derivados del consumo de recursos y generación de residuos, en todo caso, debido a la limitada entidad de la propuesta de desarrollo (16 nuevas viviendas) se considera que no se producirán efectos significativos derivados del incremento de la actividad residencial en el ámbito.

La valoración de los efectos ambientales debe efectuarse con respecto a la situación prevista en el planeamiento vigente. En este sentido, aunque el Plan posibilita la ejecución de 16 nuevas viviendas frente a las 10 propuestas inicialmente por el planeamiento vigente, mantiene la edifi-

cabilidad y la superficie máxima edificable sobre rasante para el conjunto del ámbito. Teniendo en cuenta esto, la situación actual del ámbito, las actuaciones que derivan del Plan, y la aplicación de las medidas preventivas, protectoras y correctoras, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente, en los términos previstos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3.– En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que la Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención urbanística «A.35-Zabaleta Berri», en Lasarte-Oria, se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen al mismo las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan.

– Medidas relativas a la protección de los valores naturales de interés:

- En las labores de restauración de la cubierta vegetal y ajardinamiento se potenciarán las actuaciones encaminadas a fomentar la biodiversidad autóctona, primando criterios de sostenibilidad, y de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. A tal fin se tendrán en cuenta las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

- En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

– Otras medidas preventivas y correctoras:

Por otra parte, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, las medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras derivadas del Plan serán:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental.

- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas que les sean de aplicación.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Lasarte-Oria y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

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

- Protección de los suelos y las aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.

- De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/ 2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/ 2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias. Se respetará un horario de trabajo diurno.

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

- Integración paisajística: teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar el nuevo desarrollo en el paisaje de la zona, se definirán unas condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del entorno.

• Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles. (<https://www.ihobe.eus/publicaciones>) específicamente la «Guía de Edificación y Rehabilitación Sostenible para la vivienda en la CAPV» (<https://www.ihobe.eus/publicaciones/guia-edificacion-y-rehabilitacion-sostenible-edicion-2015-actualizada>) con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

Segundo.– Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que la Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención urbanística «A.35-Zabaleta Berri», en Lasarte-Oria, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.– Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

Cuarto.– Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios sí, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención urbanística «A.35-Zabaleta Berri», en Lasarte-Oria, en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

En Vitoria-Gasteiz, a 19 de noviembre de 2021.

El Director de Calidad Ambiental y Economía Circular,  
JAVIER AGIRRE ORCAJO.