

Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo

Documento Ambiental Estratégico



Abril de 2020



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	4
2	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PLANIFICACIÓN	5
3	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS.....	7
3.1	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN	7
3.2	ALTERNATIVAS ANALIZADAS	11
4	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	13
4.1	TRAMITACIÓN DEL PLAN	13
4.2	DESARROLLO DEL PLAN	13
5	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO POR EL PLAN	14
5.1	DESCRIPCIÓN GENERAL	14
5.2	CLIMA.....	14
5.3	CALIDAD DEL AIRE	14
5.4	OROGRAFÍA Y PENDIENTES	15
5.5	GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	16
5.6	EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA	17
5.7	HIDROLOGÍA	17
5.8	HIDROGEOLOGÍA	19
5.9	VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO.....	20
5.10	FAUNA.....	22
5.11	ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO Y ESPACIOS PROTEGIDOS	23
5.12	CORREDORES ECOLÓGICOS E INFRAESTRUCTURA VERDE	24
5.13	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA	25
5.14	PAISAJE	25
5.15	PATRIMONIO CULTURAL	26
5.16	RIESGOS AMBIENTALES	27
5.17	SOCIOECONOMÍA	32
5.18	MOVILIDAD	34
5.19	ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.....	35
5.20	RESIDUOS.....	35
5.21	CONSUMO ENERGÉTICO.....	35
6	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN	36
6.1	OCUPACIÓN DE SUELO (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN).....	37
6.2	AFECCIÓN A LA VEGETACIÓN (FASE DE OBRAS).....	37
6.3	AFECCIÓN A LA FAUNA (FASE DE OBRAS)	37

6.4	AFECCIÓN SOBRE EL PAISAJE (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)	38
6.5	RIESGO DE AFECCIÓN A LAS AGUAS SUPERFICIALES (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN) 38	
6.6	RUIDO Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA (FASE DE OBRAS)	38
6.7	RUIDO (FASE DE EXPLOTACIÓN)	38
6.8	GENERACIÓN DE RESIDUOS Y EXCEDENTES DE EXCAVACIÓN (FASE DE OBRAS).....	40
6.9	GENERACIÓN DE RESIDUOS Y CONSUMO DE RECURSOS (FASE DE EXPLOTACIÓN) .	41
6.10	MOVILIDAD y CAMBIO CLIMÁTICO	41
7	DETERMINACIONES DE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.....	43
7.1	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	43
7.2	PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL AREA FUNCIONAL DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA 44	
7.3	PLANES SECTORIALES	45
7.4	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO	47
7.5	PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE LEZO	47
7.6	OTROS PLANES Y PROGRAMAS	50
8	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	54
9	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA..	58
10	PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	60
10.1	RECOMENDACIONES PARA LA REDACCIÓN del proyecto de edificación.....	60
10.2	RECOMENDACIONES PARA LA FASE DE EJECUCIÓN	63
11	MEDIDAS PROPUESTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	66

ANEXOS

Anexo I. Planos

Planos del Documento Ambiental Estratégico		
Nº	Título	Escala
Plano 1	Localización	1:500 / 1:12.000
Plano 2	Ordenación pormenorizada	1:300
Plano 3	Condicionantes ambientales	1:3.000
Plano 4	Espacios protegidos	1:25.000

Anexo II. Estudio Acústico

1 INTRODUCCIÓN

La evaluación ambiental estratégica de planes y programas es un instrumento preventivo especialmente adecuado para preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente. Mediante este instrumento se introduce la variable ambiental en la toma de decisiones sobre planes y programas con incidencia importante en el medio ambiente.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica (en adelante EAE) 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*.

En base a la citada normativa, el equipo redactor de este documento considera que la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo no se encuentra sometida a Evaluación de Impacto Ambiental simplificada (ver apartado 8 Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada). Sin embargo, el Ayuntamiento de Lezo considera que la modificación objeto de este documento constituye un Plan en sí misma y que podría responder al punto 2c del artículo 6 de la Ley 21/2013, y en consecuencia decide someterlo al procedimiento de EAE simplificada.

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico y responde al contenido marcado por el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Este documento, acompañado de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el borrador de la Modificación del Plan Especial y la documentación exigida por la legislación sectorial, servirá para que el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Lezo) solicite al órgano ambiental (Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco) el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

La ‘Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo’ ha sido redactada por el arquitecto Alejandro Arróspide Liceaga.

El presente documento, que constituye el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación del Plan Especial, ha sido elaborado por los siguientes técnicos de EKOLUR Asesoría Ambiental, SLL.:

- Ángela Oscoz Prim (Licenciada en Farmacia. Máster en Evaluación y Corrección de Impactos Ambientales).
- Ibai Alcelay Iglesias (Graduado en Biología. Máster en Zoología).

El número del documento nacional de identidad de los autores se adjunta en un documento independiente como información complementaria.

2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PLANIFICACIÓN

La 'Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo (Gipuzkoa)', en adelante Modificación del PERCH, tiene por objeto adecuar a los requerimientos funcionales y culturales contemporáneos de la Unidad Edificatoria D-4 en los siguientes aspectos:

- Adecuación del perfil edificatorio a la realidad topográfica, obteniendo como resultado un semisótano y una planta de sótano.
- Destinar la Planta Baja completa al uso residencial, eliminando el uso comercial establecido en el Plan Especial.
- Destinar la nueva Planta de Semisótano a uso residencial, con terraza privada sobre el techo del aparcamiento de la planta sótano.
- El acceso a la planta sótano se define desde la calle Polentzarrene reordenando el espacio verde situado actualmente en la trasera del edificio de la unidad D-4.

El ámbito objeto de la Modificación del PERCH, con una superficie de 284 m², responde exclusivamente a la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo¹ (en adelante PERCH). Forma parte del ámbito A.O.U.1. ALDE ZAHARRA, área definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo² (en adelante PGOU) con una superficie de 38.015 m² y clasificado como suelo urbano.

El PGOU establece los criterios y objetivos de ordenación para el conjunto del área, y da soporte legal al Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo, aprobado definitivamente el 14 de abril de 2010, del que parte la presente Modificación del PERCH.

El ámbito objeto de estudio se encuentra incluido en el Casco Histórico de Lezo, área histórica prácticamente consolidada, en la cual las posibilidades de intervención quedan limitadas, y las nuevas actuaciones edificatorias se reducen en su mayor parte a trabajos propios de rehabilitación, conservación y reforma destinados a adaptar en la medida de lo posible el tejido existente en los estándares urbanísticos actuales.

Por esta razón, en las intervenciones propuestas relativas al patrimonio edificado, se tiene en especial consideración aspectos como la preservación de la trama edificatoria tradicional existente y de sus elementos construidos más significativos, priorizando las soluciones que conlleven tanto la adecuación funcional y de habitabilidad de los edificios existentes, como la restitución de tipologías acordes con las tradicionales.

La unidad edificatoria D-4 se identifica como un edificio sin interés arquitectónico, no sujeto a ningún grado de protección. Además, el PERCH determina que la edificación presenta un nivel regular de adecuación tanto estructural-constructivo (presenta deficiencias puntuales en muros, estructura, y carece de ascensor) como en las condiciones de habitabilidad (presenta deficiencias puntuales en las

¹ Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 de abril de 2010 y validado por el Plan General.

² Plan General de Ordenación Urbana de Lezo. Aprobado el 16 de noviembre de 2011 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 23 de diciembre de 2011.

instalaciones comunes), y una mala adecuación del acabado general de la edificación en relación con las fachadas y balcones.

Por esta razón, se autorizan en él las intervenciones constructivas de tipo consolidación, reforma (con demolición parcial y ampliación) y sustitución.

Atendiendo al uso residencial en el Casco Histórico, éste se organiza principalmente en las plantas altas de la edificación y solo de forma puntual en las plantas bajas, donde se encuentra sobre todo usos terciarios, observándose que tanto los locales de las plantas bajas como los situados bajo las cubiertas presentan un bajo estado de uso y, en consecuencia, también de conservación.

Así, aunque se entiende que la correcta implantación y regulación de la actividad terciaria es de vital importancia para la recuperación integral de Casco Histórico de Lezo, hoy en día el mantenimiento del comercio en las calles presenta grandes dificultades. Muestra de ello es que en la Unidad Edificatoria D-4 ha existido desde hace muchos años el uso comercial en la planta baja, si bien desde hace aproximadamente 12 años no se desarrolla ninguna actividad y no se aprecia una demanda para dichos usos. Por lo que, con el fin de evitar espacios desocupados en la vía pública, se propone eliminar el uso comercial en la planta baja de la edificación y destinar toda ella al uso de vivienda.

3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN

La Modificación del PERCH supone la adecuación del perfil edificatorio y sus usos a los requerimientos funcionales actuales de la Unidad Edificatoria D-4 compuesta por la edificación ‘Casa Donibane Kalea 4’ que no presenta valores arquitectónicos ni históricos relevantes, pero se encuentra ambientalmente integrada en el entorno del Casco Histórico, lo que posibilita intervenciones de consolidación, reforma y sustitución.

La Modificación del PERCH objeto de este estudio desarrolla principalmente las mismas ordenanzas particulares que establece el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo para la U.E. D-4 (ver apartado 7.5), a excepción de las determinaciones respecto a la calificación pormenorizada que se desarrollan a continuación.

Atendiendo al régimen de uso y dominio de la parcela, el PERCH permite en la planta semisótano el uso de garaje con acceso desde Polentzarrene kalea. Por el contrario, la Modificación del PERCH reordena una nueva planta sótano en la que permite el uso de garaje también desde Polentzarrene kalea, e incorpora la planta semisótano con uso residencial, debido a que, por la orografía del terreno, ésta asoma a la calle Polentzarrene e incorpora la cubierta del sótano como terraza de dicha planta.

En relación con los espacios públicos, con el fin de dar una solución adecuada al acceso de aparcamiento de la Unidad Edificatoria D-4, la Modificación del PERCH plantea el acceso rodado por la calle Polentzarrene, reordenado los jardines de esta calle y reforzando la estructura de la edificación bajo rasante que ocupa parcialmente dicha calle, de forma que posibilite el paso de vehículos ligeros hasta la U.E. D-4.

Finalmente, el PERCH establecía para la planta baja la posibilidad de ordenar una nueva vivienda, así como el mantenimiento de un local comercial de dimensiones similares al actual. La presente Modificación del PERCH por su parte, permite el uso de vivienda en la totalidad de la planta baja por la nula demanda de locales comerciales en el Área.



LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 P.E.R.C.H. DE LEZO

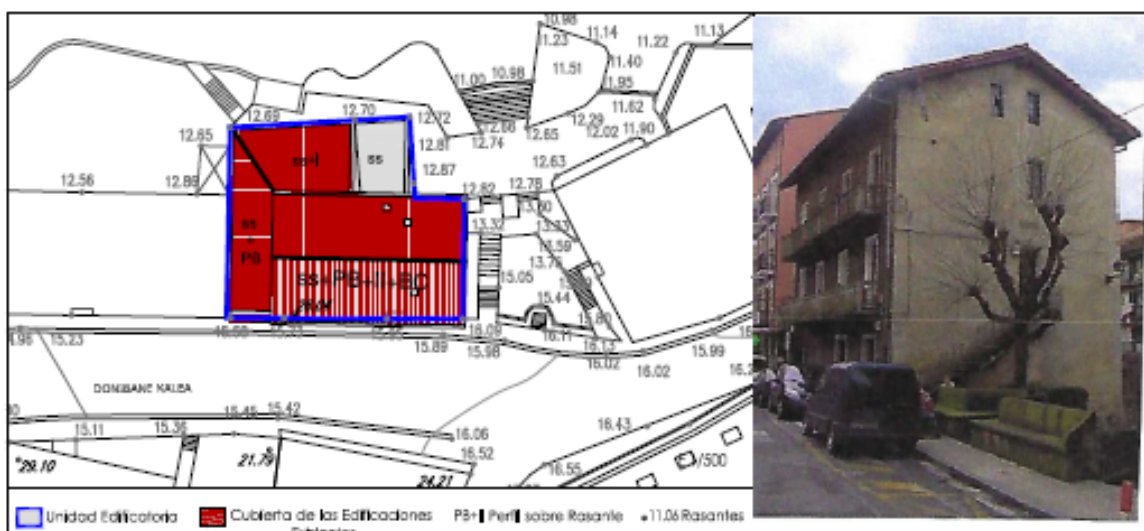
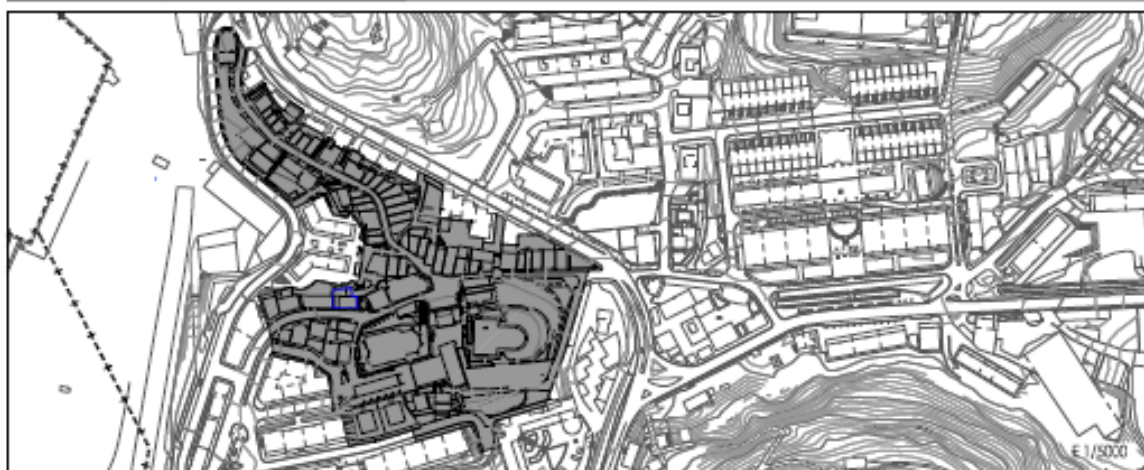
ENERO 2.020

ORDENACION
DOCUMENTO "D": ORDENANZAS PARTICULARES

DONIBANE KALEA, 4

UNIDAD EDIFICATORIA **D-4**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio sin Interés: Indiferente. Edificio sin Interés arquitectónico alguno, se encuentra sin embargo en cierta forma integrado ambientalmente respecto a Donibane Kalea.

I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- **Adecuación Urbanística**
La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- **Adecuación Estructural-Constructiva**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, estructura. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- **Adecuación del Acabado General**
Mal. Tratamiento de fachadas y balcones.

-10-



LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 P.E.R.C.H. DE LEZO

ENERO 2020

ORDENACION

DOCUMENTO "D": ORDENANZAS PARTICULARES

II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria resultante. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilita en esta unidad el incremento de su perfil edificatorio.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración a los efectos exclusivamente de posibilitar una ampliación de su superficie que permita materializar la nueva ordenación bajo rasante (sótano+semi sótano) establecida para la misma.

Agregación de parcelas: No autorizada.

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 100 m².

■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Planta sótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde Patentzenene kalea.

Planta semi sótano: Se permite el uso de vivienda con acceso privado a la cubierta del sótano.

Planta baja: se permite el uso de vivienda en su totalidad.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, ello sin perjuicio de la posibilidad de materializar una solución de ordenación volumétrica como la establecida en los gráficos 1 y 2.

■ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

■ Condiciones de Actuación y Urbanización. Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de actuación aislada).

Si resultara necesario, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de Reparcelación.

Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el cuerpo trasero anejo a la edificación principal. Plazo de ejecución del f. o. : 8 años).

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

■ Grado de protección

Edificación **Indiferente** (sin protección).

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Consolidación, Reforma (c/Demolición Parcial y Ampliación) y Sustitución.

(Todas ellas excepto la Sustitución, con carácter de Rehabilitación).

■ Elementos a proteger

No existen

■ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

No existen

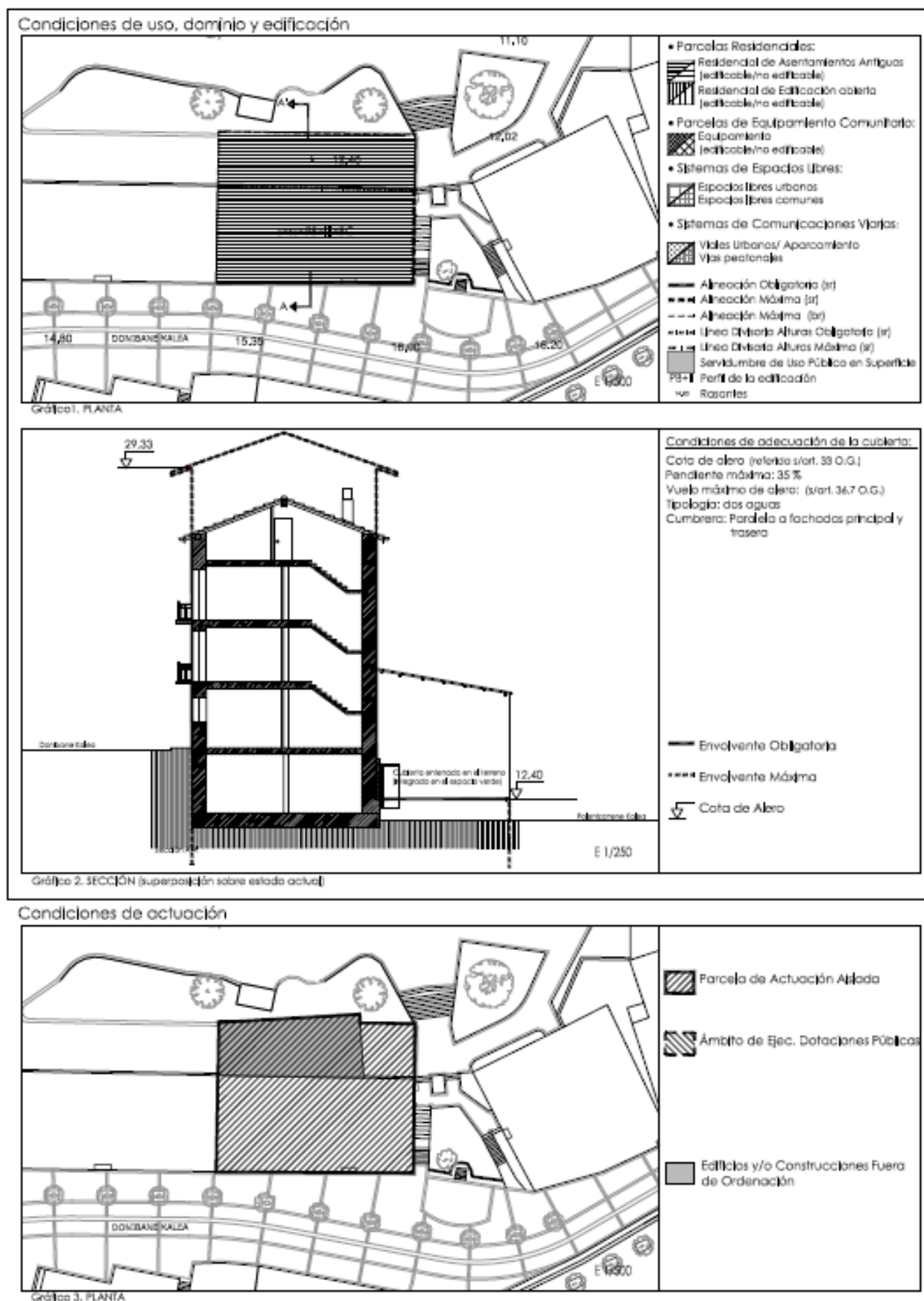


Figura 1. Recorte de las Ordenanzas Particulares de la U.E. D-4 de la Modificación del PERCH, referido al estado actual, la ordenación pormenorizada y las condiciones de uso, dominio, edificación y ocupación.

3.2 ALTERNATIVAS ANALIZADAS

3.2.1 Alternativa “cero”

Como señala la memoria de la Modificación del PERCH la propuesta tiene un alcance material y territorial puntual, y sus objetivos, criterios y propuestas están condicionados y predeterminados en gran medida, como se ha señalado en apartados anteriores, de manera que el margen de determinación de alternativas y/o decisión está muy limitado.

La alternativa “cero” o de ‘no actuación’, se corresponde con el mantenimiento de la situación actual en el ámbito de estudio. Supone no cambiar el perfil edificatorio y mantener el uso actual de las plantas de la edificación. Aunque se trata de una alternativa correcta desde el punto de vista urbanístico, ante la experiencia de los últimos años, en los que no se ha dado uso al local para actividades terciarias y el aumento de la demanda residencial en el municipio, se considera que no responde de manera adecuada a las necesidades actuales, descartándose así esta alternativa.

Frente a ello, la alternativa propuesta en la Modificación del PERCH es viable, en la medida en que es acorde con el desarrollo del Casco Histórico de Lezo y los criterios y objetivos establecidos para el mismo tanto en el Plan General del Municipio como en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo, donde se incide en la necesidad de potenciación y optimización de las posibilidades que encierra el área para acoger la actividad residencial.

Ya en el PERCH se identifican las deficiencias de la U.E. D-4 tanto estructurales-constructivas, de habitabilidad y en el acabado general de la edificación, por lo que se autorizan en él las intervenciones constructivas de tipo consolidación, reforma y sustitución.

3.2.2 Alternativas de ubicación y ordenación

No se plantean alternativas de ubicación y ordenación puesto que la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo tiene como objeto adecuar el perfil edificatorio de la Unidad Edificatoria D-4 a sus requerimientos actuales.

3.2.3 Valoración de las alternativas

La alternativa desarrollada en la presente Modificación del PERCH supondrá poner en uso la planta baja y de semisótano de la U.E. D-4 que presentan características adecuadas para su uso residencial, dando así respuesta al aumento en la demanda de vivienda en el municipio en suelo urbano. La parcela se encuentra actualmente edificada, por lo que se apoya en infraestructuras, redes y servicios públicos generales ya existentes, que se prevé pueden dar una respuesta adecuada al incremento residencial en el ámbito.

Desde el punto de vista ambiental, se puede destacar que la parcela se engloba en un ámbito completamente urbanizado por lo que no dispone de valores ambientales destacables, ni potenciales riesgos ambientales asociados.

El desarrollo de la Modificación de la U.E. D-4 del PERCH podría suponer frente al PERCH vigente, un aumento en la generación de residuos durante la fase de obras, debido a la ejecución de una nueva planta sótano, así como un posible aumento en el consumo de recursos durante la fase de explotación

debido al uso residencial de la planta baja y semisótano. De todas maneras, debido a la extensión y tipología de las variaciones propuestas, sus posibles impactos asociados se consideran no significativos y de magnitud similar a las actuaciones propuestas en el PERCH.

Finalmente, dada las características de la parcela y su ámbito más cercano, tampoco se prevé que la ejecución de la planta sótano para su uso como garaje y la reordenación de los espacios públicos para permitir el acceso de los vehículos al mismo, modifique de manera significativa los valores ambientales actuales del ámbito y su entorno.

En todo caso, la Modificación del PERCH se considera favorable, por considerarse que supone la regeneración y redensificación del uso residencial de un área urbana, mejorando su aprovechamiento y evitando así la ocupación de nuevas áreas rurales.

4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

4.1 TRAMITACIÓN DEL PLAN

La tramitación y aprobación de los Planes Especiales se encuentra establecida en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Según la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, la aprobación o adopción definitiva de los Planes Especiales, en el caso de ayuntamientos con una población superior a 3.000 habitantes, la realiza el propio Ayuntamiento, por lo que, en el caso que nos ocupa, el **órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Lezo**.

La formulación de los Planes Especiales corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier persona física o jurídica.

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el órgano promotor es el órgano de la administración pública competente, de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial correspondiente, para iniciar el procedimiento de formulación y/o aprobación de un plan o programa, y que, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales en su contenido a través del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. En este caso el **órgano promotor y el órgano sustantivo** coinciden, siendo en ambos casos el **Ayuntamiento de Lezo**.

4.2 DESARROLLO DEL PLAN

Una vez aprobado definitivamente la “Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo” por parte del Ayuntamiento de Lezo, se ha previsto su posterior desarrollo mediante un proyecto de edificación.

Dado que se trata de una actuación de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística respecto a la previamente ordenada, con la concesión de licencia de edificación se deberán cumplimentar las obligaciones asociadas al levantamiento de la carga dotacional.

La urbanización del entorno del ámbito ha sido ejecutada, por lo que a priori no se prevén nuevas obras de urbanización asociadas a la parcela, sin perjuicio de la reposición de elementos dañados durante las obras y la reordenación de los espacios ajardinados para el desarrollo del acceso al aparcamiento.

En todo caso el Proyecto de Edificación deberá cumplimentar y justificar la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación.

5 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO POR EL PLAN

5.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

El ámbito de actuación está localizado en el Casco Histórico del municipio de Lezo y tiene una extensión de 284 m². Concretamente limita al Sur con la calle Donibane y al Norte con espacios ajardinados de la calle Polentzarrene, la cual se encuentra a una cota inferior a la anterior. Al Oeste es colindante con otra edificación y al Este limita con la vía peatonal que conecta la calle Donibane y Polentzarrene.



Figura 2. Localización del ámbito D-4 en el casco urbano de Lezo. Elaboración Ekolur.

5.2 CLIMA

Lezo presenta un clima de tipo templado oceánico, caracterizado por temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes, incluso en el mes más seco. La precipitación media anual es de aproximadamente 1.310 mm, y se reparte de forma regular durante todo el año. Las oscilaciones térmicas entre la noche y el día, y entre el verano y el invierno son moderadas, debido a la influencia del océano atlántico, siendo los inviernos suaves y los veranos frescos. La temperatura media anual es de 14,4 °C.

5.3 CALIDAD DELAIRE

El *Real Decreto 39/2017, de 27 de enero*, por el que se modifica el *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero*, relativo a la mejora de la calidad del aire, establece los límites para los principales contaminantes presentes en el aire ambiente y regula la gestión y calidad del aire. Estos niveles de contaminación se

registran a través de la Red de Control de Calidad del Aire de la CAPV, con cuyos resultados se elabora un 'Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV'.

Para ello, la Red ha dividido el territorio en 8 zonas, salvo para el ozono, para el que se aplica una zonificación específica de 5 zonas debido a su comportamiento diferenciado del resto de contaminantes. La mayoría de los contaminantes (SO_2 , NO_2 , PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$, CO y O_3) se miden en todas las zonas del territorio y en el caso del benceno, los metales pesados y benzo(a)pireno las estaciones de medida son menos ya que la evaluación se hace de forma global para toda la CAPV.

El ámbito de estudio se incluye en la zona 'Donostialdea' (ES1604), con un área de 348 km^2 y una población de en torno a 400.000 habitantes. La zonificación específica para el ozono incluye el ámbito de estudio en la zona 'Valles Cantábricos' con un área de 3.721 km^2 y una población aproximada de 880.000 habitantes.

Según los datos del último informe disponible³, correspondiente al año 2018, los datos de los contaminantes SO_2 , CO , PM_{10} y $\text{PM}_{2,5}$ muestran un nivel muy bueno. El NO_2 muestra valores inferiores al límite establecido en la normativa para este contaminante, y se ha cumplido el valor objetivo para el contaminante O_3 .

Según señala Eustat en el 'Índice de calidad del aire e indicador de sostenibilidad en el ámbito Donostialdea', durante el año 2018 la calidad del aire fue muy buena durante 23 días, buena durante 307, mejorable durante 33, mala durante 2 días y muy mala ningún día. Por ello, la unidad Donostialdea muestra un indicador de sostenibilidad del 99,45%.

5.4 OROGRAFÍA Y PENDIENTES

El ámbito se asienta en la bahía de Pasaia, que se caracteriza por su relieve montañoso en el que las laderas de las cimas cercanas descienden abruptamente hasta el puerto. Así, aunque la cota más elevada del Casco Histórico de Lezo se sitúa en torno a los 20 metros sobre el nivel del mar, el núcleo urbano limita al norte con el monte Jaizkibel (545 m) y el alto de Gaintxurizketa al Este.

La topografía del área de estudio es ligeramente irregular. Menos del 30% del área presenta un relieve llano con pendientes menores al 20%, y prácticamente la totalidad ámbito presenta pendientes menores al 50%.

Esta situación se aprecia atendiendo a las diferentes cotas a las que se sitúan las calles Donibane y Polentzarrene, que limitan el ámbito por el Sur y Norte respectivamente. Así, mientras que la calle Donibane se encuentra a una cota aproximada de 16 m, la calle Polentzarrene se sitúa a aproximadamente 12 metros sobre el nivel del mar.

³ Red de Control de Calidad del Aire de la CAPV. Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV, 2018.

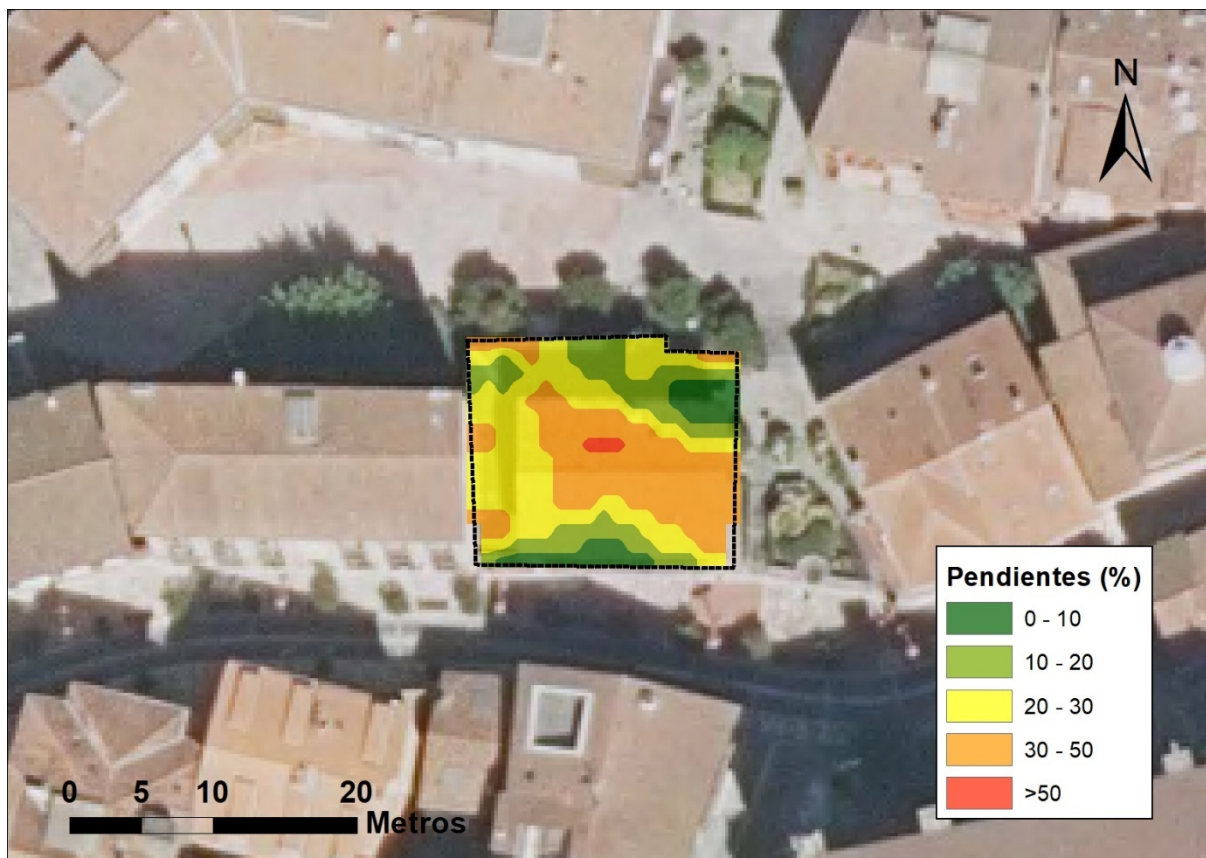


Figura 3. Orografía del ámbito. Fuente: LIDAR Geoeuskadi. Elaboración Ekolur.

Tabla 1. Superficie por rangos de Pendiente. Fuente LIDAR Geoeuskadi. Elaboración Ekolur.

Rangos de pendientes (%)	Superficie (m ²)	% del ámbito
0-10	27,58	9,44
10-20	55,92	19,14
20-30	101,83	34,86
30-50	104,81	35,88
50-75	2,00	0,69

5.5 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Los materiales litológicos originales se corresponden principalmente con depósitos superficiales aluviales que presentan permeabilidad media por porosidad.

Desde el punto de vista geomorfológico, el ámbito forma parte del sistema antropogénico, como corresponde a un asentamiento urbano de alta densidad.

En el área no se han identificado áreas ni puntos de interés geológico o geomorfológico, y tampoco se ubica en ningún 'Lugar de Interés Geológico'.

Únicamente es coincidente con Recorrido de Interés Geológico 'Depresión Donostia-Irún', corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa. Se trata de una depresión litológica-estructural con dirección este-oeste desarrollada a favor de las margocalizas y margas grises del Cretácico superior, delimitada al norte por la formación Jaizkibel, y al sur por las turbiditas del Cretácico superior.

5.6 EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA

El clima, la orografía, la litología y la actividad antrópica condicionan los tipos de suelos que se distribuyen en el ámbito. El suelo del ámbito y sus alrededores ha sido altamente modificado para el desarrollo del tejido urbano, por lo que, atendiendo a la clasificación de los suelos, se identifica como 'sin suelo'.

El Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa, elaborado en 1988, clasifica gran parte del ámbito en la clase VIII, correspondiente a suelos de muy escaso o nulo valor agronómico, cuyo uso se restringe al conservativo y paisajístico.

5.7 HIDROLOGÍA

5.7.1 Red hidrográfica

El ámbito se sitúa en la Unidad Hidrológica (UH) Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. En relación con los ámbitos competenciales de planificación, el ámbito se sitúa en la desembocadura del río Oiartzun, incluido dentro de las Cuencas intracomunitarias, cuya competencia en materia de aguas recae en la Agencia Vasca del Agua (URA).

Dentro de la UH Oiartzun, cuya cuenca vertiente es de 93,49 km², el ámbito se sitúa en la subcuenca 'Oiartzun drenaje de transición', correspondiente a la masa de agua de transición 'Oiartzun Transición (ES111T014010)'. Esta masa presenta una tipología de estuario atlántico submareal, siendo su naturaleza muy modificada.

Al sur del ámbito discurre parcialmente soterrada la regata Olazar, que atraviesa el núcleo urbano de Lezo hasta verter sus aguas en el río Oiartzun al oeste, el cual desemboca poco después en la bahía de Pasaia.

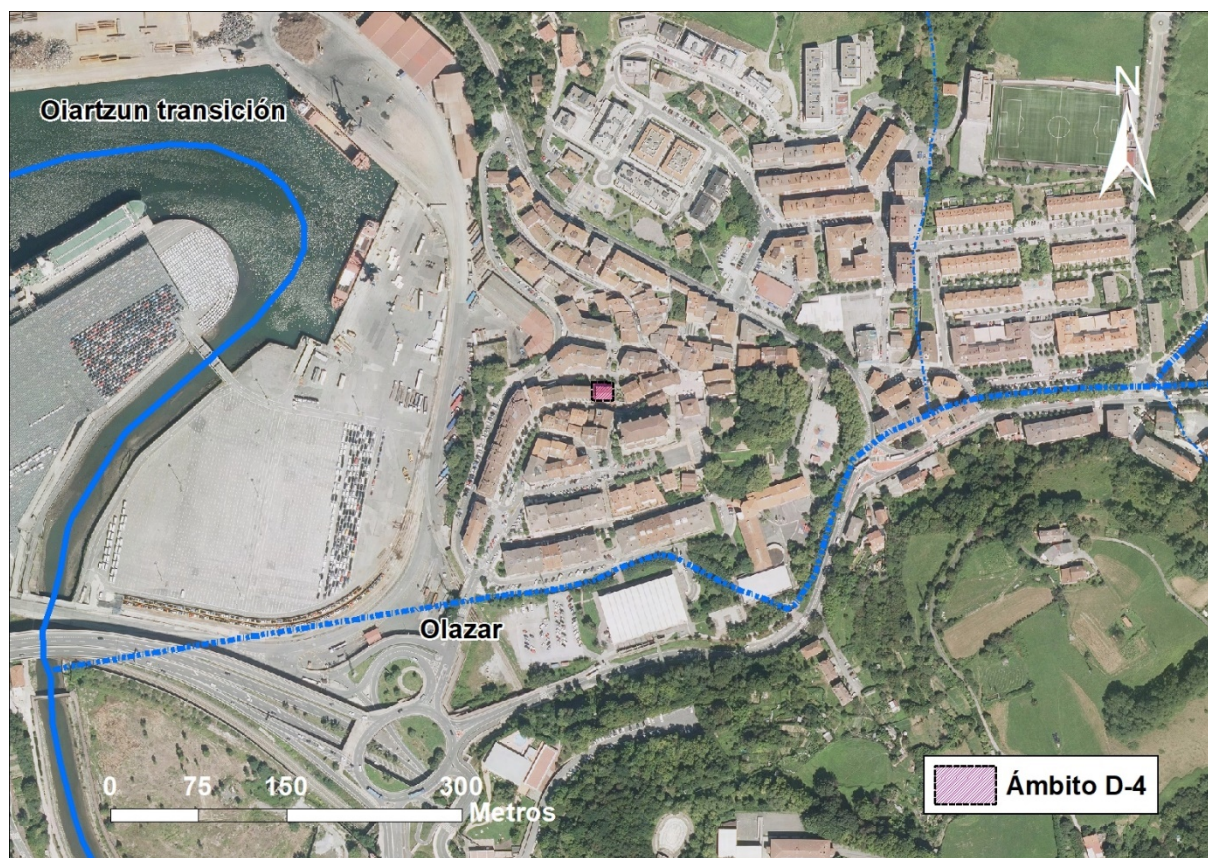


Figura 4. Red Hidrográfica del entorno del ámbito D-4. Fuente: LIDAR Geoeuskadi. Elaboración Ekolur.

5.7.2 Calidad de las aguas superficiales

La red de seguimiento del estado ecológico de las aguas de transición y costeras de la CAPV (URA) cuenta con la estación estuárica 'Lezo E-OI10' para el seguimiento de la masa de agua de transición del Oiartzun, en su desembocadura en la bahía de Pasaia.

De acuerdo con los datos que aportan los últimos informes disponibles⁴, se puede decir que la masa de agua en el año 2018 presentaba un potencial ecológico moderado y un estado químico bueno, siendo el estado global peor que bueno.

⁴ AZTI-Tecnalia, mayo 2019. Red de seguimiento del estado ecológico de las aguas de la CAPV. Informe de resultados. Campaña 2018. URA

Tabla 143 Cuadro Resumen y el diagnóstico de Estado en la masa de agua de transición del Oiartzun en 2018. Claves: Macroinvertebrados (MI), fauna ictiológica (P), fitoplancton (F), macroalgas (M), estado biológico (BI), condiciones generales (CG) y potencial ecológico: muy bueno/máximo potencial (MB/MP), bueno/buen potencial (B/BP), moderado/potencial moderado (Mo/PMo), deficiente/potencial deficiente (D/PD) y malo/potencial malo (M/PM). Sustancias preferentes (SP): muy bueno (MB), bueno (B), y no alcanza el buen estado (NA). Estado químico: bueno (B), y no alcanza el buen estado (NA). Estado: bueno (B) y peor que bueno (PB).

Código	Estación	MI	P	F	M	BI	CG	SP	Estado Ecológico	Estado químico	Estado
E-OI10	Lezo	MP	MP	PMo	PMo	PMo	MB	MB	PMo	B	PB
E-OI15	Pasaia San Pedro (Dársena de Herrera)	PM	MP	PMo	PMo	PM	PM	MB	PM	B	PB
E-OI20	Pasaia San Pedro	MP	MP	PMo	PMo	PMo	B	MB	PMo	B	PB
	Oiartzun Transición	MP	MP	PMo	PMo	PMo	B	MB	PMo	B	PB

Figura 5. Estado de la masa de agua de transición del Oiartzun en 2018. Fuente: Red de seguimiento del estado ecológico de las aguas de la CAPV. Informe de resultados. Campaña 2018. URA

Tabla 144 Evolución del periodo 2013-2018. Masa de agua de transición del Oiartzun. Claves: potencial ecológico: máximo potencial (MP), buen potencial (BP), potencial moderado (PMo), potencial deficiente (PD) y potencial malo (PM). Estado químico: bueno (B), y no alcanza el buen estado (NA). Estado: bueno (B) y peor que bueno (PB).

Año	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Potencial ecológico	PMo	PMo	PMo	PMo	PMo	PMo
Estado químico	NA	NA	NA	B	B	B
Estado	PB	PB	PB	PB	PB	PB

Figura 6. Evolución del estado de la masa de agua de transición del Oiartzun (2013-2018). Fuente: Red de seguimiento del estado ecológico de las aguas de la CAPV. Informe de resultados. Campaña 2018. URA

5.7.3 Registro de Zonas Protegidas (Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental)⁵

El registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental (RZP) incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria y otras normativas.

La desembocadura del río Oiartzun y la bahía de Pasaia se incluyen en las zonas caracterizadas como sensibles al aporte de nutrientes declaradas mediante el Decreto 214/2012, de 16 de octubre⁶. Por esta razón, el ámbito se incluye en la zona identificada como el área de captación de las zonas sensibles del Estuario de Oiartzun (código ESCA641), con una superficie de 0,77 km².

5.7.4 Puntos de agua

No se ha identificado ningún punto de agua en el ámbito ni en su entorno cercano.

5.8 HIDROGEOLOGÍA^{7,8}

De acuerdo con la delimitación de masas de aguas subterráneas del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental (2015-2021), el área de estudio se asienta sobre la masa subterránea “Zumaia-Irun” (ES017MSBTES111S000015), perteneciente al sector Cuaternario de Zumaia-Irun, al dominio

⁵ Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.

⁶ Decreto 214/2012, de 16 de octubre, por el que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intracomunitarias y en las aguas marítimas de la CAPV.

⁷ Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

⁸ Infraestructura de Datos Espaciales de la Agencia Vasca del Agua URA.

hidrogeológico Anticlinorio Norte y la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Se trata de una extensa superficie, de 214,8 km², con unos recursos renovables estimados en 53,5 hm³/año.

De acuerdo con la red de vigilancia del estado de las aguas subterráneas de la CAPV la masa de agua presenta un buen estado cuantitativo y un buen estado químico por lo que el estado global se clasifica como bueno. No se han identificado presiones significativas ni impactos, por lo que se considera que no hay riesgo de incumplir los objetivos medioambientales.

El ámbito se identifica como Zona de Interés Hidrogeológico de depósitos aluviales y aluvio-coluviales [código GZ064-2-49].

5.9 VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO

Como referencia básica para la realización de este apartado se ha utilizado el ‘Mapa de Hábitats de la CAPV (Escala 1:10.000)’. Asimismo, se han consultado, el ‘Catálogo Vasco de Fauna y Flora Amenazada’ y el ‘Listado de árboles singulares de la CAPV’. La cartografía original se ha actualizado y adecuado a la escala de trabajo mediante la técnica de fotointerpretación (ortofoto Gobierno Vasco, año 2018). Además, esta información ha sido complementada y contrastada con trabajo de campo.

Según señala el Mapa de Series de Vegetación (vegetación potencial) de la CAPV, la vegetación potencial predominante en el ámbito y sus alrededores correspondería al marojal. Sin embargo, debido a la transformación del territorio como consecuencia de las actividades humanas, la vegetación original del ámbito y su entorno ha sido sustituida, limitándose actualmente a aquella ornamental asociada a los espacios ajardinados. La clasificación de hábitats EUNIS clasifica el área como ‘construcciones de pueblos y ciudades de elevada densidad’.

El análisis in situ de la vegetación y usos del suelo ha permitido identificar una única unidad de vegetación que engloba la totalidad del ámbito, y se corresponde con la superficie ocupada por la edificación existente. Debido al alto grado de urbanización no se desarrolla ningún tipo de vegetación en la parcela de estudio.

Sin embargo, en los espacios ajardinados adyacentes al ámbito se observan ejemplares de especies ornamentales principalmente arbustivas tales como tuya occidental (*Thuja occidentalis*), evónimo (*Euonymus japonicus*), aligustre (*Ligustrum vulgare*), azahar de la china (*Pittosporum tobira*), yuca (*Yucca gloriosa*) y hortensia (*Hydrangea macrophylla*).

Cabe destacar la presencia de ejemplares de *Buddleja davidii*, catalogada como alóctona invasora, en el muro de la fachada este de la edificación.

	
Edificación que ocupa gran parte del ámbito de estudio	Vista de la fachada norte de la edificación, del edificio fuera de ordenación y de los espacios ajardinados adyacentes
	
Espacios ajardinados colindantes con la edificación. Ejemplares arbustivos de aligustre (<i>Ligustrum vulgare</i>) a la izquierda y arbóreos de tuya (<i>Thuja occidentalis</i>) a la derecha.	
	
<i>Buddleja davidii</i> en el muro de la fachada Este de la edificación del ámbito.	

Figura 7. Vegetación presente en el ámbito y su entorno. Elaboración Ekolur.

5.10 FAUNA

La base de datos del Gobierno Vasco recoge 23 citas de especie catalogadas que aparecen en el Catálogo de Especies Amenazadas de la CAPV para la cuadrícula UTM 30TWN89 (10x10 Km), donde se ubica el ámbito.

Tabla 2. Especies catalogadas en la cuadrícula UTM 30TWN89 (10x10 km), donde se ubica el ámbito.

Especie	Nombre común	Categoría de amenaza
Anfibios		
<i>Hyla meridionalis</i>	Ranita meridional	En peligro de extinción
Reptiles		
<i>Zamenis longissimus</i>	Culebra de Esculapio	De interés especial
Aves		
<i>Bubo bubo</i>	Búho real	Rara
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Chotacabras gris	De interés especial
<i>Cinclus cinclus</i>	Mirlo acuático	De interés especial
<i>Corvus corax</i>	Cuervo	De interés especial
<i>Dendrocopos minor</i>	Pico menor	De interés especial
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	Rara
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Papamoscas cerrojillo	Rara
<i>Jynx torquilla</i>	Torcecuello	De interés especial
<i>Larus fuscus</i>	Gaviota sombría	De interés especial
<i>Monticola solitarius</i>	Roquero solitario	De interés especial
<i>Pernis apivorus</i>	Abejero europeo	Rara
<i>Phalacrocorax aristotelis</i>	Cormorán moñudo	Rara
<i>Upupa epops</i>	Abubilla	Vulnerable
Mamíferos		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Murciélago hortelano	De interés especial
<i>Galemys pyrenaicus</i>	Desmán ibérico	En peligro de extinción
<i>Miniopterus schreibersii</i>	Murciélago de cueva	Vulnerable
<i>Mustela lutreola</i>	Visón europeo	En peligro de extinción
<i>Myotis myotis</i>	Murciélago ratonero grande	Vulnerable
<i>Nyctalus leisleri</i>	Nóctulo menor	De interés especial
<i>Rhinolophus euryale</i>	Murciélago mediterráneo de herradura	En peligro de extinción
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Murciélago pequeño de herradura	Vulnerable

El ámbito es coincidente también con el Área de Interés Especial (AIE) del Murciélago mediterráneo de herradura (*Rhinolophus euryale*), y la Zona de Distribución Preferente (ZDP) del Lagarto verdinegro (*Lacerta schreiberi*). El río Oiartzun es coincidente también con la ZDP del Visón europeo (*Mustela lutreola*).

Sin embargo, existen en el ámbito y su entorno factores que limitan notablemente la diversidad y densidad de fauna de interés. Por un lado, la antropización del ámbito y su entorno para el desarrollo del núcleo urbano, y por otro, las distintas actividades que se realizan de forma cotidiana en el área ligadas a las actividades residenciales y económicas preexistentes.

No se han identificado especies faunísticas de interés en el área y, debido a las limitaciones anteriormente citadas, no es previsible que sea un área utilizada por las mismas.

5.11 ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO Y ESPACIOS PROTEGIDOS

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad establece un sistema de espacios protegidos divididos en 3 categorías:

- Espacios Naturales Protegidos
- Espacios Protegidos Red Natura 2000
- Áreas protegidas por instrumentos internacionales

De acuerdo con el artículo 50 de la citada Ley 42/2007, tendrán la consideración de áreas protegidas por instrumentos internacionales todos aquellos espacios naturales que sean formalmente designados de conformidad con lo dispuesto en los Convenios y Acuerdos internacionales de los que sea parte España y, en particular, los siguientes:

- a) Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
- b) Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
- c) Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
- d) Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- e) Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- f) Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- g) Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

A estos espacios se unen las reservas naturales fluviales que constituyen una figura de protección que tiene como objetivo preservar aquellos tramos de ríos con escasa o nula intervención humana y en muy buen estado ecológico.

Por su parte, el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, establece en su artículo 13 que los espacios naturales protegidos se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

- a) Parque natural.
- b) Biotopo protegido.
- c) Árbol singular.
- d) Zona o lugar incluido en la Red Europea Natura 2000 (...), sin perjuicio de coincidir espacialmente, de forma total o parcial, con las categorías anteriores a), b) y c).

El ámbito objeto de análisis no forma parte de ningún espacio protegido por las figuras de protección citadas.

5.12 CORREDORES ECOLÓGICOS E INFRAESTRUCTURA VERDE

Ante la problemática de pérdida de la conectividad natural del paisaje, el proyecto de Red de Corredores Ecológicos de la CAPV (Gobierno Vasco, 2005) identificó como objetivo principal de la Red el de fomentar la conexión y la coherencia ecológica de la Red Natura 2000. Para ello, buscó la delimitación de una Red que permitiera la movilidad de la fauna a escala regional entre los espacios de la Red Natura 2000, así como elaborar una propuesta de régimen de uso y medidas de gestión de los elementos que formaran la Red de Corredores.

El ámbito objeto de estudio no coincide con ninguno de los elementos estructurales definidos por el proyecto citado.

Por otro lado, las Directrices de Ordenación Territorial, cuya revisión ha sido aprobada en julio de 2019⁹, incluye entre sus principios rectores el de incorporar la infraestructura verde y la puesta en valor de los ecosistemas a la ordenación del medio físico.

La infraestructura verde es una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos. A nivel de la CAPV se compone de los siguientes elementos:

- Los espacios protegidos por sus valores ambientales y que cuentan con sus propias figuras de protección.
- Los corredores ecológicos que enlazan estos espacios.
- Otros espacios de interés natural multifuncional que, teniendo valores ambientales reseñables a nivel de la CAPV, no cuentan con una figura de protección aprobada.
- Los cauces y sus zonas categorizadas como de protección de aguas superficiales, los humedales RAMSAR y todas las masas de agua inventariadas por el PTS de Zonas Húmedas.

Las DOT añaden que los planeamientos urbanísticos “(...) extenderán la red incorporando espacios relevantes en sus respectivas escalas” y, en todo caso, deberán tener en consideración otros espacios protegidos que no están en la infraestructura verde a nivel de la CAPV.

Los cursos de agua, sus márgenes y bosques constituyen corredores ecológicos lineales para la ictiofauna y otros animales tanto acuáticos como terrestres. Así, los cursos de agua que forman parte de la red de corredores ecológicos de la CAPV se identifican como ‘Trama Azul’, clasificación en la que se incluye el río Oiartzun.

El ámbito objeto de estudio no forma parte de la infraestructura verde a nivel de la CAPV.

⁹Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueba definitivamente la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

5.13 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

El ámbito no forma parte de ningún Monte de Utilidad Pública o Monte Protector o Monte de Libre Disposición, regulados por la *Norma Foral 7/2006, de Montes de Gipuzkoa*, y recogidos en el Catálogo de montes de Utilidad Pública de Gipuzkoa.

5.14 PAISAJE

El paisaje del entorno del ámbito objeto de análisis se caracteriza el desarrollo de elementos antropogénicos en la depresión geológica Donostia-Irun, corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa. Así, el paisaje agrario que predominaba en las décadas precedentes ha sido modificado mediante la ampliación de los núcleos urbanos, áreas industriales e infraestructuras, relacionadas también con la actividad portuaria.

Lezo se localiza además en un marco más amplio de carácter montañoso donde desde el núcleo urbano ascienden laderas de moderada y elevada pendiente hasta las cimas de Jaizkibel (545 m) al Norte y el alto de Gaintxurizketa al Este.

La Cartografía de Paisaje de la CAPV¹⁰ delimitó las cuencas visuales de la CAPV. Se trata de áreas relativamente homogéneas, utilizando criterios de visibilidad, que guardan entre sí una relación recíproca de intervisibilidad. Concretamente, el área forma parte de la cuenca visual Rentería [código 491], con una superficie de 1.859 km² y no ha sido incluida en el proyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV¹¹.

Tabla 3. Caracterización de la cuenca visual.

Cuenca visual	Valor de paisaje	Cotidianidad	CPSS*	Impactos visuales negativos	Impactos visuales positivos
Rentería	1 – muy bajo	muy cotidiano	no	Tendidos, carreteras, ferrocarril repetidores y canteras	Masas de agua, río y roquedos

*CPSS: Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

Se ha asignado un valor paisajístico “muy bajo” a la cuenca, debido principalmente a la presencia de impactos negativos como tendidos eléctricos e infraestructuras viales tanto carreteras como ferroviarias (AP-8, GI-636, GI-2638 y línea FF.CC. Madrid-Irun).

El ámbito puede considerarse como “muy cotidiano” dada su alta visibilidad desde infraestructuras de transporte de uso elevado como la AP-8 y GI-636, factor que incide en su fragilidad visual, entendida como su mayor o menor susceptibilidad al cambio.

En el 2014 El Gobierno Vasco aprobó el Decreto 90/2014 sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con el que se dota de marco normativo y se fijan herramientas normalizadas a la integración del paisaje en la ordenación

¹⁰ Departamento interuniversitario de ecología de Madrid & Departamento de proyectos y planificación rural de la universidad politécnica de Madrid. 1990. Cartografía del Paisaje de la CAPV.

¹¹ IKT SL & Paisaia, 2005. Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. Anteproyecto. Gobierno Vasco.

territorial como los Catálogos del paisaje, las Determinaciones del paisaje, los Planes de acción del paisaje y los Estudios de integración paisajística. En la actualidad, se está redactando el Catálogo del Paisaje y Determinaciones del Paisaje Área Funcional de Donostia/San Sebastián (Donostialdea- Bajo Bidasoa).

De acuerdo con el citado Catálogo, el ámbito de estudio se incluye en la unidad de paisaje “Bahías y áreas urbanas del Litoral”, y concretamente “Bahía de Pasaia” (BU.3), con una superficie de 485,1 ha y representando el 1,29% del área funcional. El ámbito se caracteriza como un paisaje artificial donde no se encuentra ningún paisaje intangible (paisajes históricos, sociales y culturales), y presenta una fragilidad baja, accesibilidad visual contemplativa poco representativa y cotidianidad media. Los principales valores negativos del paisaje en el entorno del ámbito se deben a su situación el tejido urbano continuo, la presencia de carreteras principales y los polígonos localizados en el puerto. En las inmediaciones del ámbito los valores positivos se atribuyen principalmente a la presencia del río Oiartzun.

La formulación de Objetivos de Calidad Paisajística (OCP) tiene el fin de establecer los principios que deberían regir las políticas de conservación, gestión y ordenación del paisaje, que guiarán las características paisajísticas del entorno de los ciudadanos.

En relación con los OCP, en la unidad de paisaje BU.3 se propone el objetivo I.M.1. “Mejorar (elementos y vistas) de infraestructuras de transporte” y “U.M.5. “Mejora visual de polígonos industriales”. Por su relación con el ámbito, también son destacables los objetivos P.C.1. de “Conservación y difusión del camino de Santiago (recorrido costa)” y U.C.3. “Conservación del paisaje vegetal existente en los asentamientos urbanos”, así como N.R.1. “Mejora de riberas con infraestructuras de comunicación”.

El catálogo delimita asimismo Áreas de Especial Interés Paisajístico (AEIP) como herramienta complementaria para dirigir el paisaje. Las define como porciones del territorio que presentan una determinada heterogeneidad o complejidad y que por tanto necesitan determinaciones o propuestas específicas en orden a su protección, ordenación o gestión por estar sometidos a un o varios de los siguientes criterios: singularidad, tipología del paisaje raro o amenazado, fragilidad, especial deterioro o degradación, visibilidad para la población, valor identitario y/o cualidades sobresalientes en sus aspectos perceptivos y estéticos.

El ámbito se incluye como “AEIP Restauración, mejora o modificación de su paisaje” (bajo planes de ordenación o gestión) establecida por el mencionado catálogo. Es decir, presenta un porcentaje alto de degradación paisajística y se trata de una unidad de paisaje localizada en entornos con alta demanda social de ordenación.

5.15 PATRIMONIO CULTURAL

No se han identificado elementos del patrimonio cultural en el área.

5.16 RIESGOS AMBIENTALES

5.16.1 Riesgo de erosión

El mapa de erosión de suelos de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Escala 1:25.000) evalúa la erosión hídrica laminar. El modelo aplicado para predecir los niveles de erosión hídrica laminar o en regueros es la 'Ecuación Universal de Pérdidas de Suelo', tanto en su versión original de 1978, modelo USLE, como en su versión revisada de 1997, modelo RUSLE.

Según el modelo RUSLE el ámbito presenta niveles de erosión bajos con tasas de pérdida suelo de 7,5 t/ha y año, donde probablemente no haya erosión neta.

Por su parte, el PTS agroforestal no cartografía ningún área erosionable en el ámbito.

5.16.2 Suelos potencialmente contaminados

El 'Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes', aprobado por *Decreto 165/2008 de 30 de septiembre*, y cuya información se encuentra disponible en la plataforma pública Geoeuskadi, no identifica ningún emplazamiento que soporta o ha soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes en el área.

5.16.3 Inundabilidad

La cartografía de inundabilidad de la CAPV (Agencia Vasca del Agua) contempla la existencia de áreas inundables en la vega del río Urumea. Esta cartografía delimita la zona de flujo preferente y las zonas inundables para distintos periodos de retorno (10, 100 y 500 años).

Por otro lado, en aplicación de la Directiva 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental realizó la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI) cuyo resultado ha sido la selección de las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) y la elaboración del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI).

Debido a que la desembocadura del río Oiartzun se encuentra totalmente canalizado y el ámbito se sitúa a una cota de 15 metros sobre el nivel del mar, la zona de flujo preferente de la masa de agua no afecta a la parcela de estudio, y tampoco se contempla ninguna afección por las manchas de inundación correspondientes a los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años.

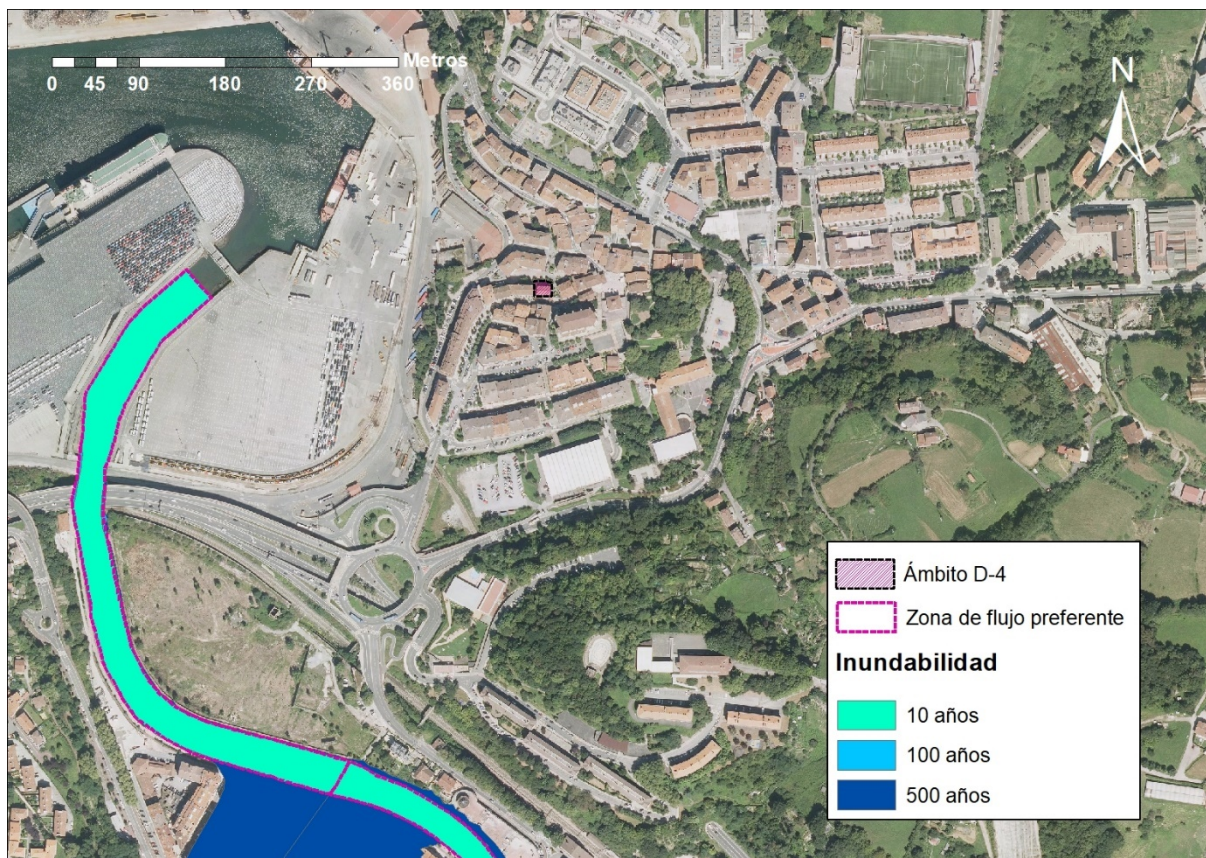


Figura 8. Inundabilidad. Fuente: Agencia Vasca del Agua. Geoeuskadi. Elaboración Ekolur.

5.16.4 Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos

Según el Mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (1:25.000), el área presenta una baja vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.

5.16.5 Riesgo sísmico

Según señala el Plan de Emergencias ante el Riesgo Sísmico de la CAPV (Gobierno Vasco, 2007), el ámbito de estudio, al igual que el resto del municipio, se sitúa en zona de intensidad VI, por lo que es improbable la ocurrencia de un sismo con capacidad para destruir edificaciones. El municipio de Lezo queda fuera de la línea de intensidad VII, marcada por el Instituto Geográfico Nacional como límite de las zonas que necesitan un plan de protección civil ante riesgo sísmico.

5.16.6 Riesgo de incendio

El riesgo de incendios forestales está condicionado fundamentalmente por el tipo de vegetación que existe en el área y en sus alrededores. Por lo tanto, para su valoración se tienen en cuenta las unidades de vegetación existentes, así como la combustibilidad intrínseca de los tipos de vegetación.

El 'Modelo de combustibles forestales del País Vasco DAE 1999' identifica la mayor parte del ámbito, como zonas con riesgo bajo, que se corresponden a asentamientos urbanos con ausencia de vegetación o presencia de vegetación principalmente nitrófila. El desarrollo del Plan no supone un aumento en la exposición de las edificaciones respecto al riesgo de incendios.

5.16.7 Riesgo tecnológico

5.16.7.1 SEVESO III

El *Real Decreto 840/2015*, traspone al ordenamiento jurídico español la *Directiva 2012/18/UE* (Directiva SEVESO III), relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Este Real Decreto tiene por objeto la prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la limitación de sus consecuencias sobre la salud humana, los bienes y el medio ambiente.

En lo referente a esta norma, no se han detectado industrias asociadas a actividades industriales potencialmente peligrosas en el entorno del ámbito de estudio.

5.16.7.2 Transporte de mercancías peligrosas

El transporte de mercancías peligrosas está regulado por el ‘Acuerdo Europeo sobre el Transporte Internacional de Mercancías Peligrosas por Carretera (ADR 2003)’ y el ‘Reglamento de Transporte por Ferrocarril (RID 2003)’. A nivel estatal, está vigente el *Real Decreto 387/1996* por el que se aprueba la ‘Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril’.

En el marco del Real Decreto citado, en el ámbito del País Vasco se han elaborado los ‘Mapas de Flujo del Transporte de Mercancías Peligrosas en la Comunidad Autónoma del País Vasco’ (1998, actualizado en 2005), centrado en los flujos de mercancías peligrosas efectuadas por carretera y ferrocarril. A partir de esos flujos el estudio ha calculado el riesgo que suponen tanto para la población como para el medio natural.

El riesgo asociado al transporte de mercancías peligrosas por la línea ferroviaria que circula al sur del ámbito, paralela al río Oiartzun, se describe como de ‘riesgo medio’, estando el ámbito incluido en la banda de afección de 600 m. Por otro lado, el riesgo asociado al transporte mercancías peligrosas por carretera incluye la autovía GI-636, que discurre paralelo a la línea ferroviaria, se identifica como una vía de ‘riesgo muy bajo’. Para esta vía, el ámbito también se incluiría en la banda de afección de 600 m.

5.16.8 Ruido ambiental

De acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa vigente en materia de ruido¹², se ha elaborado el estudio acústico de la Modificación de la U.E. D-4 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo, que tiene por objeto analizar la situación acústica esperada en el Ámbito de la Unidad Edificatoria D-4 de Lezo, precisando los niveles acústicos esperados por planta y fachada, así como determinar el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica esperado en fase de explotación.

El Decreto 213/2012 establece los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas para las que se prevean futuros desarrollos urbanísticos. En el caso de la U.E. D-4, al tratarse de un futuro desarrollo urbanístico residencial, son de aplicación los valores de la tabla adjunta.

¹² Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Tabla 4. Objetivos de calidad acústica para nuevas áreas urbanizadas de uso residencial. Fuente: Decreto 213/2012.

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L _d	L _e	L _n
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50

Los emisores acústicos considerados en estudio acústico son los siguientes:

- Carreteras: la unidad edificatoria limita al suroeste con la GI-636 variante de Errenteria.
- Ferrocarriles: al oeste del ámbito se localiza la línea de ADIF del Puerto de Pasaia y más al sur con la línea también de ADIF Irun-Madrid.
- Viales locales: Donibane kalea.

En febrero de 2020 se aprobó definitivamente el Plan de mejora del ambiente sonoro de Lezo 2019-2023, en el que se recogen las zonas del término municipal que cumplen con el criterio de zonas tranquilas, clasificación en la que se incluye el área objeto de este estudio.



Figura 9. Mapa de Zonas tranquilas, Detalle del casco urbano. Fuente: Plan de mejora del ambiente sonoro de Lezo 2019-2023. Elaborado por AAC Centro de Acústica Aplicada. Aprobación definitiva en febrero de 2020.

Según el artículo 34 del Decreto de ruido 213/2012, “las zonas tranquilas presentarán un objetivo de calidad al menos 5 dBA inferior a los previstos en la tabla A, parte 1 del anexo I del presente Decreto en lo referente a zonificación acústica. Estos objetivos de calidad deberán preservar en todo caso la mejor calidad sonora que sea compatible con el desarrollo sostenible del área”.

Teniendo en cuenta lo descrito anteriormente y que se trata de un sector del territorio con predominio de uso residencia, los objetivos de calidad acústica que resultan de aplicación son los identificados en la Tabla 4 reducidos en 5 dBA.

Se ha modelizado el ámbito en situación actual, es decir, sin ordenación y con los viales, Y el ferrocarril como focos de emisión principales. Se han determinado los niveles acústicos de ruido exterior a 2 m de altura, obteniendo como resultado para los tres periodos analizados día, tarde y noche (límite 55 dB(A) y 45 dB(A) respectivamente) una situación acústica favorable.



Figura 10. Mapa de Ruido. Ld (día), estado actual. Altura 2 metros.



Figura 11. Mapa de Ruido. Ln (noche), estado actual. Altura 2 metros.

5.16.9 Cambio climático

En el terreno de la lucha contra el cambio climático los gobiernos locales están adquiriendo en los últimos años un papel cada vez más importante. Es posible augurar que su actuación en el futuro será aún más determinante desde el punto de vista de la adaptación.

En el documento 'Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático', publicado por la sociedad pública IHOBE en enero de 2019, se identifican y seleccionan un número limitado de cadenas de impacto prioritarias sobre las que acotar y enfocar la evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo de los municipios de la CAPV. Mediante estas cadenas de impacto es posible

recoger las relaciones causa-efecto entre una determinada amenaza climática (actual o futura) y un determinado sector, ámbito o receptor.

Esta evaluación se ha llevado a cabo considerando las siguientes cadenas de impacto: impacto por olas de calor sobre la salud humana, impacto por inundaciones fluviales sobre el medio urbano, impacto por inundaciones por subida del nivel del mar sobre el medio urbano, e impacto por aumento de los periodos de mayor sequía sobre las actividades económicas, con especial interés en el medio agrario.

Se han seleccionado los tipos de datos que pueden caracterizar mejor los distintos componentes de la vulnerabilidad y el riesgo para cada una de las cadenas de impacto seleccionadas, es decir, la amenaza o peligro, la exposición, la sensibilidad y la capacidad de respuesta/capacidad adaptativa. En este análisis se valoran los riesgos en dos escenarios diferentes (RCP 4.5 y RCP 8.5), definidos en función de la emisión de gases de efecto invernadero, siendo el más desfavorable el RCP 8.5.

En concreto, debido a las características de su entorno más inmediato, el ámbito de estudio está expuesto al riesgo de una cadena de impacto:

- En relación con el impacto por olas de calor, en el periodo 2011-2040, en el escenario RCP 4.5 se produciría un aumento del 8% y en el escenario RCP 8.5 un 9%, con respecto del periodo de referencia 1971-2000. En cambio, en el periodo 2071-2100 este incremento sería mayor, 20% en el escenario RCP 4.5 y 25% en el escenario RCP 8.5.

Tabla 5. Riesgos asociados al cambio climático. Elaboración propia. Fuente: Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático.

Cadena de impacto	Índices	Riesgo				
		Periodo de referencia 1971-2000	Periodo 2011-2040		Periodo 2071-2100	
			RCP 4.5	RCP 8.5	RCP 4.5	RCP 8.5
Impacto por olas de calor sobre la salud humana	Valores normalizados (1-2)	1,18	1,27	1,28	1,41	1,48
	Posición relativa en relación con los demás municipios de la CAPV (deciles 1-10)	3	3	4	4	4

Teniendo en cuenta la posición relativa que presenta Lezo con respecto al conjunto de municipios de la CAPV, cabe destacar que, el impacto de olas de calor sobre la salud humana se sitúa en un decil medio.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta los datos anteriores a la hora de plantear medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, y, concretamente, respecto a las cadenas de impacto con incidencia más significativa en el ámbito.

5.17 SOCIOECONOMÍA

De acuerdo con la información del Instituto Vasco de Estadística (EUSTAT), el término municipal de Lezo ocupa una superficie de 847 ha y contaba en 2019 con una población de 6.102 habitantes, lo que supone una densidad poblacional de 720,4 habitante/km².

La población ha aumentado ligeramente en la última década, concretamente un 1,98%. La tasa bruta de natalidad es 8,05 ‰, similar a las tasas de Gipuzkoa y la CAPV, que rondan el 7,6 ‰ y 7,3 ‰

respectivamente (2018). La tasa de crecimiento vegetativo es negativa, de -0,98% (2018) y la población nacida en el extranjero supone un 4,44%.

El 18,01% de la población es mayor de 65 años (2019). El índice de sobreenvjecimiento, correspondiente al porcentaje de población de 75 años y más, es del 7,3%. La población menor de 15 años supone un 14,08% del total.

La tasa de actividad de la población 16 y más años (2018) es de 52,33%, algo superior a la tasa correspondiente al conjunto de la CAPV que es del 48,32%. Estas cifras son ligeramente menores entre las mujeres mayores de 16 años, cuya tasa de actividad es de 50,9% en Lezo, siendo también superior al porcentaje en la CAPV (45,38%).

Por otro lado, la tasa de ocupación entre la población de 16 a 64 años (2018) es de 56,58%, superior a la media de la CAPV, que es de 50,1%. La tasa de ocupación es ligeramente inferior en mujeres: en Lezo baja al 53,34% y en la CAPV al 45,88%.

La tasa de paro de la población entre 16 y 64 años alcanzaba en 2018 la cifra de 7,18%. Similar al porcentaje entre la población de 45 y más años (7,65%). Los parados de larga duración suponen un 3,27% de la población, porcentaje menor que en la CAPV (4,42%).

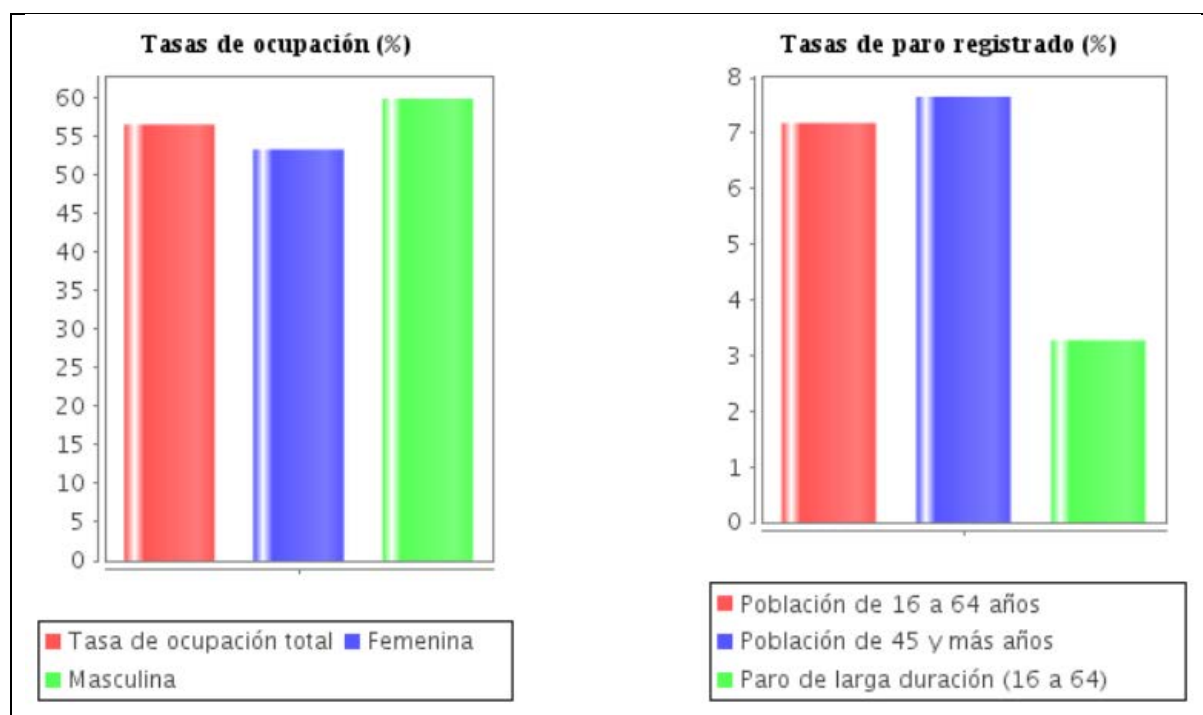


Figura 12. Tasa de ocupación y paro registrado en Lezo. Fuente: Eustat.

La población se encuentra ocupada (2018) mayoritariamente en el sector de servicios (75,13%), seguido por el industrial (16,92%), siendo el peso de estos sectores en la CAPV de 74% y 19% respectivamente. En cambio, el sector de la construcción (7,62%) y, especialmente, el sector primario (0,31%) tienen un peso bajo en la ocupación de la población. En lo respectivo al Valor Añadido Bruto (VAB) el sector servicios (51,7%) e industrial (39,7%) representan casi la totalidad del VAB para el municipio. Por último, señalar que el PIB per cápita fue 39.128,2 € en 2016.

El 10,54% del territorio municipal es suelo urbano (2018), clasificación que incluye al ámbito de estudio.

5.18 MOVILIDAD

5.18.1 Accesibilidad

El casco histórico de Lezo, donde se localiza el ámbito de estudio, se sitúa próximo a la carretera GI-2638 que da acceso al municipio, y lo atraviesa de Este a Oeste. Además, cuenta con buenas condiciones para favorecer la accesibilidad mediante modos sostenibles: modo peatonal, ciclista o mediante transporte urbano.

El ámbito es accesible mediante la vía ciclista que discurre por la calle Zubitxo y Kale Nagusia que discurre a aproximadamente 60 metros del ámbito y conecta con el municipio de Erreterria por el Sur y con Pasai Donibane al Norte. Numerosas calles (Calle Donibane y Polentzarrene Kalea) conectan también el ámbito con sus alrededores, favoreciendo su accesibilidad mediante el modo peatonal.

Lezo cuenta con varios servicios de transporte público de autobús cuyas líneas forman parte de 'Lurraldebus', servicio interurbano de autobús, gestionado por la Diputación Foral de Gipuzkoa. Las rutas E01 (Pasai Donibane-Erreterria-Donostia), E03 (Oiartzun-Erreterria-Pasai Antxo-Donostia) y E71 (Nocturno: Pasai Donibane-Erreterria-Donostia), cuentan con paradas en la avenida Jaizkibel Iribidea, a aproximadamente 150 m al Este del ámbito. Las líneas diurnas tienen frecuencias de aproximadamente 20 minutos, mientras que el servicio nocturno ofrece servicios más reducidos, con frecuencia de una hora.

La estación de ferrocarril de Renfe (Línea C1: Irun-Brinkola) más cercana es la de Lezo-Erreterria. Se encuentra en dirección Sur al ámbito, a aproximadamente 10 minutos de distancia caminando.

5.18.2 Movilidad¹³

Según indican los datos del EUSTAT, el 81,24% de la población ocupada de 16 y más años trabaja fuera del municipio. En el caso de la población estudiante de 16 y más años, el porcentaje que estudia fuera del municipio es prácticamente el 100%.

De todos modos, es probable que buena parte de la población ocupada de Lezo, así como parte del colectivo de estudiantes, trabaje y/o estudie en la propia comarca de Donostialdea. En este sentido, datos del Estudio de Movilidad de la CAPV (2016) señalan que el 73% de los desplazamientos realizados en día laborable por la población de 7 y más años de la comarca tiene como destino la propia comarca del Donostialdea.

Siendo así, se presupone que existirán unos desplazamientos cotidianos por motivos de trabajo que mayoritariamente van a ser cubiertos mediante el automóvil privado, y, en menor medida, en el caso de que el motivo de los desplazamientos sea por estudios. Según queda reflejado en el Estudio de Movilidad citado anteriormente, el 59% de los desplazamientos por motivos de trabajo en la CAPV se

¹³ Estudio de la Movilidad de la Comunidad Autónoma Vasca. Gobierno Vasco, Departamento de Desarrollo Económico e Infraestructuras. 2016

realizan mediante automóvil, mientras que este porcentaje se reduce al 17% en el caso de que el motivo del desplazamiento sea por estudios.

Por último, señalar que el ratio de vehículos/habitante en Lezo es de 0,85, cifra más elevada que los ratios correspondientes a la comarca, territorio histórico y comunidad autónoma, que varían entre 0,64 y 0,61 vehículos/habitante respectivamente.

5.19 ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

El sistema de abastecimiento de agua en el municipio está compuesto por el embalse del Añarbe y la estación de tratamiento de agua potable de Petritegi (Astigarraga). Forma parte de la Mancomunidad de Aguas del Añarbe, gestionado por la empresa 'Aguas del Añarbe-Añarbeko Urak S.A'.

La demanda total de agua por habitante y día en el municipio de Lezo se estima en 181,84 litros/hab/día [Udalmap 2018]. Según esta misma aplicación, el último dato disponible de demanda industrial de agua por habitante y día en el municipio de Lezo fue de 78,65 l/hab/día, [Udalmap 2001].

El sistema de saneamiento, gestionado también por Aguas del Añarbe, dispone en el municipio de Donostia de la EDAR de Loiola, que depura las aguas residuales de la mancomunidad.

5.20 RESIDUOS

Datos del año 2009 muestran que en el municipio de generaban 382,76 kg/habitante/año de residuos, cuya recogida en Lezo está gestionada por la mancomunidad San Marcos, en la que se integran 10 municipios de la comarca de Donostialdea. La mancomunidad ofrece un servicio de recogida selectiva de residuos asimilables a urbanos y que no tienen la calificación de peligrosos.

5.21 CONSUMO ENERGÉTICO

Según Udalmap, en el año 2018 el consumo energético anual del municipio era de 5.250,27 Kwh/habitante, de los cuales la mayoría pertenecen al consumo del sector no industrial 3.585,43 Kwh/habitante, siendo 1.666,58 Kwh/habitante el consumo del sector industrial.

6 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN

En este apartado se identifican los impactos potenciales derivados de la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo relativa a la Unidad Edificatoria D-4.

- Demolición de edificaciones
- Movimientos de tierra
- Trabajos de edificación
- Trabajos de urbanización (aceras, viales, otras infraestructuras y servicios)
- Actividad derivada del uso residencial.

El ámbito objeto de la Modificación del PERCH se sitúa en el Casco Histórico de Lezo, un entorno urbanizado que no cuenta con valores ambientales destacados, ni riesgos ambientales asociados significativos. Tampoco se detecta la presencia de hábitats, paisajes o elementos singulares protegidos o inventariados. La vegetación presente en el ámbito se limita a vegetación herbácea y arbustiva ornamental asociada a espacios ajardinados.

A continuación, se analizan los impactos potenciales derivados del desarrollo de la citada Modificación del PERCH, teniendo en cuenta las actuaciones derivadas del mismo, y los valores y condicionantes ambientales descritos en el apartado anterior.

Impacto	Fase de obras	Fase de explotación
Ocupación de suelo	X	
Afección a la vegetación	X	+
Afección a la fauna	X	
Afección sobre el paisaje	X	+
Riesgo de afección a las aguas superficiales	X	
Ruido y contaminación atmosférica	X	X
Ruido	X	X
Generación de residuos y excedentes de demolición	X	
Generación de residuos y consumo de recursos		X
Movilidad	X	X
Cambio climático	X	X

Por las características del ámbito de estudio, no se consideran impactos como la afección a especies de fauna de interés, a hábitats para la fauna, a las aguas superficiales o patrimonio cultural por no haberse localizado ninguno de estos elementos en el ámbito.

Teniendo en cuenta las actuaciones previstas que se desarrollarán, no se han considerado los posibles impactos ambientales derivados de los riesgos (Tecnológico (industrias SEVESO y transporte de mercancías peligrosas), erosión, sísmico, incendio, inundación, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y presencia de suelos potencialmente contaminados) por considerarse no significativos.

6.1 OCUPACIÓN DE SUELO (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)

El ámbito se clasifica como suelo urbano residencial, y presenta una superficie de 284 m². Dado que las actuaciones previstas en la Modificación del PERCH no suponen la modificación de las alineaciones de la Unidad Edificatoria D-4, no se prevén impactos por aumento de la ocupación en el propio ámbito.

Sin embargo, en la calle Polentzarrene se plantea el reordenamiento de los espacios ajardinados de esta calle con el fin de adecuar el acceso de aparcamiento de la Unidad Edificatoria D-4. Esto supondría la sustitución de una reducida superficie destinada en la actualidad al mantenimiento de vegetación puramente ornamental, principalmente herbácea y arbustiva.

Así, el impacto por ocupación del suelo que se genera en fase de obras y mantiene en fase de explotación será directo, irreversible e irrecuperable. Dado que se trata de un pequeño parterre ajardinado en un entorno urbanizado, se considera una afección de carácter compatible y de escasa magnitud.

6.2 AFECCIÓN A LA VEGETACIÓN (FASE DE OBRAS)

Las actuaciones definidas en la Modificación del Plan Especial plantean la intervención en una pequeña superficie de espacio ajardinado colindante con el ámbito, para adecuar el acceso de los vehículos al aparcamiento. La ejecución del vial de acceso supondrá la eliminación de la vegetación ornamental presente en el lugar, siendo esta principalmente herbácea y arbustiva.

Puesto que la superficie afectada sería muy limitada, y la vegetación presenta un bajo valor ecológico, se considera un impacto directo, irreversible, irrecuperable, de magnitud compatible y de escasa magnitud.

En todo caso, las actuaciones en la edificación permitirían la eliminación de los ejemplares de *Buddleja davidi* identificados en la fachada Este. Al considerarse especie invasora, su eliminación se valora como positiva, por evitar la propagación de las mismas en el ámbito y las áreas adyacentes.

6.3 AFECCIÓN A LA FAUNA (FASE DE OBRAS)

En fase de obras, el tránsito de maquinaria y personal pueden disminuir la calidad del hábitat para la fauna y afectar de forma directa a ejemplares de especies con reducida capacidad de movimiento. Sin embargo, teniendo en cuenta el elevado grado de antropización del ámbito, se considera que no existe riesgo de afección a especies de interés y/o amenazadas, por lo que el desarrollo de la Modificación del PERCH no tendrá un efecto significativo sobre la fauna, considerándose en todo caso un impacto temporal y reversible.

En fase de explotación se descartan impactos sobre la fauna, tanto directos como derivados de la disminución de la calidad del hábitat, puesto que la actuación de la Modificación del PERCH se enmarca en un ámbito urbano previamente alterado.

6.4 AFECCIÓN SOBRE EL PAISAJE (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)

Durante el desarrollo de las obras se causará cierto impacto negativo debido al movimiento de materiales y la presencia de maquinaria. Esta afección será temporal, reversible y magnitud poco significativa por desarrollarse en un contexto de paisaje urbano de bajo valor paisajístico.

En relación con la fase de explotación el impacto se considera positivo porque el nuevo edificio mantendrá los parámetros urbanísticos del entorno y mejorará el aspecto del conjunto del casco histórico de Lezo.

6.5 RIESGO DE AFECCIÓN A LAS AGUAS SUPERFICIALES (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)

Aunque ninguna masa de agua se encuentre incluida en el ámbito de actuación, la ejecución del Plan conlleva movimientos de materiales y de maquinaria que podrían suponer una afección a las aguas superficiales por aporte de sólidos en suspensión en fase de ejecución. Durante el desarrollo de las obras se deberá valorar la necesidad de medidas correctoras para evitar el aporte de sólidos en suspensión al medio hídrico (colocación de geotextiles en las bocas de la red de recogida de pluviales, limpieza de la zona de obra, etc.). En todo caso se considera una afección temporal, reversible y compatible.

En fase de explotación no se prevén impactos negativos derivados del uso residencial del ámbito sobre las aguas superficiales.

6.6 RUIDO Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA (FASE DE OBRAS)

Las actuaciones de desarrollo de la planta sótano, así como el acondicionamiento del acceso al aparcamiento provocarán una serie de molestias, ocasionadas básicamente por los niveles de ruido, además del aumento de partículas en suspensión en el entorno más inmediato al ámbito. Puesto que las obras se desarrollarán en un entorno urbano, será imprescindible tomar las medidas oportunas para minimizar estas molestias (horario de trabajo diurno, limpieza y/o riego de superficies de tránsito de maquinaria, etc.) y, en general, asegurarse de que la obra se desarrolla de acuerdo con las ‘buenas prácticas ambientales’.

Teniendo en cuenta las características de la actuación y la posibilidad de aplicar medidas correctoras, se caracteriza el impacto en fase de obras como temporal, reversible, recuperable y de baja magnitud.

6.7 RUIDO (FASE DE EXPLOTACIÓN)

En relación con la fase de explotación, el estudio acústico que se presenta como anexo II analiza el ruido exterior y ruido en fachada en situación acústica futura para el futuro desarrollo planteado en la U.E. D-4 del PERCH de Lezo. Se ha extraído la isófona correspondiente a 55 dB(A) y 45 dB(A) (límites para periodos día, tarde y noche teniendo en cuenta que nos encontramos en una zona clasificada como zona tranquila) del mapa de ruido urbano a 2 metros sobre el terreno.

De acuerdo con el estudio acústico, los resultados obtenidos para el ruido exterior señalan una situación que puede valorarse como favorable para los tres periodos analizados, dado que en ninguno de los

periodos superan los límites establecidos como objetivos de calidad acústica para las áreas con predominio del suelo de uso residencial (tipología a).



Figura 13. Mapa de Ruido. Situación futura Ld (día), 2 m.



Figura 14. Mapa de Ruido. Situación futura Ln (noche), 2 m.

Para el ruido en fachada en la situación futura, los resultados obtenidos señalan una situación acústica que también puede valorarse como favorable para los tres periodos analizados, siendo el mayor valor alcanzado 42,8 decibelios para el uso residencial en periodo noche.

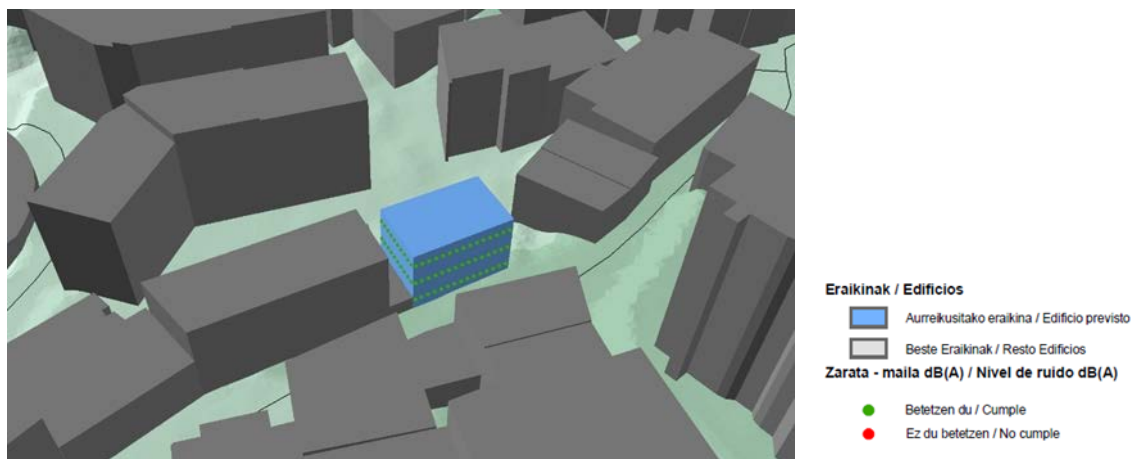


Figura 15. Vista 1 del futuro desarrollo con niveles de ruido en fachadas periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln).

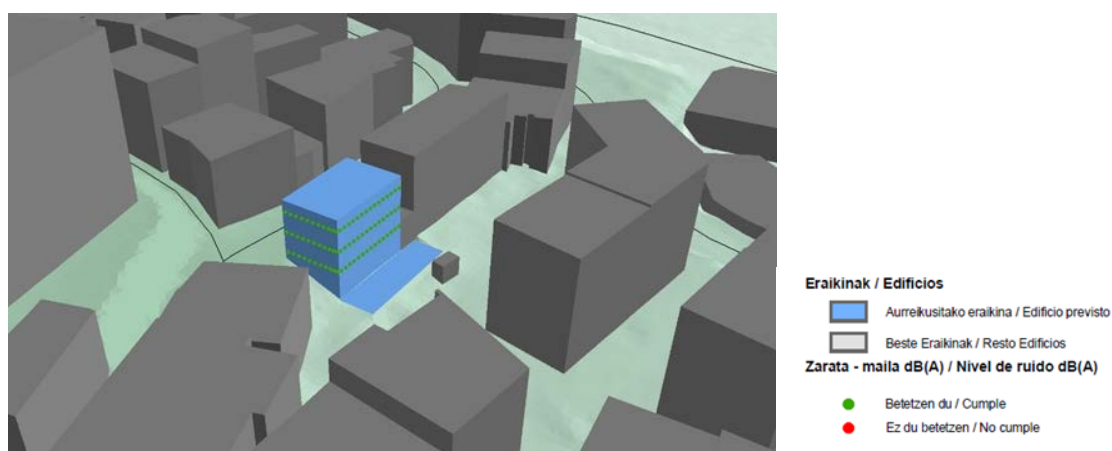


Figura 16. Vista 2 del futuro desarrollo con niveles de ruido en fachadas periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln).

Se puede concluir que, tanto para el ruido exterior como para el ruido en fachada, en la Unidad Edificatoria D-4 del PERCH de Lezo se cumplen los objetivos de calidad acústica en los tres periodos analizados, por lo que el impacto por ruido en fase de explotación se considera compatible.

6.8 GENERACIÓN DE RESIDUOS Y EXCEDENTES DE EXCAVACIÓN (FASE DE OBRAS)

El volumen de residuos derivados de las obras ejecución del aparcamiento en la planta sótano, el reforzamiento de la estructura de la edificación bajo rasante que ocupa parcialmente dicha calle y las actuaciones de reurbanización de Polentzarrene kalea para permitir el acceso de los vehículos al nuevo aparcamiento, se consideran de reducida magnitud. En su caso, los excedentes de la excavación deberán gestionarse de acuerdo con lo establecido en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos en vertedero y la ejecución de los rellenos.

Los residuos generados, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán, además, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

En cumplimiento con la legislación vigente en la materia, se deberá redactar un plan de gestión de residuos que acompañe al proyecto de edificación y garantice la minimización de los impactos derivados de la misma.

Se considera un impacto indirecto, reversible y recuperable y de magnitud moderada, siempre que se cumpla con la legislación vigente en la materia y se ejecuten las medidas correctoras propuestas para la gestión de residuos.

6.9 GENERACIÓN DE RESIDUOS Y CONSUMO DE RECURSOS (FASE DE EXPLOTACIÓN)

En la fase de explotación el aumento de la actividad residencial del ámbito podría considerarse como el origen de un aumento en el consumo de recursos (agua, energía, etc.) y en la generación de residuos sólidos urbanos (papel, envases, orgánico, vidrio y fracción resto).

Durante las obras para el desarrollo residencial del ámbito se incorporarán medidas correctoras adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro de energía en la fase de explotación.

En este sentido, se establecerán las determinaciones necesarias para tender a maximizar la eficiencia energética con el diseño adecuado de los edificios y el uso de tecnologías que minimicen los consumos (tecnología LED, automatización de sistemas, etc.), tanto en el interior del edificio como en la iluminación del espacio exterior, y potenciar el uso de energías renovables. Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se garantice la adecuada iluminación de las calles y lugares comunes, desde el punto de vista de la seguridad, minimizando la contaminación lumínica ascendente.

La afección en fase de explotación se valora como compatible al considerar que el incremento de volumen de los residuos generados no supondrá un aumento significativo con respecto al volumen de residuos generados actualmente en Lezo, siendo perfectamente asumible por los sistemas de gestión de residuos implementados en el área.

6.10 MOVILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO

Con objeto de valorar el efecto del desarrollo de la Modificación del PERCH sobre el cambio climático se ha tenido en cuenta el incremento de la demanda de movilidad y su incidencia sobre la calidad atmosférica, el efecto isla calor derivado de la artificialización del suelo, así como la emisión de gases de efecto invernadero (GEI).

El funcionamiento de la maquinaria de obra, el traslado de residuos y materias primas o el incremento del tráfico urbano motorizado por la ampliación de la actividad residencial supondrán un incremento en el consumo de combustibles fósiles, con la consiguiente emisión de gases de efecto invernadero a la atmósfera.

Sin embargo, se considera que el ámbito dispone de una adecuada infraestructura que permite la accesibilidad del ámbito mediante otros modos de desplazamientos (peatonal, ciclista, transporte público), evitando un incremento significativo de los desplazamientos en transporte motorizado privado individual durante el uso residencial del ámbito.

Por otro lado, la ejecución de la Modificación del Plan Especial no plantea la ocupación de nuevas áreas rurales que supongan la eliminación de la vegetación presente. Por esta razón, se considera que no se producirá una disminución significativa del efecto sumidero o captación de CO₂ de la vegetación, ni se prevé un incremento significativo del efecto de isla de calor urbana, caracterizándose, en todo caso, como un impacto compatible.

7 DETERMINACIONES DE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

En este capítulo se identifican los planes de ordenación territorial y sectorial que pueden tener una incidencia en el ámbito de ordenación de la Modificación del Plan Especial.

A continuación, se resumen las determinaciones y principales criterios de los mismos con incidencia en el desarrollo del área, y se analiza el grado de integración de esas determinaciones y criterios en el Plan Especial.

7.1 DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), que se aprobaron definitivamente mediante Decreto 28/1997, de 11 de febrero, del Gobierno Vasco, constituyen el marco de referencia para la documentación y redacción de los demás documentos urbanísticos en la CAPV, ya que establecen, en lo referente a la ordenación territorial, los criterios básicos de actuación.

Mediante el Decreto 128/2019, de 30 de julio, se ha aprobado definitivamente la revisión de las DOT, que actualiza y complementa las bases del modelo territorial de 1997, atendiendo especialmente a criterios como la regeneración urbana, la puesta en valor del suelo como recurso limitado, el cambio climático, la movilidad sostenible, el paisaje, la infraestructura verde, los servicios de los ecosistemas, la gestión sostenible de los recursos, la perspectiva de género, la salud, la accesibilidad, el euskera, la inmigración, la participación y la buena gobernanza, entre otros.

En relación con la regeneración urbana el modelo territorial adoptado por las DOT apuesta por “(...) impulsar la reutilización y reciclado del territorio considerado en forma global, desarrollando nuevos usos en espacios que ya se encuentren ocupados por la urbanización y permitiendo de esta forma reducir la necesidad de ocupación de nuevos suelos no integrados en la trama urbana” y añade que “frente a los anteriores modelos expansivos en los cuales la rehabilitación y regeneración urbana solo tenían un papel secundario, se plantea la necesidad de que esta última cobre un creciente protagonismo, constituyéndose en la base principal de la actividad constructiva durante los próximos años.”

Las DOT establecen directrices en materia de regeneración urbana (artículo 10 de las Normas):

- a) Priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrutilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.

Por otro lado, las DOT dividen el territorio en Áreas Funcionales, que sirven de referencia para el planeamiento supramunicipal, ya que constituyen una escala intermedia entre los planeamientos a escala de la CAPV, territorio histórico y municipio. El término municipal de Lezo, en el que se incluye el ámbito de estudio, pertenece al área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa y forma parte de las ‘áreas de innovación en el sistema polinuclear de capitales’.

Por último, se debe señalar que el ámbito afectado por el ámbito de estudio no forma parte de ninguna de las áreas incluidas en el listado abierto de áreas de interés naturalístico de las DOT.

Se puede concluir que el desarrollo propuesto en la Modificación del Plan Especial es acorde con los criterios establecidos en de las DOT por priorizar la regeneración urbana frente a la ocupación de nuevos suelos.

7.2 PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL AREA FUNCIONAL DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA

El Plan Territorial Parcial (PTP) de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa)¹⁴ establece un modelo de ordenación territorial que sintetiza las principales propuestas de ordenación en relación con la regulación del medio físico, la organización de la red de transportes y comunicaciones, la configuración de una serie de áreas urbanísticas de carácter estratégico y la distribución ponderada de los nuevos desarrollos residenciales y de actividad económica sobre el conjunto del territorio del área funcional.

El PTP identifica cinco agrupaciones supramunicipales de carácter básicamente urbano y con complementos de suelo rural periurbano, definidas como «Agrupaciones Urbanas y Periurbano», para las que se apuesta por su cohesión urbana interna y la optimización de su equilibrio entre los usos residenciales, los de actividades económicas y su sistema dotacional y terciario. El ámbito de estudio forma parte de la Agrupación Urbana y Periurbano de Oarsoaldea, y no se incluye en las 'áreas de carácter estratégico' designadas por el PTP.

En sus criterios generales de ordenación del parque residencial, determina la necesidad de priorizar su crecimiento *'basado en la reordenación interna y el mejor aprovechamiento de los tejidos urbanos existentes, mediante procesos de reconversión y de rehabilitación urbanística. Así, se posibilitaría el aprovechamiento de las infraestructuras ya existentes, sin requerir nuevos consumos de suelo y la construcción de elementos infraestructurales y dotacionales necesarios'*.

Además, establece que se deberán contemplar en el planeamiento urbanístico *'los cambios tipológicos y/o de adecuación normativa que posibiliten el incremento del número de viviendas sin aumento de la superficie de techo ya edificado, o del techo edificable previsto (Disminución de la superficie mínima de la vivienda, posibilidad de división de algunas de las viviendas existentes, posibilidad de reutilización de determinados locales como viviendas, etc...); dando así respuesta a la progresiva disminución del número de ocupantes que habita cada vivienda, tendencia que de forma global se está produciendo durante las últimas décadas en la totalidad del territorio de la CAPV.'*

El desarrollo propuesto en la Modificación del Plan Especial es acorde con los criterios establecidos en el Plan Territorial Parcial de mejorar el aprovechamiento del tejido urbano existente que se encuentra en desuso, posibilitando el incremento del número de viviendas, sin aumento del techo ya edificado.

¹⁴ Decreto 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial (PTP) de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa). Publicado en el BOPV nº 153 de 12 de agosto de 2016.

7.3 PLANES SECTORIALES

7.3.1 PTS de la Red Ferroviaria en la CAPV

Este PTS¹⁵ define las actuaciones de establecimiento y desarrollo de la totalidad de la red ferroviaria de la CAPV. Establece un régimen de protección y condiciones de uso y edificación de las zonas inmediatas a la línea férrea, entendiéndose como tales la zona de dominio público, la de servidumbre y la de afección, que vincula a las administraciones públicas y particulares al llevar a cabo actos de uso y edificación del suelo.

El Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario en la Red Ferroviaria Existente está configurado por los espacios ocupados por la explanación de la línea ferroviaria, sus elementos funcionales e instalaciones afectas a su correcta explotación, y la banda de terreno de titularidad pública efectivamente existente en cada caso (...), denominada zona de dominio público.

El Plan Especial no plantea actuaciones en las zonas inmediatas de protección de la línea férrea, por lo que es compatible con el PTS.

7.3.2 PTS de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV

Este PTS¹⁶ caracteriza los cauces principales en relación con sus componentes medioambiental, urbanística e hidráulica. La normativa recogida en el PTS establece un retiro específico dependiendo de las categorías definidas según sus componentes medioambiental y urbanística, así como de la categoría del tramo definida por su componente hidráulica. Este retiro se debe aplicar para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, explanaciones y movimientos de tierras...), salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras, o a las acciones de protección de patrimonio cultural debidamente justificadas.

El PTS, en función de la componente hidráulica, establece una clasificación de los cursos fluviales en función de su cuenca vertiente. Al río Oiartzun, en su desembocadura en la bahía de Pasaia, le corresponde el nivel II (50-100 km²). Teniendo en cuenta la zonificación de los márgenes según su componente urbanística, tanto el río Oiartzun como la regata Olazar se identifican como márgenes de ámbitos desarrollados. Las márgenes de las masas de agua próximas al ámbito no se encuentran caracterizadas en función de su componente medioambiental.

Además de la legislación básica sectorial de aplicación (Directiva Marco del Agua 2000/60/CE, Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001, Ley Vasca de Aguas 1/2006, etc.) a todos los cauces es aplicable la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental.

Por el ámbito de estudio no discurren cursos de agua y por tanto no es de aplicación el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Además, la parcela se sitúa en su punto más

¹⁵ Decreto 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco

¹⁶ Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, publicado en el BOPV de 12 de diciembre de 2013.

cercano a más de 50 m de la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) establecido en el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral¹⁷

7.3.3 PTS Agroforestal de la CAPV

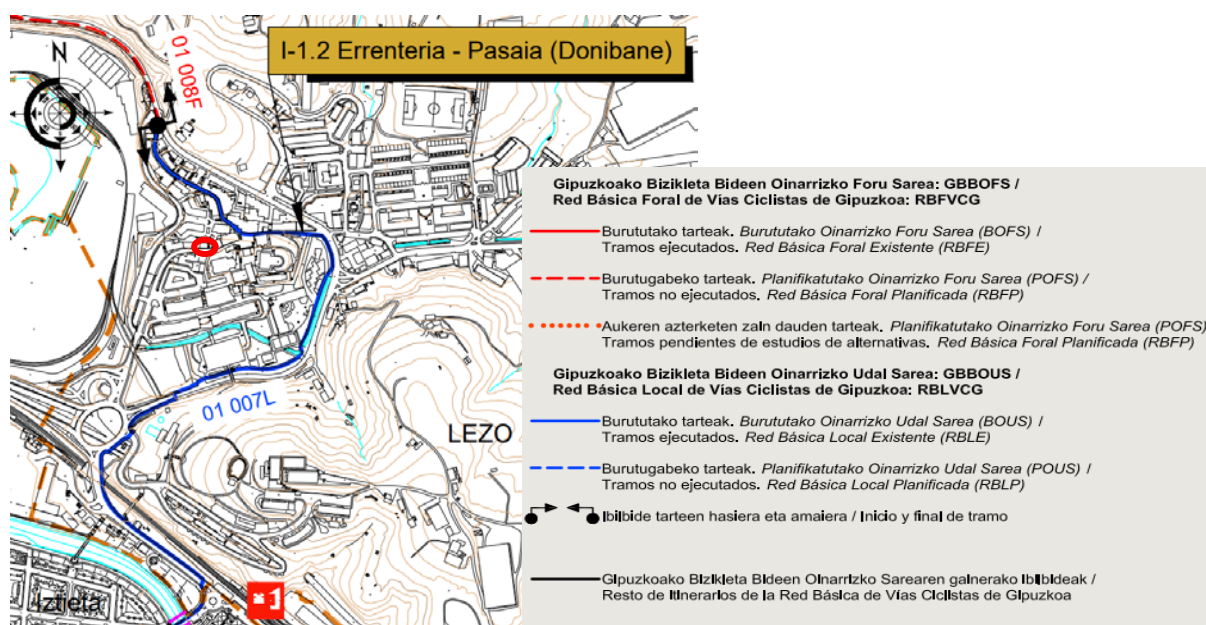
Este PTS, aprobado definitivamente en 2014, contempla como ámbito de ordenación la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de aprobación definitiva de ese documento estuviera clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable.

El ámbito, por tanto, no forma parte del ámbito de ordenación de este PTS, ya que se trata de un suelo urbano así clasificado de forma previa a la aprobación del Plan Territorial Sectorial.

7.3.4 PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

El Documento de Aprobación Definitiva del PTS¹⁸ propone la creación de una Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBVCG), parcialmente ejecutada en la actualidad. El objetivo principal de la RBVCG es integrar el uso de la bicicleta en el transporte cotidiano de carácter urbano e interurbano, reforzando y fortaleciendo de esta forma la movilidad no motorizada. La RBVCG cuenta con un carácter estructurante, al discurrir y conectar todas las comarcas, áreas funcionales y principales áreas urbanas del Territorio Histórico. Alcanza una longitud de 439 Km y está constituida por nueve ejes principales.

El Itinerario I-1 Donostia-Irun discurre de Norte a Sur por el Este del ámbito. El tramo forma parte de los tramos de titularidad local.



¹⁷ Decreto 43/2007, de 13 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, publicado en el BOPV de 2 de abril de 2007.

¹⁸ NORMA FORAL 2/2013, de 10 de junio, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

Figura 17. Captura del plano de ordenación del itinerario I-1 Donostia-Irun de la Red Básica de vías ciclistas de Gipuzkoa, en su recorrido próximo al ámbito (círculo rojo). Fuente: Plan Territorial de Vías ciclistas de Gipuzkoa.

El PTS establece para los tramos de la Red Básica Local de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBLVCG) su gestión y titularidad municipal. La propuesta de Red Básica Local se realiza sin perjuicio de lo que pueda acordarse una vez consultadas las correspondientes administraciones locales. En relación con la Red Básica Local el PTSVCG propone directrices recomendatorias no vinculantes salvo determinados aspectos, como son los puntos de conexión con los tramos interurbanos.

Asimismo, establece la obligatoriedad de que los municipios adapten sus planeamientos incluyendo estas vías ciclistas en la siguiente calificación del suelo: 'Sistema General de Comunicación Ciclista', al objeto de garantizar la adecuada reserva y dotación de suelos para realizar una efectiva ejecución de la infraestructura ciclista, respetando los criterios de ordenación. Esta definición, en lo que a esta calificación se refiere, vincula a todos los instrumentos de ordenación urbanística.

7.4 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO

El texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados el 8 de noviembre de 2011 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 242, el 23 de diciembre de 2011.

El PGOU delimita el ámbito A.O.U.1. Alde Zaharra con una superficie de 38.015 m² en el que se incluye la Unidad Edificatoria D-4 objeto de este estudio. Como objetivos generales y criterios básicos de ordenación para el ámbito, el Planteamiento General promueve la *“regeneración urbana del tejido histórico vinculada a la conservación de sus características morfológicas, arquitectónicas, y ambientales, sin perjuicio de su adecuación a los requerimientos funcionales y culturales contemporáneos, estableciendo además las pautas precisas para su efectiva proyección futura”*.

En relación con la necesidad y previsión futura de vivienda se señala que debido a que Lezo es un foco de atracción importante para muchos habitantes de la comarca y del resto de municipios de Donostialdea, se está agotando gran parte de su oferta de vivienda. Actualmente el Municipio dispone de pocas viviendas en alquiler y aquellas que se encuentran vacías tampoco son muchas, por lo que, para hacer frente a esta situación, serán necesarias tanto iniciativas para incentivar el alquiler (en general y de las viviendas vacías en particular), como la conversión en vivienda de los locales comerciales que den esa posibilidad, así como la construcción de nuevas viviendas.

Atendiendo a los criterios urbanísticos particulares del PGOU para el ámbito A.O.U.1 Alde Zaharra, se remite al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 de abril de 2010 y validado por el Plan General.

7.5 PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE LEZO

Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo cuyas determinaciones se incluyen en el PGOU del municipio, tiene como finalidad los aspectos que se resumen a continuación:

- Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad del caso, fomentando la rehabilitación del patrimonio edificado, y potenciando la recualificación y reurbanización del espacio público y privado.
- Optimizar las posibilidades que encierra el área para acoger la actividad residencial.
- Protección y preservación del patrimonio cultural edificado y urbanizado.
- Mejora de la accesibilidad y movilidad dentro del propio ámbito.
- Incremento de la calidad medioambiental del área.

Atendiendo a los usos residenciales del Casco Histórico, el uso de vivienda en planta baja se entiende adecuado en las edificaciones situadas en calles que no tienen la consideración de “principal”, aunque se permiten también en determinadas zonas de carácter más o menos “periférico”. El uso de viviendas en plantas bajo cubierta se autoriza también siempre que presenten unas mínimas condiciones de habitabilidad.

En relación con el uso de garaje en sótano se admite exclusivamente en aquellas edificaciones que por su concreta localización en el área presentan posibilidades de acceso rodado, por lo general en su fachada trasera, pudiéndose realizar un único acceso para cada edificación, y siendo el número mínimo de vehículos que deberá guardar un local con paso propio de igual o superior a cuatro.

El PERCH incluye la Unidad Edificatoria D-4 como ‘Suelo Urbano No Consolidado’ por posibilitar en dicha unidad una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente. Asimismo, en relación con las condiciones generales de actuación, identifica el ámbito como ‘Parcela de Actuación Aislada’ cuyo desarrollo requerirá la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente “proyecto complementario de obras de urbanización”, si así se estableciera en la Ordenanza Particular de aplicación en dicha unidad.

Las ordenanzas generales del PERCH incluyen la Unidad Edificatoria D-4 objeto de este estudio en categoría de ‘Parcelas Residenciales de Asentamientos Antiguos’ en las que se posibilita la sustitución de aquellos elementos o construcciones que se encuentren en situación de ruina y/o resulten carentes de valor, o la ocupación o colmatación de parcelas inedicadas o subedicadas, si bien en ambos casos las nuevas construcciones deberán respetar la pautas tipológicas fundamentales de las edificaciones y elementos contruidos que conforman el área.

La U.E. D-4 se encuentra ocupada en su totalidad por la Casa Donibane Kalea 4, edificación caracterizada como ‘indiferente’ por no disponer de valor arquitectónico, histórico o artístico alguno. Así, se permiten para él, con carácter general, las intervenciones de consolidación, reforma y sustitución. En los supuestos de sustitución-nueva planta o reforma, las intervenciones se someterán a lo establecido en el Capítulo 4. Ordenanzas generales de uso y de la edificación, del Título II de las Ordenanzas Generales del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo. Las intervenciones de Reforma podrán ir acompañadas de intervenciones de demolición parcial y/o ampliación, cuando así quede indicado en la ordenanza particular correspondiente.

II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria resultante. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilita en esta unidad el incremento de su perfil edificatorio, ligado a la cesión gratuita de la servidumbre de uso público establecida sobre el nuevo cuerpo trasero a construir en sustitución del actual.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración a los efectos exclusivamente de posibilitar una ampliación de su superficie que permita materializar la nueva ordenación bajo rasante (semisótano) establecida para la misma.

Agregación de parcelas: No autorizada.

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 100 m².

■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Planta semisótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde Polentzarrene kalea.

Planta baja: se permite una vivienda, manteniendo un local comercial de dimensiones similares al actual.

Se establece una servidumbre de uso público (paso en el nivel del terreno público) en el área indicada en el gráfico 1.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, ello sin perjuicio de la posibilidad de materializar una solución de ordenación volumétrica como la establecida en los gráficos 1 y 2.

■ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

- Condiciones de Actuación y Urbanización. Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de actuación aislada). En caso de materialización del incremento de edificabilidad autorizado en esta unidad, será objeto de cesión obligatoria y gratuita la servidumbre de uso público establecida en el gráfico 1. Si resultara necesario, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de Reparcelación. Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el cuerpo trasero anejo a la edificación principal. Plazo de ejecución del f. o. : 8 años).

Figura 18. Recorte de las Ordenanzas Particulares de la U.E. D-4 del PERCH, referido a la ordenación pormenorizada.

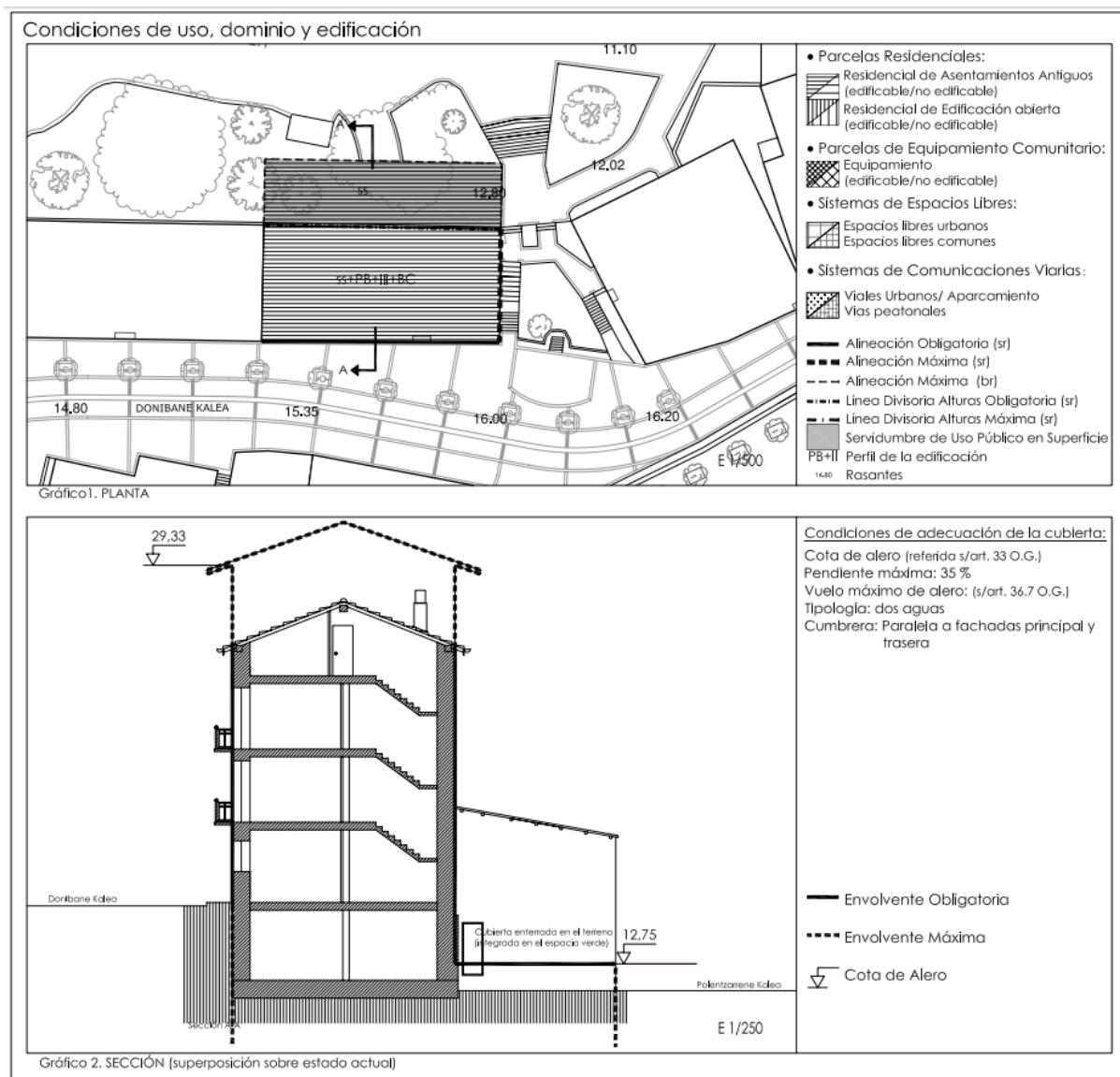


Figura 19. Recorte de las Ordenanzas Particulares de la U.E. D-4 del PERCH, referido a las condiciones de uso, dominio y edificación.

7.6 OTROS PLANES Y PROGRAMAS

7.6.1 IV Programa marco Ambiental 2020 del País Vasco

La Ley 3/98 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco establece, en su artículo 6, que la política ambiental del País Vasco se plasmará en un Programa Marco Ambiental (PMA) que será elaborado por el órgano ambiental cada cuatro años.

Actualmente está vigente el IV PMA, que establece como horizonte temporal el año 2020 y describe los retos ambientales a los que se enfrenta Euskadi, y fija los objetivos y principales actuaciones al año 2020 para proteger, conservar y restaurar el capital natural del País Vasco.



La figura anterior presenta los 6 retos ambientales del marco estratégico, de los que se derivan 6 objetivos estratégicos (los 4 primeros a favor del desarrollo ambiental sostenible y los 2 últimos relacionados con el sistema de gobernanza). Estos 6 objetivos se han desplegado en 75 actuaciones consideradas como prioritarias al año 2020.

El objetivo 1 “Proteger, conservar y restaurar nuestro capital natural, preservando los servicios que nos aportan los ecosistemas”, se plantea con el propósito de conseguir frenar, para 2020, el deterioro de los ecosistemas del País Vasco. A pesar de los avances, buena parte de los ecosistemas están degradados o se están usando insosteniblemente. Se considera que esto es debido, entre otras razones, porque el grado de artificialización del suelo es elevado, pese a que en los últimos años se observa una ralentización de su ritmo.

Para proteger, conservar y restaurar nuestro capital natural, la acción estratégica del PMA 2020 se centra en las siguientes líneas de actuación:

- 1.1. Integrar de un modo efectivo la conservación del medio natural en las políticas sectoriales.
- 1.2. Limitar la pérdida de los ecosistemas y sus servicios.

1.3. Frenar la ocupación del suelo, favoreciendo la mezcla de usos y la regeneración y reutilización de espacios degradados.

1.4. Incluir instrumentos económicos en la gestión del capital natural del País Vasco.

1.5. Comprometer y sensibilizar a los agentes que operan en el territorio de la importancia de los servicios de los ecosistemas.

La línea de actuación 1.3, relativa a la ocupación del suelo, se desglosa en actuaciones como las siguientes:

- *Favorecer la implantación de una ordenación territorial inteligente que prime mayores densidades de población, potencie la combinación de usos (trabajo, ocio, vivienda) y la optimización del consumo de suelo, primando la reutilización y regeneración del mismo.*
- *Potenciar los servicios ecosistémicos en restauración de zonas degradadas.*
- *Incorporar el concepto de infraestructuras verdes en nuestras directrices de ordenación territorial.*

La Modificación del Plan Especial contempla la adecuación del perfil edificatorio y uso de una edificación enclavada en un entorno urbano, totalmente urbanizado. El desarrollo de la Modificación del Plan Especial supondrá la reutilización de suelo urbano, optimizando su uso, sin aumentar la ocupación del suelo.

7.6.2 Protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV

El Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, establece los objetivos de actuación de las administraciones públicas de la CAPV en materia del paisaje.

Entre los instrumentos establecidos para la protección, gestión y ordenación del paisaje el Decreto señala, entre otros, los estudios de integración paisajística, destinados a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades, así como a exponer los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje.

El citado Decreto en su artículo 7.3 establece que:

3.– La Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las entidades de su sector público incorporarán, como documentación adicional de los proyectos de obras o actividades de su competencia que puedan, el correspondiente Estudio de integración paisajística. En todo caso, la formulación de Estudios de integración paisajística se exigirá:

- a) En las actuaciones a las que se refiere el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*
- b) “El artículo 28.5 establece los usos y actividades que podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable, que son el establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades de interés público, obras previstas para establecimiento de usos y servicios prestados por administraciones públicas y los caminos, vías, infraestructuras o redes.”*
- c) En los supuestos en que así se requiera por el planeamiento territorial o urbanístico.*

- d) En la realización de las infraestructuras de transportes o portuarias.*
- e) En las áreas o enclaves catalogados o inventariados por constituir parte del patrimonio histórico artístico, incluyéndose su entorno.*

Ninguna de estas condiciones se cumple en el ámbito. Por tanto, de acuerdo con este artículo el proyecto de edificación no deberá incorporar un estudio de integración paisajística por no suponer un impacto significativo sobre el paisaje y no estar recogido en los supuestos para lo que se exige este tipo de estudios.

7.6.3 Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico

Aprobado definitivamente mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero. Dicho plan constituye la revisión del Plan Hidrológico 2009-2015 aprobado por Real Decreto 400/2013, de 7 de junio. El documento integra los planes hidrológicos elaborados por la Administración General del Estado, a través de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico por una parte y, por otra, por la CAPV, a través de la Agencia Vasca del Agua (URA).

El desarrollo de la Modificación del Plan Especial no supone el incumplimiento de las limitaciones establecidas en el Plan Hidrológico. Además, en el ámbito no se identificado ningún elemento o espacio incluido en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico.

8 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica (en adelante EAE) se encuentra recogida en la *Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco*, en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* y su modificación la *Ley 9/2018* 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 *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*, establece dos procedimientos de EAE, el ordinario y el simplificado.

A continuación, se analiza el ámbito de aplicación de la citada normativa para determinar si la Modificación del PERCH en cuestión está sometido a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, y en tal caso, a cuál de ellos (ordinaria o simplificada).

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* establece en su artículo 6.1 que “*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,*
- b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

Este mismo artículo, en el apartado 2, también indica que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada (en adelante EAEs):

- a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Además, hay que tener en cuenta que el *Decreto 211/2012, de 16 de octubre*, en su disposición final primera modifica el apartado A del anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, que queda redactado como sigue:

A) Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica

1. *Directrices de Ordenación del Territorio.*
2. *Planes Territoriales Parciales.*
3. *Planes Territoriales Sectoriales.*
4. *Planes Generales de Ordenación Urbana.*
5. *Planes de Sectorización.*
6. *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.*
7. *Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
8. *Aquellos otros planes o programas que cumplan los siguientes requisitos:*
 - a) *Que se elaboren o aprueben por una administración pública.*
 - b) *Que su 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.*
 - c) *Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
 - d) *Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.*

Según esa misma disposición final, se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a EAE, por inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente:

- a) *Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.* *Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que*

pertenezcan a alguna de las categorías enumerados en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.

- b) *Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) *Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.»*

Teniendo en cuenta todo ello, se analiza a continuación si el PERCH se considera un plan sometido a EAE ordinaria, porque en tal caso la Modificación del mismo objeto de este documento estaría sometida a simplificada, si se considera modificación menor (según la Ley 21/2013, art.6.2.a) o a ordinaria, si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente (según la Ley 3/1998 Anexo IA.8).

Se ha comprobado que ni el PERCH, ni la Modificación del PERCH afectan directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000 en los términos establecidos por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, ni a otros espacios sometidos a algún régimen de protección ambiental.

Se analizan a continuación los objetivos y las actuaciones derivadas del PERCH y la Modificación del PERCH para determinar si éste establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero y a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Jerárquicamente el PERCH constituye un instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico general de aplicación en el municipio de Lezo, cuya finalidad es la rehabilitación del Casco Histórico de Lezo mediante la puesta en valor de su tejido edificado, adecuándolo a los requerimientos funcionales y culturales contemporáneos, y estableciendo además las pautas precisas para su efectiva proyección futura.

Así, atendiendo a los objetivos del PERCH y las posibles actuaciones que de él derivaría, establecería el marco para los siguientes tipos de proyectos:

- Proyectos de protección y recuperación del patrimonio edificado protegido
- Proyectos de edificación para la sustitución de edificios discordantes o indiferentes
- Proyectos de conservación y ornato para edificios discordantes
- Proyectos de consolidación o reforma para edificios indiferentes.

La Modificación del PERCH establece el marco para la futura autorización de un proyecto de edificación.

Estos proyectos no estarían sometidos a evaluación de impacto ambiental ya que no se incluyen en los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, ni en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero.

Así se puede afirmar que:

- El PERCH no cumple los requisitos establecidos por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, ni los establecidos por la Ley 3/1998, de 27 de febrero para considerarse un plan sometido a la EAE ordinaria.
- La modificación del PERCH, en sí misma, no supone efectos significativos sobre el medio ambiente, puesto que no afecta directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000 en los términos establecidos por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, ni a otros espacios sometidos a algún régimen de protección ambiental y establece el marco para el proyecto de edificación en la unidad edificatoria E-D4 “Donibane” que, como se ha argumentado, no se encuentra sometido a Evaluación de impacto ambiental (no se incluyen en los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, ni en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero). Por tanto, la modificación no cumple, por sí misma, los requisitos del punto 7 del apartado A del anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero.
- Las modificaciones de Planes no sometidos a EAE ordinaria no se encuentran entre los supuestos del punto 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y por tanto no estaría tampoco sometido al procedimiento de EAE simplificada.

Por todo ello, el equipo redactor de este documento, concluye que la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo referida a la U.E. D-4 “Donibane kalea 4” no se encontraría sometida a ninguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica establecidos por la legislación vigente.

Sin embargo, el Ayuntamiento de Lezo, órgano sustantivo de la Modificación del PERCH, considera que la modificación objeto de este estudio constituye un Plan en sí misma, y que ésta podría responder al punto 2c del citado artículo 6 de la Ley 21/2013, y en consecuencia decide someterlo al procedimiento de EAE simplificada.

9 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA

La alternativa '0' o de 'no intervención' supondría mantener el estado actual y no elaborar el planeamiento de desarrollo, en este caso la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo. El principal problema de la alternativa '0' es que ante la tendencia de los últimos años en los que no se ha dado uso al local comercial en planta baja, y la necesidad de generar una mayor oferta residencial en el ámbito, no se considera adecuado mantener el perfil edificatorio y usos de las plantas de la edificación actual.

Así, el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo ya plantea la intervención en la Unidad Edificatoria D-4, ordenando una nueva planta sobre rasante, y destinando, por un lado, la planta baja al uso residencial y comercial, y por otro, la planta semisótano al uso como garaje con acceso desde la calle Polentzarrane.

Frente a las actuaciones propuestas en el PERCH, la alternativa desarrollada en la Modificación del PERCH pretende poner en uso la planta baja y de semisótano de la U.E. D-4, con una superficie de 284 m², para su uso residencial, debido a la nula demanda de locales comerciales en el área y la necesidad del aumento de la oferta residencial. Por otro lado, desarrolla una nueva planta sótano para aparcamientos, lo que requerirá acondicionar los espacios ajardinados de la calle Polentzarrene para permitir el acceso de los vehículos al mismo.

A continuación, se incluye un resumen de los motivos de la selección de la alternativa contemplada:

- Teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano, ocupado en su totalidad por la edificación, la intervención supone el incremento de la oferta residencial del municipio, mejorando el aprovechamiento del suelo previamente ocupado por la actividad residencial, sin aumentar la artificialización de nuevo suelo libre de ocupación.
- No se han identificado elementos o valores ambientales que vayan a sufrir impactos significativos en el ámbito derivados de las intervenciones previstas en la Modificación del PERCH:
 - o El ámbito se caracteriza por su elevado grado de antropización, incluido en la trama urbana del Casco Histórico de Lezo, donde la presencia de vegetación se limita a ejemplares arbustivos ornamentales en los espacios ajardinados colindantes con el ámbito.
 - o En relación con la generación de residuos y consumo de recursos, se considera que no se producen impactos significativos derivados de las actuaciones de la Modificación del PERCH durante la fase de obras y explotación, y durante la fase de explotación se prevé que se dispone de la infraestructura necesaria para dar servicio a los nuevos desarrollos residenciales.
 - o Por las características del ámbito de actuación, tampoco se contemplan efectos derivados de la afección a fauna de interés.

- En ningún caso se producen impactos sobre los espacios protegidos ni sobre los corredores ecológicos, ya que ni el ámbito ni su entorno coinciden con elementos de este tipo.

Por todo ello, se considera que la alternativa planteada en la Modificación del PERCH es más adecuada que la alternativa 'O' y la propuesta del PERCH, a los efectos de la consecución tanto de los objetivos del plan como de los objetivos medioambientales.

10 PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Una vez identificados y valorados los principales impactos derivados de la Modificación del PERCH, se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones. Estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción del Proyecto de Edificación como en la fase de obras durante la ejecución del proyecto.

Esta propuesta incorpora las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter general expuestas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

10.1 RECOMENDACIONES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN

Drenaje natural:

- Se minimizará, en la medida de lo posible, la superficie impermeabilizada, procurando limitar las áreas pavimentadas no permeables, de forma que se tienda a recuperar la capacidad de filtrado natural del terreno en el ámbito. Así, se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia en los espacios peatonales y en los accesos rodados.

En relación con la gestión de residuos:

- El proyecto de edificación deberá incluir el preceptivo estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición de acuerdo con la normativa vigente (Artículo 4 del Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición). Este estudio deberá incorporar todas las fases de ejecución (derribo, urbanización y edificación nueva) y debe redactarse de forma previa al derribo de las edificaciones existentes.

En relación con la integración paisajística:

- Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar las nuevas edificaciones o las ampliaciones 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.
- En la jardinería de los espacios libres urbanos se utilizarán especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento. En particular se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los sistemas que permitan la reutilización de agua. En todo caso 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 Gobierno Vasco.

En relación con la vegetación:

- Se propone la eliminación de la vegetación invasora identificada en el ámbito (*Buddleja davidii*). La eliminación se realizará desde raíz. El arranque se realizará manualmente o con maquinaria pequeña como rastrillos, palas, etc. Se retirarán los restos a vertedero.

En relación con la calidad acústica:

- De acuerdo a los resultados del estudio acústico realizado, no es necesario incorporar ninguna medida correctora para el cumplimiento de los objetivos de calidad del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

En relación con la sostenibilidad energética y consumo de recursos:

- En relación con la eficiencia energética se emplearán las medidas y buenas prácticas ambientales con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables («Guía de Edificación y rehabilitación sostenible para la vivienda en la CAPV»), en cumplimiento de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la CAPV.
- Los proyectos de edificación y obras de urbanización preverán 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 el posterior de uso y explotación de lo urbanizado y edificado. Se estudiará la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria, con la utilización de captadores solares y acumuladores.
- La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que vayan a ser más frecuentados, con el objetivo de obtener un desarrollo edificatorio sostenible, mediante la incorporación en los edificios de los parámetros de eficiencia energética y calidad ambiental y conseguir así la reducción de la demanda de energía de los edificios, la obtención de las adecuadas condiciones de confort, la introducción de energías renovables y la gestión ambiental en relación al control del consumo de agua y la gestión de residuos domésticos y de construcción o demolición.
- Se recomienda que las fachadas de los edificios residenciales tiendan a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur. Se procurará que los materiales constructivos a utilizar provengan de materias primas renovables y tengan un grado alto de aislamiento térmico.
- Conforme a las disposiciones transitorias del Real Decreto 732/2019, la versión de diciembre de 2019 del DB-HE será de aplicación obligatoria a las obras de nueva construcción y a las intervenciones en edificios existentes para las que, en ambos casos, se solicite licencia municipal de obras a partir del 28 de junio de 2020.
- En la iluminación exterior se deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior REEIAE (R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre) y el Código Técnico de la Edificación: CTE DB-HE3 Eficiencia Energética de las instalaciones de Iluminación. En el espacio exterior se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante que eviten la contaminación lumínica, utilizando luminarias que concentren el flujo luminoso en su hemisferio inferior.

- En la iluminación interior se deberá tener en cuenta la norma UNE 12464-1 “Iluminación de Lugares de Trabajo en Interiores” y el Código Técnico de la Edificación: CTE DB-HE3 Eficiencia Energética de las instalaciones de Iluminación.
- Los futuros sistemas de iluminación deberán tener una eficiencia energética mayor que la eficiencia energética mínima exigida de ITC-EA-01. Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED) y otras tecnologías que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendidos y apagados, etc.), tanto en el interior de los edificios como en la iluminación del espacio exterior.
- Se valorará la incorporación de sistemas de aprovechamiento de energía de fuentes renovables que excedan de lo establecido en el DB HE Ahorro de energía para la obtención de la certificación energética A.
- Las nuevas edificaciones aprovecharán las posibilidades de generación de energías renovables. En concreto, se estudiará la posibilidad de colocación de placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios para utilizar la energía solar como fuente de energía.

En relación con el cambio climático:

- La adaptación al cambio climático constituye un frente de respuesta complementario a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera. La adaptación es una política anticipatoria y, por tanto, de forma implícita persigue evitar daños o reducir el gasto en acciones de respuesta. Es en este marco donde se plantea analizar posibles soluciones naturales, en base al documento ‘Soluciones naturales’ para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV. El incremento del patrimonio natural en estas zonas urbanas de alta densidad debe centrarse en aumentar la vegetación en edificios y zonas públicas.
- Se recomienda considerar las siguientes soluciones, clasificadas en función de la escala o ámbito de la intervención:
 - Edificación:
 - Azoteas naturales: diseño y acondicionamiento de la cubierta del edificio.
 - Acondicionamiento de fachadas: fachadas verdes.
 - Naturalización de espacios de uso comunitario: patio, reverdecimiento de espacios externos.
 - Espacio público:
 - Mobiliario urbano verde.
 - Pavimentos permeables, en la medida en que sean compatibles con el uso que se le va a dar a parte del subsuelo de la parcela.
 - Aumento del albedo con colores claros de pavimentos, teniendo en cuenta la integración paisajística.
 - Renaturalización del solar.
 - Creación de micro-clima de agua (fuentes, estanques).

En relación con la movilidad:

- Se recomienda que se estudie la posibilidad de equipar las áreas de aparcamiento con presistemas de puntos de recarga de todo tipo de vehículos eléctricos (automóviles, motocicletas, bicicletas, etc.).

- Se recomienda la incorporación de instalaciones protegidas (cubiertas, seguras) para el aparcamiento de bicicletas.

10.2 RECOMENDACIONES PARA LA FASE DE EJECUCIÓN

- Manual de buenas prácticas: Para la ejecución de las obras se deberá contar con un manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. En este manual se tratarán aspectos como la superficie máxima a afectar, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos, etc. Se indicará que no se permite realizar ningún tipo de vertido (cemento, disolventes, combustibles, aceites, etc.) en el área de afección de la obra.
- Área ocupada: se controlará el replanteo para garantizar que el área ocupada no exceda de la estrictamente necesaria, tanto para el desarrollo de la obra propiamente dicha como para los acopios temporales de materiales, los accesos a la obra y las plataformas de ocupación temporal de obra. Con anterioridad al comienzo de las obras se balizará con precisión tanto la superficie de ocupación de las obras como las zonas de ocupación temporal para el establecimiento de acopios, instalaciones de obra, etc. En la elección de la zona para la ubicación de instalaciones auxiliares de obra y áreas de acopio de materiales para la obra, se tendrán en cuenta tanto criterios técnicos y económicos, como ecológicos y paisajísticos.
- Protección de la vegetación: Con anterioridad al comienzo de las obras se balizará con precisión la vegetación que debe quedar libre de afecciones, así como aquellos árboles que puedan verse afectados por podas con objeto de evitar su tala. Las podas se realizarán de forma selectiva afectando sólo a las ramas que invadan el espacio de trabajo y evitando su arranque y/o desgarro. Al realizar las podas se evitarán daños innecesarios a los ejemplares afectados (cortes limpios, aplicación de cicatrizantes, etc.) Las labores de talas, podas y desbroces de la vegetación se programarán para afectar lo menos posible a la época vegetativa de las especies vegetales.

Como medida de protección de los pies arbóreos que no deben ser eliminados, y se sitúen en el borde de la superficie de afección, frente a posibles daños producidos por el movimiento incontrolado de maquinaria o por cualquier otro tipo de incidente, se colocará un entablillado longitudinal de protección del tronco.

- Control de especies invasoras: Deberán adoptarse medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras. Por ello, para la restauración de las superficies resultantes de los movimientos de tierra, una vez éstas estén preparadas, se llevarán a cabo las siembras y plantaciones necesarias. Se tendrá especial precaución para evitar la dispersión de la especie *Buddleja davidii*, presente en el ámbito de estudio y con gran capacidad colonizadora y difícil erradicación.
- Gestión de tierras y sobrantes: de forma previa a realizar movimientos de tierra se llevará a cabo la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en aquellas áreas que todavía mantienen esta capa. La tierra retirada se reutilizará en las posteriores labores de revegetación del ámbito. En caso de que sea necesario acopiarlas antes de su reutilización, la altura de los montones no

superará los 1,5 m. El acopio de tierra vegetal se mantendrá exento de objetos extraños, y no se mezclará con otros materiales procedentes de excavación o relleno. Se prohíbe la circulación de maquinaria sobre estos acopios de tierra vegetal. Los acopios de tierra vegetal deberán protegerse con un plástico de polietileno, para evitar la entrada de especies invasoras.

La tierra vegetal procedente de zonas con presencia de especies vegetales invasoras, contaminadas con propágulos, será tratada de forma separativa en las operaciones de gestión, de forma que se asegure que no se contaminan otras tierras. Esta tierra deberá ser trasladada a depósito de sobrantes autorizado, donde deberá enterrarse al menos a 3 m de profundidad para evitar que los propágulos presentes sean capaces de desarrollarse y dar lugar a nuevos ejemplares.

En caso de generación de sobrantes de excavación, estos se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a lo establecido en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos.

- Protección de las aguas: las zonas de acopio y de instalaciones auxiliares se localizarán, preferiblemente, en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en el ámbito de trabajo y, especialmente, en zonas no impermeabilizadas. En todo caso, se contará en obra con materiales absorbentes (sepiolita, mantas absorbentes, etc.) para su utilización en caso de vertido accidental. En caso de que el vertido afecte a tierra, los materiales absorbentes utilizados para la recogida del vertido y las tierras impregnadas se gestionarán con gestor autorizado. Se estudiará la necesidad de colocar geotextiles en las bocas de entrada a la red de recogida de pluviales y se mantendrá limpia de polvo y barro la superficie de obra para minimizar los aportes de sólidos al medio hídrico.
- Suelos potencialmente contaminados: atendiendo al inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo y a los trabajos de actualización de dicho inventario, no se identifican dichas parcelas el ámbito objeto de la Modificación del PERCH. Si durante las obras de urbanización se sospechase la presencia de suelos potencialmente contaminados se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Protección de la calidad acústica: 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, 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.
- Protección de la calidad del aire: los viales utilizados por los camiones que entren o salgan de las obras deberán mantenerse limpios utilizando agua a presión. Para minimizar la emisión de partículas en suspensión, siempre que la Dirección de Obra lo estime oportuno, se realizarán

riegos periódicos de las zonas denudadas. La frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento.

- Producción y gestión de residuos: los residuos generados, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, *de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados* y normativas específicas, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán, además, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, *de 26 de julio, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición*.

En el caso de existencia de residuos y/o elementos con amianto, antes del inicio de las demoliciones, una empresa inscrita en el RERA (Registro de Empresas con Riesgo de Amianto) deberá presentar el plan de trabajo en la autoridad laboral para su aprobación, en cumplimiento con lo establecido en el REAL Decreto 396/2006, *de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*.

Los recipientes o envases que contengan residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, *de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos*, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

- Campaña de limpieza al finalizar la obra: al finalizar las obras se realizará una campaña garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, gestionando estos últimos de acuerdo con la legislación vigente.

11 MEDIDAS PROPUESTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El Programa de Vigilancia Ambiental tiene como objetivos:

1. Verificar la evolución y alcance de los impactos producidos.
2. Comprobar que los impactos producidos por la obra son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.
3. Comprobar la adecuada implantación y la eficacia de medidas correctoras propuestas y establecer nuevas medidas en caso de que las medidas propuestas no sean suficientes.

Será la Dirección de Obra la encargada de garantizar la adecuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras propuestas y de establecer, en su caso, nuevas medidas.

Se han diferenciado tres fases, para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción del proyecto de edificación.
- Fase preoperacional.
- Fase de obras.

Fase de redacción del proyecto de edificación

El Ayuntamiento de Lezo deberá comprobar que el proyecto de edificación cumple con lo dispuesto por los organismos competentes y que contiene toda la documentación y estudios específicos necesarios.

Se comprobará entre otros, que esté incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición.

Se comprobará que el proyecto de edificación, en consonancia con el Código Técnico de la Edificación, cuente con las máximas medidas de eficiencia en el uso del agua, eficiencia energética y calidad ambiental y calidad acústica de los edificios.

Deberá comprobarse también la inclusión de las medidas de integración paisajística en el proyecto de urbanización de acuerdo con las medidas establecidas en el apartado previo.

Fase preoperacional

La Dirección de Obra deberá garantizar la remisión al Ayuntamiento de Lezo de las correspondientes notificaciones de comienzo de las obras y la obtención de autorizaciones.

Fase de obras

La responsabilidad de la ejecución de los controles previstos en la fase de obras recaerá sobre la Dirección de Obra, quien deberá redactar a la finalización de las obras un informe final con el resultado de la vigilancia ambiental y con el registro de las eventualidades surgidas durante el desarrollo de las obras.

La Dirección de Obra comprobará que se ejecutan todos los controles detallados a continuación, así como el momento y la frecuencia de su ejecución:

- Control del Plan de obra: antes del inicio de las obras se comprobará que se ha redactado el plan de obras.

Indicador: plan de obras redactado.

- Control del manual de buenas prácticas: antes del inicio de las obras se deberá presentar el manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra.

Indicador: conocimiento y aplicación de las buenas prácticas por el personal.

- Control del área de afección: se asegurará que se respeta el área estrictamente necesaria para la ejecución de las obras, delimitando al inicio de las obras.

Indicador: realización de los trabajos y ubicación de las instalaciones y materiales de obra dentro de la zona balizada.

- Control de la ubicación y funcionamiento de las instalaciones auxiliares de obra: al inicio de las obras se controlará la ubicación de las instalaciones auxiliares que deberán situarse preferentemente sobre zonas impermeables.

Indicador: instalaciones auxiliares ubicadas en zonas impermeables.

- Control de la protección de la vegetación: se verificará la señalización de la vegetación que debe quedar libre de afecciones.

Indicador: mantenimiento de la vegetación de importancia.

- Control de la gestión de la tierra vegetal: se asegurará el acopio de la tierra vegetal extraída en las zonas verdes existentes en el ámbito con objeto de reutilizarla en las labores posteriores de ajardinamiento. La gestión de sobrantes deberá realizarse en rellenos y/o vertederos autorizados y cumplir con lo establecido en la legislación vigente.

Indicador: documentos acreditativos de la gestión adecuada de las tierras en caso de excedente.

- Control de las tierras procedentes de zonas con presencia de especies vegetales invasoras: durante los movimientos de tierra se garantizará que la tierra vegetal procedente de zonas con especies vegetales invasoras, contaminadas con propágulos, será tratada de forma separativa en las operaciones de gestión, de forma que se asegure que no se contaminan otras tierras. Esta tierra no podrá ser utilizada en las labores de revegetación y se garantizará su traslado a depósito de sobrantes autorizado donde deberá enterrarse al menos a 3 m de profundidad para evitar que los propágulos presentes sean capaces de desarrollarse y dar lugar a nuevos ejemplares.

Indicador: correcta gestión de la tierra vegetal de zonas con especies exóticas invasoras.

- Control de la gestión de residuos y sobrantes de excavación: se comprobará al inicio de las obras que se encuentra redactado el Plan de Gestión de Residuos, que contemplará el manejo de residuos tanto urbanos y asimilables a urbanos, como peligrosos y su posterior cumplimiento en las obras. Se prestará especial atención a los residuos de la demolición del edificio existente. Se comprobará en el caso de que se detecte amianto, que una empresa inscrita en el RERA (Registro de Empresas con Riesgo de Amianto) haya presentado el plan de trabajo.

La gestión de sobrantes deberá realizarse en rellenos y/o vertederos autorizados y cumplir con lo establecido en la legislación vigente.

Indicadores: cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos, documentos acreditativos de la gestión de los residuos (documentos de aceptación y documentos de control y seguimiento). Presentación de los documentos acreditativos de la gestión adecuada de las tierras en caso de excedente.

- Control de medidas para preservar la calidad de los suelos y protección del agua: al inicio de las obras se comprobará que se dispone de materiales absorbentes para su utilización en caso de vertido accidental. Antes del inicio de los trabajos de hormigón se comprobará que se dispone de pozas impermeabilizadas con HDPE para recoger, únicamente, el agua procedente del lavado de mangueras, no estando permitido el lavado de cubas. Durante los trabajos, se comprobará mensualmente la funcionalidad y utilización de estas pozas y que los restos de hormigón acumulados se retiran y gestionan adecuadamente cuando éstas se encuentren colmatadas. Se comprobará la ausencia de sólidos en suspensión en las aguas de escorrentía.

Indicadores: disponibilidad de materiales absorbentes en la obra, ejecución y uso de las pozas de lavado de hormigón, gestión de restos de hormigón procedentes de las pozas y ausencia de restos de hormigón en el entorno. Ausencia de sólidos en suspensión en las aguas superficiales.

- Control de suelos potencialmente contaminados: en caso de apreciarse indicios de contaminación del suelo se garantizará que se cumple con lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Indicador: cumplimiento de la legislación vigente en la materia.

- Control de las medidas de integración ambiental y paisajística: verificación de la ejecución de las medidas de integración paisajística de la nueva edificación, entre otros, las siembras y plantaciones de zonas verdes y arbolado.

Indicador: zonas verdes y plantación de arbolado ejecutados según diseño.

- Control del ruido en obra y en explotación: al inicio de las obras se comprobará que la maquinaria se ajusta 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*.

Durante las obras, se comprobará que se respeta un horario de trabajo diurno (de 8:00 h a 20:00 h).

- Indicador: maquinaria que cumple las prescripciones establecidas en la legislación vigente, cumplimiento del horario.
- Control del tráfico y movilidad: Control de alternativas y señalización viaria y control del volumen de vehículos y límites de velocidad. Control de la limpieza de las vías mediante agua a presión o barredoras mecánicas y habilitación de sistema lavarruedas con recogida y decantación de aguas.

Indicador: Presencia de señalización adecuada, ausencia de problemas de movilidad y cumplimiento de límites de velocidad. Limpieza de viales y buen funcionamiento de sistema lavarruedas.

- Control de la calidad del aire: durante las obras se garantizará que se realizan riegos de las zonas por las que están transitando camiones o maquinaria de obra para minimizar la emisión de partículas en suspensión en las situaciones más desfavorables.

Indicador: ausencia de polvo persistente.

- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra: antes de la recepción de la obra se deberá inspeccionar toda la zona de obras y su entorno, controlando la existencia de basuras o residuos, restos de material constructivo, o cualquier otro resto de la fase de obras.

Indicador: ausencia de residuos en la zona de obras y/o su entorno.

En Oiartzun, a 14 de abril de 2020



Fdo.: Ángela Oscoz Prim
Licenciada en Farmacia
Máster en Evaluación y Corrección
De Impactos Ambientales



Fdo.: Ibai Alcelay Iglesias
Graduado en Biología.
Máster en Zoología

ANEXO I. Planos

ANEXO II. Estudio Acústico



LEGENDA / LEYENDA

HHEPBaren Aldaketaren eremua /
Área de la Modificación del PERCH

Lezoko Herrigune Historikoa Eraberritzeko
Plan Bereziaren E.U D-4 Aldaketaren eremua /
Área de la Modificación U.E D-4 del Plan Especial
de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo

Ingurumen agiri estrategikoa /
Documento ambiental estratégico

2020ko apirila / abril 2020

Egilea: Ibai Alcelay Iglesias

Asesoría Ambiental - Ingurumen Aholkularitza

Kokapena / Localización

Plano zbk. / nº

1

Eskala / escala 1:500

DIN A3

S.G.R.: ETRS89

589200

589250

4797100

4797050



LEGENDA / LEYENDA

-  HHEPBaren Aldaketaren eremua /
Área de la Modificación del PERCH
-  Antolamendutik kanpodo eraikina /
Construcción fuera de ordenación

Lezoko Herrigune Historikoa Eraberritzeko
Plan Bereziaren E.U D-4 Aldaketaren eremua /
Área de la Modificación U.E D-4 del Plan Especial
de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo

**Ingurumen agiri estrategikoa /
Documento ambiental estratégico**

2020ko apirila / abril 2020

Egilea: Ibai Alcelay Iglesias




Asesoría Ambiental - Ingurumen Aholkularitza

Antolamendu xehatua / Ordenación pormenorizada

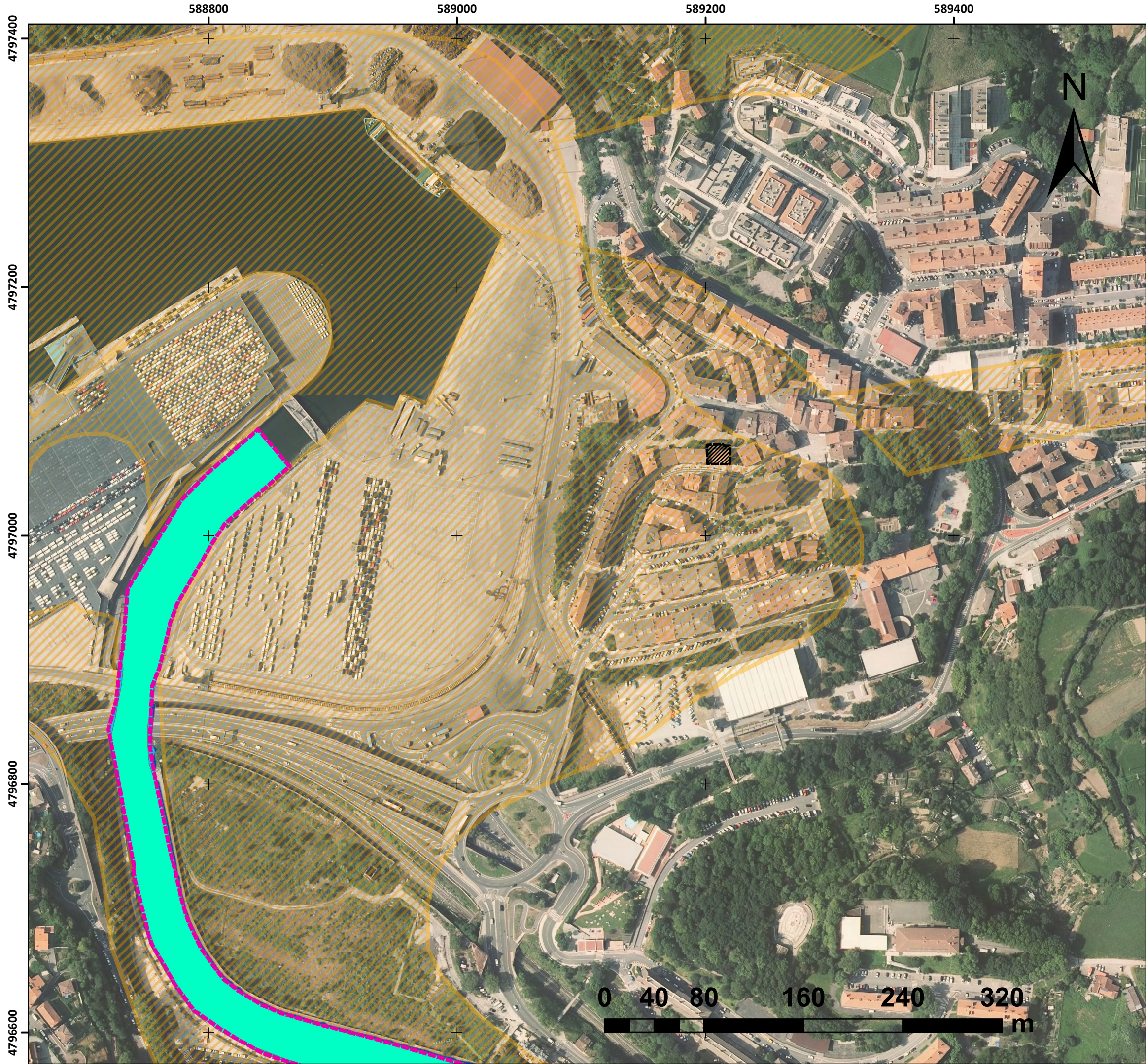
Plano zbk. / nº

2

Eskala / escala 1:300

DIN A3

S.G.R.: ETRS89



LEGENDA / LEYENDA

-  HHEPBaren Aldaketaren eremua / Área de la Modificación del PERCH
-  Lehentasunezko fluxu-gunea / Zona de flujo preferente
-  Uholde-arriskua 10 urte / Inundabilidad 10 años
-  Uholde-arriskua 100 urte / Inundabilidad 100 años
-  Uholde-arriskua 500 urte / Inundabilidad 500 años
-  Interes Hidrologikoko Gunea / Emplazamiento de Interés Hidrogeológico

Lezoko Herrigune Historikoa Eraberritzeko
Plan Bereziaren E.U D-4 Aldaketaren eremua /
Área de la Modificación U.E D-4 del Plan Especial
de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo

**Ingurumen agiri estrategikoa /
Documento ambiental estratégico**

2020ko apirila / abril 2020

Egilea: Ibai Alcelay Iglesias




Asesoría Ambiental - Ingurumen Aholkularitza

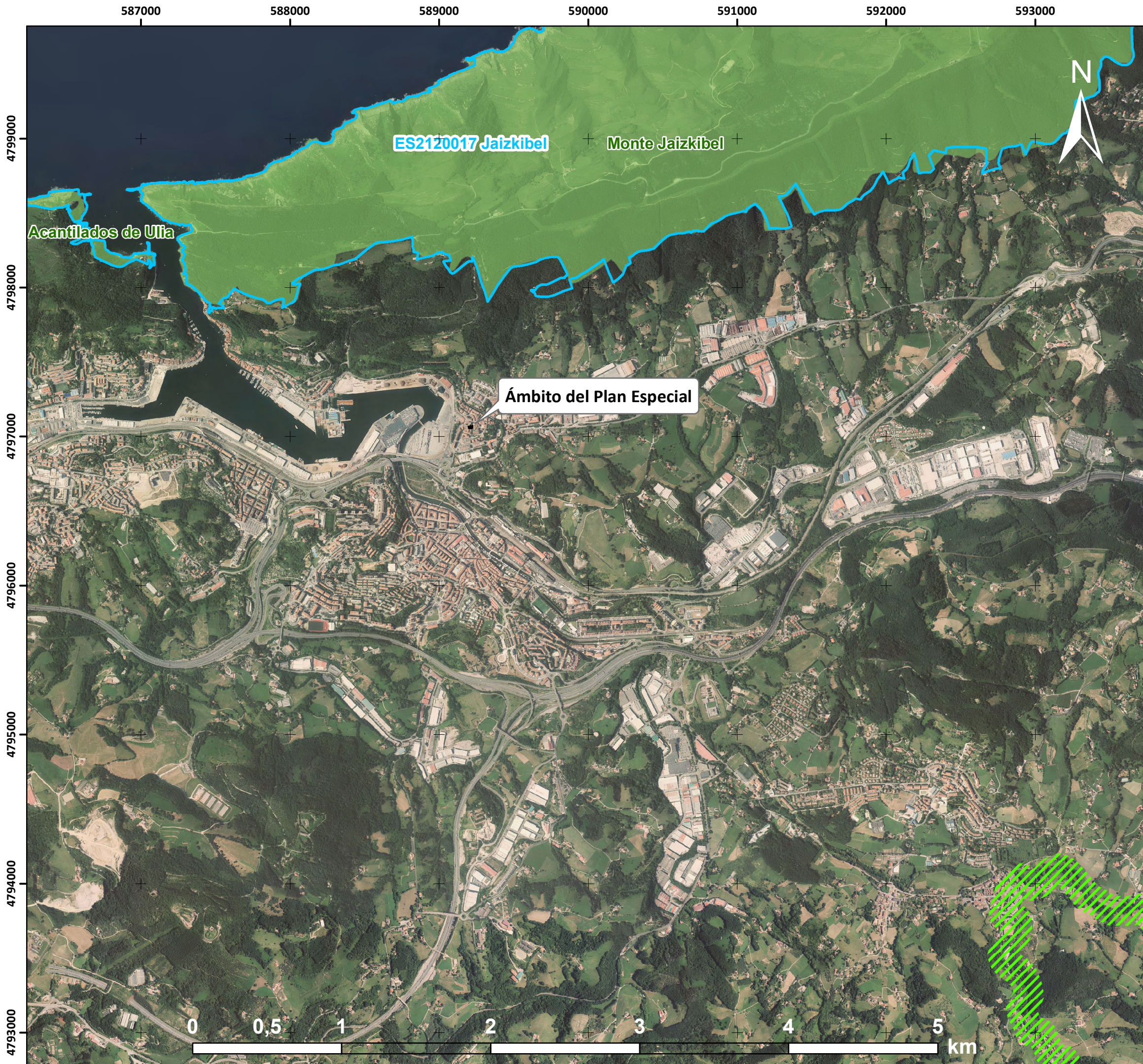
Ingurumen baldintzatzaileak / Condicionantes ambientales

Plano zbk. / nº

3

Eskala / escala 1:3.000 DIN A3

S.G.R.: ETRS89



LEGENDA / LEYENDA

-  HHEPBaren Aldaketaren eremua / Área de la Modificación del PERCH
-  Natura 200 Sarea / Red Natura 2000
-  Fauna mehatxatuaren interes bereziko eremua / Áreas de interés especial de fauna amenazada
-  Natura intereseko eremuak (LAG) / Áreas de interés naturalístico de las DOT

Lezoko Herrigune Historikoa Eraberritzeko
Plan Bereziaren E.U D-4 Aldaketaren eremua /
Área de la Modificación U.E D-4 del Plan Especial
de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo

Ingurumen agiri estrategikoa /
Documento ambiental estratégico

2020ko apirila / abril 2020

Egilea: Ibai Alcelay Iglesias



Babestutako naturaguneak / Espacios naturales protegidos

Plano zbk. / nº

4

Eskala / escala 1:25.000DIN A3

S.G.R.: ETRS89