OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

1383

RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2022, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula informe ambiental estratégico del Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta 29 del ámbito urbanístico GR.02 Gros (II), en Donostia / San Sebastián.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 30 de noviembre de 2021, el Ayuntamiento de San Sebastián completó ante la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular la solicitud para la emisión del informe ambiental estratégico del Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta 29 del Ámbito Urbanístico GR.02 Gros (II), en Donostia-San Sebastián (en adelante Plan), en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, con fecha 19 de enero de 2022, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

El Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta 29 del Ámbito Urbanístico GR.02 Gros (II), en Donostia-San Sebastián, se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

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

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

Vistos la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación,

RESUELVO:

Primero.– Formular informe ambiental estratégico del Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta 29 del Ámbito Urbanístico GR.02 Gros (II), en Donostia-San Sebastián, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El objeto del Plan Especial de Renovación Urbana es posibilitar la implantación de uso de hospedaje en el edificio situado en la calle Zabaleta 29 del barrio de Gros en Donostia.

La actuación contempla la reforma integral (reconstrucción del edificio), con cambio de uso del edifico que pasa de oficinas a Residencial Público-Hospedaje.

El edificio actual cuenta con una superficie construida de 3.243,57 m^2t, de los cuales 2.574,57 m^2t se desarrollan sobre rasante y los 669 m^2t restantes bajo rasante. El nuevo edificio de sustitución prevé un aumento de la edificabilidad sobre rasante de 259,89 m^2t (2.834,46 m^2t), por lo que la edificabilidad máxima total será de 3.503,46 m^2t. El perfil de nuevo edificio será de planta sótano, planta baja, cuatro plantas altas y dos plantas ático, una planta de ático más que el edificio actual.

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

1.– Características del plan, considerando en particular:

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

b) La medida en que el Plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: teniendo en cuenta las características del Plan, este no causará efectos ambientales reseñables sobre otros planes o programas. No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior.

c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible.

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

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

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

El ámbito de Plan se corresponde con el inmueble de la calle Zabaleta 29, situado entre la Plaza de Cataluña y el Paseo de Colón en el barrio de Gros, en Donostia-San Sebastián.

El valor ambiental del ámbito posiblemente afectado es escaso, dado que el ámbito se trata de un solar ocupado actualmente en su totalidad por una edificación entre medianeras y no se dan coincidencias con zonas relevantes por su valor naturalístico sobresaliente.

Únicamente, el ámbito se encuentra dentro de las zonas de protección definidas por Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

En relación con los riesgos ambientales, parte del ámbito presenta riesgo de inundabilidad para periodo de retorno de 500 años.

En relación con el ruido, el principal foco emisor del ámbito es el tráfico rodado de las calles urbanas del entorno. De acuerdo con el estudio de impacto acústico presentado, tanto para la situación actual, como para la previsible en el futuro, en el ámbito se cumplen los objetivos de calidad acústica para ámbitos del territorio destinadas a uso predominantemente residencial, siendo los niveles acústicos inferiores a los 60 dB(A) para los periodos día y tarde y 50 dB(A) para el periodo noche.

Los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan están ligados a la renovación del edificio. En este sentido, los posibles impactos derivarán en la generación de residuos, trasiego de maquinaria, vertidos, ruidos, etc., con las consiguientes posibles afecciones a las aguas superficiales y suelos por vertidos, y molestias sobre la población por emisiones atmosféricas y acústicas, etc, en un entorno urbano. Se considera que no es previsible que se produzcan impactos significativos sobre el medio ambiente siempre que se cumpla con la legislación vigente y en especial la relativa a suelos, ruido, residuos y vertidos, las afecciones serán de escasa magnitud, y, en general, temporales, reversibles y recuperables.

En relación con el riesgo de inundabilidad, dado que el edificio se sitúa en una zona inundable para periodo de retorno de 500 años, el desarrollo deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 40 y ss del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental y el apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

De acuerdo con el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se presenta el Estudio de Impacto Acústico correspondiente. Según los resultados del estudio, tanto en la situación actual como en situación futura tanto en ruido exterior como en fachada en los tres periodos analizados (día, tarde, noche) se cumple con los objetivos de calidad acústica establecidos para a) ámbitos del territorio con predominio de suelo de uso residencial (Tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de diciembre).

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente, la situación actual del ámbito, las actuaciones que derivan del Plan, y la aplicación de las medidas preventivas, protectoras y correctoras, a priori, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente.

3.– En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta 29 del Ámbito Urbanístico GR.02 Gros (II), en Donostia-San Sebastián, se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen al mismo las medidas protectoras y correctoras establecidas.

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

Sin perjuicio de las autorizaciones o procedimientos de carácter ambiental que, en su caso, sean de aplicación a los proyectos y actuaciones de desarrollo del Plan, las medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras derivadas del mismo serán:

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

• En caso de derribo de edificios o parte de ellos, se deberá realizar una prospección para identificar nidos, refugios, etc de especies de fauna vinculadas al medio urbano (especialmente quirópteros y rapaces nocturnas) con el objeto de adoptar medidas para su mantenimiento. Estas medidas pueden ser: ajuste de cronograma de obras, traslado de nidos/ejemplares, propuestas para favorecer la presencia...

• Restauración de los espacios afectados por las obras: se procurará la mínima afección al espacio y, en todo caso, se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En caso de precisar revegetación, esta se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje.

• Tratamiento de los espacios libres: la revegetación de los espacios libres se desarrollará de acuerdo con el «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

• En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica, Robinia pseudoacacia, Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. se deberá hacer un adecuado control de la retirada de especies vegetales alóctonas invasoras presentes en el emplazamiento y el origen de la tierra vegetal utilizada en las tareas de revegetación, al objeto de evitar la dispersión de especies invasoras. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

• En su caso, se deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en la Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

– Medidas relativas a la protección del patrimonio cultural:

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

– Medidas destinadas aminorar los efectos derivados del ruido y vibraciones:

• En aplicación del artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45, se deberán establecer, en su caso, las medidas adecuadas para asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior detallados en la tabla A de la parte 1 del Anexo I del citado Decreto (Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes) teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 31.2 de dicha norma. Asimismo, en el espacio interior, se deberá asegurar el cumplimiento de los valores objetivos detallados en las tablas B (Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales) y C (Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales) de la parte 1 del mencionado anexo.

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

– Otras medidas preventivas y correctoras:

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

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

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

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

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

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

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

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

• Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles (https://www.ihobe.eus/publicaciones) con objeto de potencial el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

– Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.

– Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.

– Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

– Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.

– Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.

– Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

Segundo.– Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que el Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta 29 del Ámbito Urbanístico GR.02 Gros (II), en Donostia-San Sebastián, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.– Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de San Sebastián.

Cuarto.– Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios sí, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta 29 del Ámbito Urbanístico GR.02 Gros (II), en Donostia-San Sebastián, en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

En Vitoria-Gasteiz, a 28 de febrero de 2022.

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