

**CONSULTA SOBRE LA PRECEPTIVIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN EL  
PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA UE 15  
DEL CASCO HISTÓRICO DE LEKEITIO**

**PETICIONARIO DE LA CONSULTA:** David Salvador Bengoetxea, DNI 16047863G  
Teléfono 669 777 629

Domicilio a efectos de notificación, calle Bailen, nº 5, 1º Drcha., 48003. Bilbao.

**ÓRGANO CONSULTADO:** Dirección de Administración Ambiental del Departamento de  
Política Territorial y Medio ambiente del Gobierno Vasco

Aun cuando la normativa vigente en nuestra Comunidad (Ley 3/1998, Anexo I, y Decreto 211/2012, de 16 de octubre, Art. 4), no somete expresamente la figura de los Estudios de Detalle al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, como quiera que la legislación básica estatal (Art. 15 TRLS 2/2008 y Art. 6 de Ley 21/2013) impone como preceptiva esa evaluación para cualesquiera planes y programas que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos del citado Art. 6 Ley 21/2013, en atención a las competencias que tiene atribuidas ese departamento, es de interés de esta parte conocer si el expediente modificación puntual de NNSS se propone tramitar estaría o no sometida a tal evaluación ambiental.

En este sentido, a fin de que el órgano ambiental disponga de los elementos de juicio necesarios para poder contestar la consulta que se plantea, en documento anexo se aporta la siguiente información:

- objeto y alcance de la ordenación proyectada.
- características físicas del ámbito concernido.
- antecedentes urbanísticos de la superficie afectada.
- documentación gráfica de la ordenación prevista por el planeamiento en vigor y de la propuesta con el Estudio de Detalle.

## **I.- OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA**

En el marco de lo establecido en el Art. 73 Ley 2/2006, el Estudio de Detalle cuya tramitación se pretende:

- Define la ordenación volumétrica de los edificios residenciales previstos en la UE 15 por la modificación puntual del PERHI aprobada en 2010 para la manzana 2-III-10 a los efectos de racionalizar el aprovechamiento urbanístico y completar la trama urbana existente.
- Integra en la ordenación de la referida UE 15 el espacio viario adyacente a los límites Oeste y Sur de la unidad ampliando y regularizando la acera existente en la calle Letraukua.
- Ajusta las alineaciones de las parcelas residenciales previstas en la referida UE 15 para reducir la superficies privadas de uso público: de los 1.169,65 m<sup>2</sup> previstos en la modificación puntual del PERHI se pasa a 621,23 m<sup>2</sup> a fin de paliar en lo posible la problemática que habitualmente suscitan a efectos de conservación y mantenimiento las superficies con uso y propiedad desagregada.
- Traslada al linde Sur de la Unidad el acceso a la planta de garajes del edificio Oeste a fin de facilitar la ejecución de algunas de las plazas públicas de aparcamiento previstas en el ámbito y mejorar las condiciones de maniobrabilidad de los vehículos
- Aumenta la superficie de espacios libres públicos, generando un espacio de 1.132,79 m<sup>2</sup> a modo de cubierta verde que mejora la imagen urbana del ámbito y permite liberar las plazas públicas de aparcamiento del bajo rasante de los futuros edificios residenciales, y calificando como dominio público 623,04 m<sup>2</sup> que la modificación considera superficies privadas de uso público.

## **II.- INFORMACIÓN**

### **2.1. Previa**

A los efectos de la consulta ambiental, el apartado de información se circunscribe a una superficie de 5898,42 m<sup>2</sup>

### **2.2. Emplazamiento.**

El ámbito se sitúa en el borde del casco viejo de Lekeitio, rodeado por su parte alta de edificios de la década de finales de los 70 y principios de los 80, desarrollados en altura con perfiles edificatorios muy contrastados con la traza edificatoria del casco viejo. Esta situación le obliga a formalizar a los edificios a desarrollar en este ámbito una transición entre estas dos realidades.

Al este el ámbito limita con conjunto de acera y calzada que le comunica a nivel con el centro del municipio.

*vid.* plano de emplazamiento identificado como plano I.1 de la documentación gráfica adjunta.

### **2.3. Características físicas del terreno.**

El ámbito de actuación coincide con el perímetro de la UE 15 resultante de la modificación puntual PERHI del Casco urbano de Lekeitio en la manzana 2-III-10 aprobado en 2010 y el espacio viario adyacente de 240,09 m<sup>2</sup> grafiado en los planos O.1 y O.2 de la documentación gráfica adjunta.

Se trata de un espacio con un desnivel importante, este oeste, resuelto actualmente por un escalonado de tres niveles construidos en terrazas, en parte destinadas a cimentación de los edificios existentes.

### **2.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.**

Existen actualmente conjunto edificatorio compuesto de colegio, capilla y plataformas para la práctica del deporte.

*Vid.* plano I.2 de la documentación gráfica adjunta.

### **2.5. Suelos potencialmente contaminados.**

De acuerdo con el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados aprobado por Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, ninguna de las superficies afectadas por la modificación figura catalogada como suelo potencialmente contaminado.

## **III.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

### **A.2.1. Ordenación**

Declarada por Orden Foral 59/1996, de 13 de febrero la ejecutoriedad de las Normas Subsidiarias de Lekeitio definitivamente aprobadas por Orden Foral 1817/1991, de 26 de noviembre, su normativa urbanística se publicó en el BOB num. 218, de 11.11.1996.

De acuerdo con este instrumento de planeamiento, la ordenación de la ciudad histórica de Lekeitio, con sus arrabales y zona portuaria, quedaba remitida a la aprobación de un futuro Plan Especial de Rehabilitación Integrada, entonces en tramitación, y cuya aprobación definitiva se produjo por Orden Foral 604/2008 de 5 de junio (BOB núm. 145., de 30.07.2008).

En lo que aquí importa, dentro de los ámbitos de ordenación delimitados por ese Plan Especial entre la acera Oeste de Abaroa Eotrbidea y Atea Kalea se configura el denominado Manzana 2-III-10, en el que se incluyen las parcelas 2-III-10-A1 á 2-III-10-A8 del parcelario del PERHI.

En atención a las previsiones de ordenación del PERHI aprobado en 2008:

- Las parcelas A-4, A-2, A-1 y A-6 pasan a integrar la UE 2, con arreglo a la siguiente ficha urbanística
- Las parcelas A-7 y A-8 conforman la Actuación aislada A2 de Sistema Local de Espacios Libres, para generar el Espacio Público 4L "Plazuela junto al colegio Mercedarios" del Anexo 3 Listado de zonas verdes y espacios libres de las normas del texto refundido del PERHI

- La parcela A-5 se califica como Sistema General Equipamental 4 G (Colegio Mercedarios)
- La parcela A-3, se identifica como R-I, intervención constructiva sin ampliación, de consolidación, reforma, conservación y ornato.

El cese de la actividad del centro escolar de Los Padres Mercedarios, la falta de desarrollo de la UE 12 y la inejecución de la Actuación Aislada A-2, llevaron Ayuntamiento de Lekeitio a aprobar el 10.06.2010 (BOB núm. 159, de 19.08.2010) una modificación de la ordenación prevista en la referida manzana 2-III-10 a tenor de la cual:

- Se reduce la superficie de la UE 12: de 435,80 m<sup>2</sup> pasa a 283,80 m<sup>2</sup>, manteniendo su perfil edificatorio y uso y edificabilidad (incrementándose parámetro edificabilidad de 1,70 a 1,75) con un techo edificatorio de 498,00 m<sup>2</sup>.
- Desaparece la actuación aislada A2.
- Se mantiene modificada la ordenación correspondiente a la parcela A-3.
- Se configura la UE 15 con una superficie de 5658,33 m<sup>2</sup> resultante de sumar la superficie correspondiente a las parcelas A-5, A-7, A-8 y los 152,00 m<sup>2</sup> que se reducen de la superficie inicial de la UE 12.

#### **A.2.2. Actuaciones tendentes a la ejecución de la ordenación resultante de la modificación puntual del PERHI en la manzana 2-III-10.**

Con fecha 23.02.2012 se presentó documento para su tramitación por el Ayuntamiento de Lekeitio el Proyecto de Actuación Urbanizadora de la UE-15.

En atención al contenido del informe técnico de 20.06.2012, por acuerdo de la JGL de 18.07.2012 se resolvió denegar la aprobación inicial del referido instrumento de ejecución y de la misma manera, el nuevo documento modificado de PAU redactado por los Arquitectos Maru Omaetxebarria, Txema Iriondo y Patxi Enziondo en marzo de 2012.

#### **IV.- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA**

Se acompaña a estos efectos planos de información y ordenación del Estudio de Detalle objeto de consulta.

En Bilbao, a 12 de noviembre de 2015.

Fdo. David Salvador Bengoechea