

Promociones
Ichaso-Aldegui, S.L

EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE MENDEXA EN LA UNIDAD DE VISTA ALEGRE

Julio, 2010

DOCUMENTO DE INICIO



Luis Bilbao Libano, 11-Entr.D
48940 LEIOA (Bizkaia) Spain

Tel. +34 94 480 70 73
Fax. +34 94 480 59 51

WWW.BASOINSA.COM



ISO 9001



ISO 14001

ÍNDICE

1. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	1
2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS	1
3. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA	6
4. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	8
5. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES.....	12
6. EQUIPO REDACTOR	13

1. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objeto principal de esta modificación es completar el proceso de reordenación y rehabilitación urbanística de la unidad Vista Alegre, a la vez que conseguir los objetivos de interés público que se manifiestan prioritarios, como son la ejecución viaria en conexión con la carretera BI-3438, y la cesión del aparcamiento público previsto en Karraspio.

Dichos objetivos se sintetizan en una idea prioritaria:

- Desarrollo de una ampliación urbana que de continuidad a una trama urbana desde una perspectiva funcional (reordenando suelos para nuevos desarrollos residenciales) y, arquitectónico-espacial (con la creación y la puesta a disposición del interés general de espacios cualificados), así como la creación de las nuevas infraestructuras que demanda el interés tanto municipal como supramunicipal.

2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS

En Enero de 1991 se presentó un Avance de Proyecto de Aparcamiento en Arzabal. Se mantuvieron contactos con la Demarcación de Costas que, en principio, no se oponía a la construcción del aparcamiento, pero problemas de gestión y de financiación impidieron que el proyecto saliese adelante.

A continuación, en mayo del 2002, con motivo de las conversaciones habidas entre el Ayuntamiento de Mendexa y la compañía mercantil Promociones Ichaso-Aldegui, S.L, se formalizó un convenio urbanístico para la cesión del sistema general de aparcamiento en el Área de Karraspio y la ejecución del elemento viario de conexión con la carretera BI-3438, así como para reclasificación de unos terrenos no urbanizables pertenecientes a la compañía, en suelo urbano de baja densidad, en atención a los servicios urbanísticos y emplazamiento de área consolidada por la

edificación, debido a que el terreno se encuentra rodeado perimetralmente en su casi totalidad por unidades de ejecución del suelo urbano.

Para ello se encarga una modificación puntual de las NNSS del planeamiento municipal de Mendexa con el objeto de redefinir la unidad de ejecución nº 2 del suelo urbano residencial, redelimitar el área urbana consolidada de Vista Alegre y crear una nueva Unidad de Ejecución nº 7 en el suelo no urbanizable de Karraspio, en colindancia perimetral con la malla urbana.

Dicha propuesta, tras pasar las diversas aprobaciones forales, es finalmente objeto de un informe denegatorio por parte de la COTPV, al entender que el ámbito de actuación debiera de ser objeto de una revisión de las NNSS y no de una modificación.

Posteriormente en el año 2004, se presentó al Ayuntamiento un anteproyecto de un aparcamiento y parque en Arzabal, en las proximidades de la playa de Karraspio. Esta alternativa fue rechazada por la Demarcación de Costas.

La presente modificación se justifica como consecuencia lógica de la oportunidad que se presenta para la Administración actuante para recoger las reivindicaciones que el municipio de Mendexa ha mantenido desde hace tiempo, esto es el parking que sirva a la playa de Karraspio, a la vez que la ejecución viaria en conexión con la carretera BI-3438. Para ello, se plantea el retomar la modificación planteada en el año 2002, pero cambiando el modelo tipológico de las viviendas e incluyendo el aparcamiento para la playa de Karraspio. En este caso, en vez de optar por parcelas privadas, en las que se planteaban modelos de vivienda unifamiliar o bifamiliar, que ocupaban la mayoría del suelo no urbanizable, se opta por dejar ese suelo totalmente virgen, a la vez que de cesión, y redelimitar y redensificar la unidad de Vista Alegre, consiguiendo así rematar el modelo de trama urbana en la conexión con la carretera BI-3438.

Por lo tanto, en el plano nº 1 de este estudio se han cartografiado las siguientes tres alternativas:

- Alternativa del 2010: Es la propuesta de modificación objeto de este estudio, que incluye la reordenación y rehabilitación urbanística de la unidad Vista Alegre, la ejecución viaria en conexión con la carretera BI-3438, y el aparcamiento público previsto en el ámbito de Karraspio.
- Alternativa del 2004: Es la alternativa propuesta en el "Anteproyecto de Aparcamiento y Parque en Arzabal T.M. de Mendexa" presentado al ayuntamiento en el 2004. Se propone un emplazamiento para el aparcamiento de la playa de Karraspio a unos 250 metros al este de esta playa.
- Alternativa del 2002: En esta se propone la ordenación de 8 parcelas para la construcción de 6 viviendas unifamiliares y 2 bifamiliares además de los viales que dan acceso a estas parcelas y los espacios libres correspondientes. Se proyectan en la zona de Kurlutxu, en el mismo emplazamiento que la modificación estudiada (alternativa 2010).

Respecto a la actual modificación, los elementos más reseñables de la nueva ordenación proyectada, que justifican, en criterio de la Administración y Promotora de la misma, la necesidad y oportunidad de su formulación, son los siguientes:

Cesión de un suelo de reserva de aparcamiento, necesario para dar servicio a la playa de Karraspio.

Este es un suelo de reserva que dará servicio a escala supramunicipal, habiéndose definido unos primeros bocetos del diseño del parking, que tendrá una capacidad aproximada de 180 aparcamientos. La cesión total del suelo destinado a parking será de 3.846,55 m².

A su vez, se han conseguido unos terrenos que habrán de ser utilizados como camino de bajada desde el parking hasta la misma playa, colmatándose así el recorrido peatonal pretendido, sin que el parking suponga una isla sin conectar con la playa. Se cumple, así, el objetivo pretendido, que es liberar de las masificaciones de los coches las inmediaciones de la playa de Karraspio en las jornadas estivales.

Cesión y ejecución de un sistema local viario, que conecta la carretera BI-3438 con la carretera de subida de Lekeitio a Mendexa

Este es un suelo de reserva viaria en suelo no urbanizable (clasificación actual), que pasará a clasificarse como suelo urbano, que a su vez será objeto de cesión, libre de cargas de urbanización para que pase a formar parte de los sistemas de dotación locales viarios.

La ejecución de esta arteria, que venía prevista en la publicación de las NNSS de Mendexa del año 2001 es crucial por varias razones: por un lado, consigue la conexión de la carretera BI-3438 con la carretera de subida de Lekeitio a Mendexa; por otro lado, es un vial necesario que puede llegar a ser utilizado a modo de vial que permita los cambios de sentido para el tráfico rodado; a su vez, dicho vial sirve de mejora de acceso rodado a la edificación actualmente existente en la unidad Vista Alegre, cuyo acceso únicamente se produce desde un sistema general estrecho que nace en la carretera de la subida de Lekeitio a Mendexa; por último dicha arteria podría llegar a ser el acceso a la unidad de ejecución 2 (Hotel Itxaso-Aldegi), cuyo acceso actual se produce a través de una curva de herradura en la carretera BI-3438.

Podría diferenciarse dicho vial en dos tramos: uno primero con carácter más supramunicipal, el que va desde la conexión con el parking y la carretera BI-3438 hasta su enlace con el sistema general que a su vez conecta con la carretera que va de Lekeitio a Mendexa, con una superficie de cesión de vial de 1.009,21 m²; y un segundo tramo con una categorización más local, puesto que sería la que serviría de acceso a la edificación existente en Vista Alegre y a los nuevos volúmenes propuestos, con una superficie de cesión para viales, aceras y espacios libre de 1.019,06 m².

La ejecución de dicho vial es el elemento estructurador del presente proyecto, ya que da respuesta a problemas de índole diversa que se han detectado en dicho ámbito, a la vez que servirá de acceso a la nueva reordenación de volúmenes planteada a continuación de la casa Vista Alegre.

Cesión de un gran parque urbano

Este es un suelo de protección de arbolado en suelo no urbanizable (clasificación actual), que pasará a clasificarse como suelo urbano, que a su vez será objeto de cesión, para que pase a formar parte de los sistemas de dotación de espacios libres, y cuya gestión está aún por determinar.

Se trata de un lugar de expansión para los vecinos, que al igual que en el caso del parking trasciende al interés supramunicipal. Es de reseñar que dicho suelo de protección de arbolado es segregado de la finca Itsaso Aldegi, finca en la que se da una intervención brusca hacia 1.875-80, para la implantación de un gran jardín inglés que flanquee la villa balneario donde los Adán de Yarza disfrutaban de sus periodos vacacionales y sus baños de mar, como marcaban las terapias de la época.

Se trata de un jardín inglés, que combina los ejemplares autóctonos que dan un aspecto salvaje-natural a la finca, cuidadosamente seleccionados, aclarados y desmochados, combinados con especies más exóticas, que brindan un colorido estacional.

El parque urbano aquí planteado, de 9.087,80 m², se concibe además con la pretensión de ser un "espacio singular", con un cuidado diseño y gran variedad de especies de árboles lo que puede hacer de él un espacio natural y urbano de referencia en Bizkaia.

Reordenación del programa residencial

Se dirige fundamentalmente a enfatizar el carácter urbano del área, la "legibilidad" arquitectónica, y, la continuidad de la actividad urbana en los límites del parque urbano.

Se plantea así una redelimitación de la unidad de Vista Alegre, ampliando la misma y posibilitando el incremento de la superficie residencial. Tal incremento está justificada como una alternativa lógica a la conveniencia genérica de incrementar la oferta residencial en un municipio con disponibilidades de suelos limitadas debido a

la aplicación de las diferentes normativas sectoriales: costas, aguas..., así como por la necesidad de crear una trama urbana que consiga cerrar un anillo no resuelto, permitiendo establecer una continuidad de trama residencial entre la zona de Kurlutxu y la nueva arteria, formalizar la ejecución de dicho sistema viario, equilibrando el desarrollo de la operación, ante las nuevas responsabilidades de inversión asumidas por la promotora, así como permitir con una intervención de diseño cuidado, integrar y definir el nuevo ámbito que se delimita con los existentes.

De este modo se plantea un número máximo de viviendas de 28, que se pueden desarrollar de forma coherente en una superficie de techo sobre rasante de 4.104,5 m² de forma que el programa de las mismas venga definido por una adecuación a las necesidades actuales y no tanto por una densidad, teniendo en cuenta que el área en cuestión es un área urbana y por lo tanto no necesariamente sujeta a una densidad de techo, sino que parece más lógico que responda a una propuesta de diseño urbano definido.

3. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Para los diferentes pasos de tramitación deberán de cumplirse las determinaciones del Decreto 183/2003, de 22 de julio, del Gobierno Vasco, de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, y la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

De acuerdo con el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente, este documento de inicio se presentará al órgano ambiental, el cual tras identificar y consultar a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado mediante la emisión de un *Documento de Referencia*, determinará el alcance, nivel de detalle y el grado de especificidad del *Informe de Sostenibilidad Ambiental*.

El contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental o Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual deberá estructurarse conforme a lo establecido en el anexo al Decreto 183/2003 que regula el procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y dar respuesta a lo establecido en el Anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, respecto al contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El conjunto del expediente (Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y "Modificación de las NN.SS de Mendexa") será trasladado al órgano ambiental de la Diputación Foral de Bizkaia.

El citado órgano emitirá el "Informe Preliminar de Impacto Ambiental", que será recogido por el Ayuntamiento para:

- Proceder a la adaptación del documento de la "Modificación de las NN.SS. de Mendexa" y del Estudio ECIA.
- Realizar posteriormente la **Aprobación Inicial**.

El conjunto de la documentación aprobada inicialmente será expuesto a información pública, periodo durante el cual se podrán recoger, en caso de existir, las alegaciones pertinentes. En caso de que tales alegaciones impliquen la necesidad de modificar el documento de la modificación de estudio, se adaptará el mismo y posteriormente se abrirá un nuevo periodo de exposición pública.

Tras la exposición pública se procederá a la **Aprobación Provisional** de la modificación. Posteriormente, se trasladará el expediente completo al órgano sustantivo del Consejo de Gobierno, desde donde se enviará a su vez al órgano ambiental de la propia Diputación.

El órgano ambiental emitirá el "Informe Definitivo de Impacto Ambiental", que será utilizado por el órgano sustantivo para proceder a la **Aprobación Definitiva** de la "Modificación de las NN.SS. de Mendexa".

4. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

La zona de estudio se sitúa al norte de los municipios de Mendexa y Lekeitio, junto al Mar Cantábrico, dentro de la comarca de Lea-Artibai. El ámbito de la modificación se encuentra en el municipio de Mendexa, entre las playas de Karraspio e Isuntza.

Respecto a la estratigrafía, en la zona de estudio afloran los siguientes materiales:

- Areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas.
- Margas y limolitas calcáreas negras. Lutitas silíceas.
- Calizas urgonianas estratificadas en bancos métricos a decimétricos. El emplazamiento donde se realizará la modificación se asienta sobre estos suelos.
- Depósitos aluviales y aluvio-coluviales
- Montículos arrecifales

Respecto a la geotecnia, la zona de estudio presenta condiciones muy desfavorables, que se deben a problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asientos, en la inmediaciones del río Lea y junto a la costa. Además, el resto del ámbito se encuentra en zonas con condiciones favorables y aceptables por pendientes fuertes. Cabe destacar que el ámbito de modificación entra puntualmente por zonas de condiciones muy desfavorables, que se deben a problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asientos.

Desde el punto de vista hidrogeológico, se encuentra dentro de la Unidad Hidrogeológica de Nabarniz (1.04). Mientras que la mitad este de la zona tiene una permeabilidad media por porosidad y fisuración, la zona oeste tiene una permeabilidad baja.

La zona de estudio se asienta sobre todo en terrenos con pendientes muy altas, entre 20 y 50%, incluyendo también el ámbito de la modificación. Sin embargo, en las zonas más cercanas a la costa se encuentran pendientes menos fuertes (0-10%).

En el ámbito de estudio existe un punto y dos zonas de interés geológico:

- *Canales mareales (0201)*: Al suroeste de la zona de estudio, en el límite municipal entre Lekeitio y Mendexa.
- *Brechas sedimentarias (0195)*: Entra una pequeña área al sur del ámbito.
- *Arrecifes monticulares (0197)*: Se encuentra en la Cima Kurlutxu, al norte del emplazamiento que se modifica.

Los suelos predominantes presentes son cambisoles, tanto éutricos como dístricos, aunque también se localizan arenosoles, litosoles y slonchaks. En cuanto a la clase de capacidad de uso agrícola el dominante, se corresponde con la clase de uso baja (D) y generalmente las limitaciones del uso de los suelos vienen dadas especialmente por las pendientes.

Según el inventario de suelos contaminados de IHOBE, al suroeste del ámbito, en el término municipal de Lekeitio, junto al río Lea, se ha identificado un emplazamiento con suelos potencialmente contaminados.

El ámbito de estudio se incluye dentro de la unidad hidrográfica del Lea, entrando en él las aguas de transición del río Lea.

En las proximidades al emplazamiento objeto de esta modificación se localiza un manantial denominado Loibe y al sur de este se sitúa otro manantial, que actualmente no se utiliza, Loidegoikoa.

En la tabla siguiente se detalla el porcentaje de la superficie ocupada por cada una de las unidades de vegetación inventariadas en el ámbito, así como el porcentaje de ocupación del ámbito de modificación:

Unidades de vegetación	% de la superficie en el ámbito de estudio	% de la superficie dentro del ámbito de modificación
Encinar cantábrico, del interior o carrascal estellés	3,39	-

Unidades de vegetación	% de la superficie en el ámbito de estudio	% de la superficie dentro del ámbito de modificación
Fase juvenil o degradada de robledales acidófilos o robledales mixtos	6,31	37,42
Plantaciones forestales	13,13	-
Huertas y frutales	0,07	-
Prados y cultivos atlánticos	9,09	61,11
Vegetación de arenales costeros	15,42	-
Vegetación de marismas	0,52	-
Vegetación ruderal-nitrófila	10,19	1,46
Zona sin vegetación	2,63	-

Tabla 1. Unidades de vegetación del ámbito

En el plano nº 2 de "Síntesis Ambiental", solo se han cartografiado las unidades de vegetación más significativas que son el encinar, el robledal y la vegetación de marismas.

Por otro lado, en el ámbito de estudio se han identificado dos hábitats no prioritarios:

- 6510. Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*). Este hábitat se localiza en la zona donde se proyecta la modificación.
- 9340. Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*

Respecto a los espacios de Red Natura 2000, al sureste de la zona estudiada se localiza el Lugar de Interés Comunitario "Río Lea" (ES2130010).

El entorno al emplazamiento a modificar ha sido definido como Zona de Distribución Preferente (ZDP) para algunas especies como la rana patilarga, el lagarto verdinegro, el halcón peregrino, el visón europeo y los quirópteros amenazados. Estos no han sido cartografiados ya que ocupan prácticamente toda la zona de estudio, excepto el visón europeo que ocupa el tramo del río Lea que entra en el ámbito.

En el plano nº 2 de "Síntesis Ambiental", se han cartografiado el cormorán moñudo, ya que todo el ámbito de estudio es punto sensible distorsionado de esta especie, además del Área de Interés Especial (AIE) para el sábalo y visón europeo, catalogados como rara y peligro de extinción respectivamente, en el tramo del río Lea que transcurre por el ámbito.

El paisaje se caracteriza por la intercalación de algunos prados, cultivos y algunas manchas de frondosas. Además, también se diferencian algunas repoblaciones forestales, al este de la zona de estudio. En el anteproyecto de paisaje de la CAPV, esta zona está considerada como de valor paisajístico alto y está incluida en el catálogo de paisaje.

Respecto a datos socioeconómicos de los municipios de estudio, se presenta la siguiente tabla a modo de resumen:

	Mendexa	Lekeitio
Población	437 habitantes	7.447 habitantes
Superficie	9,90 km ²	1,90 km ²
Densidad de población	63,31 hab/km ²	3930,04 hab/km ²

Tabla 1. Datos referentes al año 2009 (Fuente: EUSTAT e INE).

La tasa de ocupación de la zona de estudio es de un 91% y el sector más importante es el de servicios, teniendo una ocupación mayor que el de 50 %.

Según las NNSS de los municipios de Mendexa y Lekeitio existen varios elementos de patrimonio dentro de los términos municipales. El único que se encuentra catalogado dentro del ámbito de modificación es Vista Alegre, con un nivel de protección D. Este no ha sido cartografiado en el plano nº 2 de "Síntesis ambiental" ya que no se posee información cartográfica.

La red viaria en la zona estudiada está conformada por la carretera BI-3438 que une los núcleos de Ondarroa y Lekeitio y la BI-4449 que va desde Lekeitio al núcleo de Zelaia, en el municipio de Mendexa. Además de estas carreteras no se localiza ninguna otra infraestructura de interés dentro de la zona de estudio.

5. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES

En este apartado se enumeran los planes y programas de rango jerárquicamente superiores, que puedan generar interacciones con la modificación objeto de este estudio:

Elementos estratégicos del territorio:

- *Directrices de ordenación del territorio (DOT)*
- *P.T.P. del Área Funcional de Gernika-Markina (en fase de avance)*

La planificación territorial:

- *P.T.S. de Protección y Ordenación del Litoral:* El emplazamiento que se estudia en esta modificación se encuentra sobre suelo forestal (1,15 ha), zona agroganadera y campiña (0,18 ha) y áreas de mejora ambiental (0,05 ha).
- *P.T.S. de Zonas Húmedas de la CAPV:* Dentro de la zona de estudio se encuentran varias áreas de especial protección en las inmediaciones de la ría de Lea, aunque todas ellas se encuentran fuera del emplazamiento objeto de este estudio.
- *Plan Integral de Prevención de las Inundaciones de la CAPV y Estudio de inundabilidad de los núcleos urbanos de la CAPV 2001-2005:* El PIPI realiza tres delimitaciones de inundabilidad en función de los periodos de retorno en 500, 100 y 10 años. Estas tres delimitaciones están presentes en la parte sureste del ámbito de estudio, en la ría de Lea, fuera del ámbito de modificación.
- *P.T.S. Agroforestal y del medio natural de la CAPV:* El emplazamiento que se estudia en esta modificación se encuentra sobre suelo forestal (1,28 ha), agroganadera de paisaje rural (0,14 ha) y residencial (0,46 ha).

- *P.T.S. de Ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV*
- *P.T.S. de Carreteras de Bizkaia y Plan General de Carreteras del País Vasco*
- *P.T.S. del Patrimonio Cultural*

Normas aplicables:

- *Planeamiento municipal de Mendexa:* Normas Subsidiarias de tipo b con aprobación definitiva en octubre del 2001. Según estas NNSS el emplazamiento objeto de este estudio se encuentra en suelo urbano residencial y suelo no urbanizable de especial protección, y pasará a ser suelo urbano.

6. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor está formado por los siguientes técnicos:

- Ateka Arostegi, Itziar. Lcda. en Ciencias Ambientales.
- Cascán Martín, M^a Teresa. Bióloga.
- Ocerin Amuriza, Itziar. Técnico en CAD.
- Urquijo Pagazaurtundua, Judit. Técnico ambiental.

PLANOS