OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

1256

RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2024, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación del PGOU de San Sebastián, para la regulación del uso de hospedaje (Gipuzkoa).

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 4 de diciembre de 2023, el Ayuntamiento de San Sebastián completó ante la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco la solicitud para la emisión del informe ambiental estratégico de la Modificación del PGOU de San Sebastián para la regulación del uso de hospedaje (en adelante, el Plan). La solicitud se realiza en el marco de aplicación de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y, en aquellos aspectos no regulados por esta norma, en el de 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 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 2 de enero de 2024, 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. A su vez, se informó al Ayuntamiento de San Sebastián el inicio del procedimiento.

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 persona interesada 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 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible.

El Plan se encuentra entre los supuestos del artículo 72.2 de la Ley 10/2021, 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 el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo II.C de la citada Ley, y en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de esa misma Ley.

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 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, 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 el informe ambiental estratégico de la Modificación del PGOU de San Sebastián para la regulación del uso de hospedaje, en adelante el Plan, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

La modificación del PGOU de San Sebastián para la regulación del uso de hospedaje tiene el objeto de reajustar, a la baja, el régimen urbanístico vigente de implantación de los usos de hospedaje y alojamientos turísticos para, por una parte, dar respuesta a los problemas que generan las previsiones vigentes y, por otra parte, adecuarlas a las afecciones derivadas del rápido e intenso crecimiento tanto del turismo como de la oferta de alojamientos turísticos en la ciudad adaptándolas a las demandas presentes y futuras.

Esta modificación afecta, concretamente al documento 2.1 Normas Urbanísticas Generales que regulan el régimen de implantación de los usos de hospedaje y alojamientos turísticos. El ámbito del Plan es el suelo urbano y urbanizable.

Mediante la presente modificación se pretende:

– Identificar y regular las distintas modalidades de usos y establecimientos destinados a hospedaje y alojamiento turístico.

– Limitar o reducir la oferta de alojamientos turísticos.

– Garantizar el destino preferente del parque residencial de la ciudad al uso de vivienda.

– Dar respuesta a las tensiones y disfuncionalidades derivadas de la compleja convivencia en una misma edificación residencial, por un lado, de las personas residentes en las viviendas existentes en ella y, por otro, de los turistas.

– Potenciar el destino prioritario de las residencias colectivas (residencias universitarias, colegios mayores, conventos...) a los fines propios de ellas, limitando su destino a usos de hospedaje y alojamiento turístico.

– Garantizar la diversificación de los tipos de actividades económicas presentes y posibles en las zonas y parcelas destinadas a ellas, limitando la presencia de usos de hospedaje y alojamientos turísticos para eliminar los riesgos derivados de una excesiva presencia y/o monocultivo de ese tipo de usos.

La consecución de todos esos objetivos justifica, en opinión del promotor, la determinación de medidas y propuestas de carácter, exclusivamente, normativo-literario y no físico-territorial.

Establece dos zonas, y la modificación más relevante es la prohibición total de implantación de nuevos usos de hospedaje en la zona del medio urbano (zona 1) de la ciudad por considerarla saturada a los efectos de la autorización e implantación de los citados nuevos usos. En este momento se plantea la inclusión en esa zona de:

a) El barrio El Antiguo-Ondarreta, incluidos todos sus ámbitos urbanísticos.

b) El barrio Centro, incluidos todos sus ámbitos urbanísticos.

c) El barrio Gros, incluidos todos sus ámbitos urbanísticos.

d) El barrio Ibaeta, incluidos todos sus ámbitos urbanísticos.

e) El conjunto formado por los ámbitos urbanísticos «EG.01. Paseo de Francia», «EG.02 Paseo del Urumea» y «EG.18 Aldunaene» (barrio de Egia).

En la zona 2, que se corresponde con los restantes barrios y ámbitos del medio urbano de la ciudad no incluidos en la anterior zona 1, se autoriza la implantación de alojamientos turísticos convencionales (hoteles, pensiones, albergues, apartamentos turísticos) y otros asimilables en las parcelas de tipología «b.20 Uso terciario» y «g.00 Equipamiento comunitario» situadas en la o las zonas globales residenciales de un mismo ámbito urbanístico y en las parcelas de tipología «b.10 Uso industrial», «b.20 Uso terciario» y «g.00 Equipamiento comunitario» situadas en zonas globales de actividades económicas (B.10 y B.20) de un mismo ámbito urbanístico; en ambos casos que consuman como máximo, el 5 % de la edificabilidad urbanística total sobre rasante prevista o autorizada en las citadas zonas globales de actividades económicas.

En las parcelas y edificaciones residenciales, cualquiera que sea tipología urbanística de estas («a.10 Residencial de casco antiguo», «a.20 Residencial de ensanche», «a.30 Residencial de edificación abierta» y «a.40 Residencial de bajo desarrollo») no se autoriza la implantación de nuevos usos de hospedaje y alojamientos turísticos, en ninguna de sus modalidades: hoteles, pensiones, albergues, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico (VUT) y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico (HUT).

Tampoco se autoriza la implantación de viviendas de uso turístico (VUT) y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico (HUT) en parcelas de tipología «b.20 Uso terciario» y «g.00 Equipamiento comunitario»; ni se autoriza la implantación de alojamientos turísticos convencionales (hoteles, pensiones, albergues, apartamentos turísticos y otros asimilables) en parcelas de tipología «b.10 Uso industrial» situadas en zonas globales residenciales.

El objetivo del presente Plan es llevar a cabo el reajuste de las previsiones urbanísticas reguladoras de la implantación de los usos de hospedaje y alojamientos turísticos establecidas en el PGOU.

Las previsiones anteriores referentes a las citadas zonas 1 y 2 podrán ser reajustadas justificadas por razones relacionadas con la preservación del patrimonio cultural y, en concreto, de las edificaciones catalogadas.

• Las edificaciones catalogadas ubicadas en parcelas residenciales de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo» podrán destinarse a usos de hospedaje siempre que, previamente, se justifique que su implantación es más acorde con la preservación de la edificación y su adecuación al régimen de protección que la de los usos residenciales.

• Las edificaciones catalogadas ubicadas en parcelas de tipología «b.20 Uso terciario» y «g.00 Equipamiento comunitario» podrán ser destinadas en su integridad o parcialmente a usos de hospedaje siempre que, previamente, se justifique que la implantación de esos usos es más acorde que la de otros usos autorizados en ellas con la preservación de la edificación y su adecuación al régimen de protección. Y eso, incluso en el supuesto de superarse el porcentaje del 5 % mencionado.

Las previsiones anteriores se aplicarán en todas las edificaciones catalogadas, cualquiera que sea el grado de protección del vigente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido (PEPPUC) en el que estén integradas.

En todo caso, las decisiones del Ayuntamiento en esos supuestos deberán ser objeto de informe previo del Consejo Asesor de Patrimonio Municipal, referido exclusivamente a la mejor adecuación del o de los correspondientes usos al régimen de catalogación y preservación de la edificación afectada en cada caso y a sus valores patrimoniales.

Las previsiones referentes a las dos referidas zonas se complementan con la consolidación de los usos de hospedaje y alojamientos turísticos existentes en ellas, siempre que su implantación sea acorde con los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en su momento (incluidos los relacionados con la obtención, en su caso, de la correspondiente autorización municipal) o hayan sido legalizadas con posterioridad.

El Plan conlleva la modificación de las previsiones afectadas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales del vigente PGOU. En concreto, requiere o puede requerir la modificación de las contenidas, entre otros, en los siguientes artículos de dichas Normas: 9, 28, 50, 59, 60, 62, etc.

En relación con las alternativas, se analizan 4 alternativa de desarrollo: la alternativa 0 o de no actuación o consolidación de la situación vigente actual, la alternativa 1 de liberalización total o casi total del régimen de implantación de los usos de hospedaje y de alojamiento turístico, la alternativa 2 de prohibición total y la alternativa 3 la elegida en esta modificación de PGOU que define el establecimiento de dos zonas, cada una con distinto régimen de implantación de los usos de hospedaje y de alojamiento turístico.

No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior considerado.

B) Una vez analizadas las características técnicas y ambientales del Plan, y de conformidad con el artículo 75.3 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, se procede a aplicar los criterios que están establecidos en el Anexo II.C de la citada Ley para 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: 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 actuaciones propuestas para el desarrollo del plan, a la vista de la documentación presentada, no se detectan efectos ambientales reseñables o incompatibilidades con otros planes o programas.

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. El ámbito del Plan es el suelo urbano y urbanizable del municipio de San Sebastián, por lo que el Plan no implica la utilización de nuevos suelos naturales; además, el desarrollo previsto puede incorporar medidas encaminadas a potenciar el ahorro y la eficiencia energética.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: atendiendo a lo expuesto en los puntos anteriores y considerando las características ambientales del ámbito y el alcance del Plan, no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan, siempre y cuando, las actuaciones que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros: a la protección del suelo, al ruido, a residuos y vertidos.

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:

La Modificación del PGOU afecta al conjunto del medio urbano de la ciudad de San Sebastián, con una superficie de 2.735,82 ha formado por los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable.

La red hidrográfica de San Sebastián está formada por una compleja red de cauces de diversa entidad pertenecientes a las Unidades Hidrológicas del Urumea, Oria y Oiartzun, siendo la Unidad Hidrológica del Urumea la que mayor dimensión presenta en el municipio.

Toda la franja costera de San Sebastián y el río Urumea, incluidos los terrenos situados en sus inmediaciones, forma parte del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y de sus zonas de protección.

Se detecta la presencia en San Sebastián de 12 tipos de Hábitats de Interés Comunitario que ocupan una superficie de 1.225.4 ha (algo superior al 20 % de la total del municipio), de las cuales 234 ha se corresponden con Hábitats de Interés Comunitario Prioritario (4040* Brezales secos atlánticos costeros de Erica vagans, 6210* Prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos y 91EO* Alisedas y fresnedas).

De conformidad con lo indicado en la cartografía ambiental de la CAPV, existen varias especies vegetales incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas (CVEA) o en la Lista Roja de la Flora Vascular de la CAPV (LRC), sin embargo, según el Documento Ambiental, ninguna de esas especies está presente en el ámbito afectado por la Modificación del PGOU.

De conformidad con la cartografía ambiental del Gobierno Vasco, en San Sebastián están inventariadas tres especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas (CVEA) en la categoría de En peligro de extinción y que cuentan con planes de gestión aprobados. Se trata de la ranita meridional (*Hyla meridionalis*), el desmán del Pirineo (*Galemys pyrenaicus*) y el visón europeo (*Mustela lutreola*).

Las zonas de mayor interés faunístico del municipio son las siguientes: los enclaves de Landerbaso y Urdaburu (la fauna forestal y la ligada a los cauces fluviales: desmán del pirineo y visón europeo y aves necrófagas); los acantilados de Ulia, con una nutrida colonia de aves nidificantes protegidas (paiño europeo; halcón peregrino; cormorán moñudo; cuervo, gaviota sombría); el tramo final del río Urumea por la presencia regular o esporádica de especies piscícolas migratorias (sábalo...); la vega del río Oria en Zubieta (zancudas, golondrinas y aviones); el entorno de Atxulondo-Abalotz (visón europeo y marta) y el entorno de Mendizorrotz (ranita meridional).

En San Sebastián hay distintas áreas y elementos naturales de especial relevancia, como son: el Parque natural y ZEC Aiako Harria (ES2120016), la Zona de Especial Conservación (ZEC) de Ulia (ES2120014), del Catálogo abierto de espacios naturales relevantes de la CAPV: Acantilados de Ulia, Arroyos de Mendizorrotz, Atxulondo-Abalotz y Urdaburu-Añarbe, los Lugares de Interés Geológico: Bahía de San Sebastián (LIG 089) y Acantilados estructurales de Pasaia (LIG 099) y los árboles singulares: la encina de Berio (*Quercus ilex*) y el roble de Igara (*Quercus robur*).

También existen elementos de la infraestructura verde de las DOT de 2019 en San Sebastián formados por los ríos Urumea y Oria y los cauces fluviales de Landerbaso.

El Catálogo abierto de paisajes singulares y sobresaliente de la CAPV cataloga las cuencas visuales de Mendizorrotz, Igeldo y Murgita como de muy alto valor paisajístico. Además, toda la franja litoral del municipio forma parte del área de influencia marina catalogada de Mendizorrotz, Igeldo, Ondarreta, Pasaia, Santa Clara y Murgita. A su vez, Urgull y el faro de la Plata se identifican como dos hitos paisajísticos.

También una franja del este y sur de Urdaburu se cataloga dentro de la cuenca visual de Añarbe, como de muy alto valor paisajístico.

Las dos modalidades de patrimonio cultural de interés son las conformadas por: los edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico, y los elementos y zonas de interés arqueológico. Los primeros son los identificados y protegidos por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido PEPPUC (última revisión en 2021 y publicada en el BOG n.º 73, de 22 de abril de 2021) en alguno de los seis grados de protección establecidos. Mientras que los elementos y zonas de interés arqueológico se corresponden con los establecidos por la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco. Según el documento ambiental, los objetivos y las propuestas del Plan no van a suponer alteración alguna de las previsiones anteriores, relacionadas tanto con los edificios y elementos construidos de interés histórico-arquitectónico como arqueológico.

En lo que al análisis de la calidad acústica se refiere, de conformidad con lo indicado en los estudios relacionados con el mapa estratégico de ruido San Sebastián, la evaluación conjunta del ruido derivado del tráfico de las calles urbanas y de la red viaria foral, de la red ferroviaria (ADIF y Euskotren) y la actividad industrial: se concluye que 11 % de la población de San Sebastián (unas 20.174 personas) está expuesta a niveles de ruido superiores a 65 dBA durante las 24 horas del día. A su vez, la población expuesta a niveles superiores a 55 dBA durante la noche es del 12 % (unas 21.012 personas), siendo el principal foco de ruido el tráfico viario de las calles, y en menor medida: el tráfico de las carreteras forales y ferroviario, y la industria.

El mapa estratégico municipal se ha complementado con el Plan de Acción para la Mejora del Ambiente Sonoro (PAMAS), correspondiente al periodo 2018-2023; y en su desarrollo se han promovido Planes Zonales diferenciados para las cinco zonas siguientes: Amara; Antiguo; Urumea; Centro, Aiete, Igeldo, Zubieta; y Altza.

Riesgos ambientales.

Existen en el municipio de San Sebastián, en determinadas zonas una serie de riesgos ambientales como son: erosión, suelos potencialmente contaminados, inundabilidad y vulnerabilidad media a la contaminación de acuíferos.

Según la Evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo de los municipios vascos ante el Cambio Climático (Ihobe, 2019) los posibles tipos de impacto derivados del cambio climático en San Sebastián son los relacionados con: ola de calor (índice de afección de 10 sobre 10); inundaciones fluviales en el medio urbano (índice de afección de 9); subida del nivel del mar en el medio urbano y el litoral (índice de afección de 5); sequía (índice de afección de 1).

De acuerdo con el Mapa de Flujo del Transporte de Mercancías Peligrosas en la Comunidad Autónoma del País Vasco, la carretera GI-20 se describe como de riesgo alto y la GI-2132 como de riesgo medio. A su vez, el riesgo por transporte de dichas mercancías por ferrocarril que se refiere es medio en los tramos de la red de ADIF a su paso por el municipio, excepto en el tramo entre la estación de San Sebastián y el barrio de Gros que es bajo.

En general, a priori, atendiendo a las características del Plan, las actuaciones derivadas del mismo tanto en fase de obras como en fase de explotación, no generarían nuevas afecciones destacables sobre las variables ambientales y los riesgos con respecto al planeamiento vigente.

Se identifican a continuación los impactos adversos potenciales derivados del desarrollo del Plan:

– Afecciones en el patrimonio cultural o catalogado de la ciudad, debido a la posible autorización/ implantación de usos de hospedaje en edificaciones incluidas en el Catálogo del vigente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido, siempre que se justifique que su implantación es más acorde que la de los usos residenciales, otros usos terciarios, equipamientos, etc. con la preservación de la edificación y su adecuación al régimen de protección.

– Afecciones en el medio socio-económico de la ciudad, por la limitación y/o reducción de los beneficios económicos resultantes de la actividad turística, derivados de las limitaciones al establecimiento de alojamientos turísticos en sus diferentes modalidades.

Se esperan, a su vez, una serie de impactos positivos derivados del Plan al reducir la oferta de alojamientos turísticos en el medio urbano de la ciudad y limitar en lo posible el incremento de la presión turística y la oferta de ese tipo de alojamientos.

En resumen, atendiendo a las características del ámbito y las actuaciones propuestas, y considerando los impactos que se producen con el Plan, se considera que siempre que se cumpla la legislación vigente y, en especial, la relativa a la protección del patrimonio cultural, protección del suelo, al ruido, a residuos y vertidos; y las obras de desarrollo del Plan se realicen atendiendo a las buenas prácticas para este tipo de actuaciones, no afectando a más superficie de la estrictamente necesaria, las afecciones serán de escasa magnitud, y, en su mayoría, temporales, reversibles y recuperables.

En definitiva, con la aplicación de las medidas correctoras y de sostenibilidad que plantea el documento ambiental estratégico, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar

impactos significativos sobre el medio ambiente, en los términos previstos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3.– En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que el Plan, 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 las que se establezcan en la Resolución por la que se formule el informe ambiental estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en los planes que ordenan el ámbito.

Entre las medidas a aplicar, destacan las que se derivan de los proyectos y actuaciones para el desarrollo del Plan, relativas tanto a la fase de obras como a la fase de funcionamiento de la actividad. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas:

Medidas relativas a la protección del patrimonio cultural del ámbito:

– La intervención en cualquier elemento o edificación catalogados por el vigente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián (PEPPUC) deberá cumplir el régimen de protección específico establecido para los mismos, tanto en los documentos normativos por los que son declarados como Bienes Culturales de Protección Especial o Media conforme a la Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, como en las Ordenanzas Particulares del propio PEPPUC de San Sebastián.

– Se deberán articular medidas, tanto a través de la normativa como durante el control y seguimiento de las intervenciones concretas a realizar, para que los valores de los bienes protegidos no se vean perjudicados.

– Sería conveniente que, para la aprobación del Plan, se aportará un plano superpuesto de elementos patrimonialmente protegidos a los que afecta esta modificación, y en base a ellos y la normativa de protección, considerar y regular las intervenciones.

Medidas relativas a la protección de la calidad acústica del ámbito:

– 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.

Durante el tiempo de duración de las obras deberá aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular, en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte..., así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al artículo 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas. Este estudio de impacto acús-

tico deberá analizar el beneficio acústico que se espere obtener de las medidas correctoras, en términos de reducción de los niveles de ruido en las áreas acústicas o edificaciones sensibles, y el contenido del mismo deberá comunicarse al municipio afectado.

– En relación con la calidad acústica del ámbito: para los usos de hospedaje previstos, se tendrá en cuenta que, de acuerdo con el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

En todo caso, se adoptarán las medidas orientadas a cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación en función de los usos y del tipo de edificación; los aislamientos de fachada deberán quedar específicamente justificados en el proyecto de edificación.

Medidas en relación con la ejecución de proyectos derivados del Plan.

Para minimizar las posibles afecciones derivadas del Plan, el desarrollo de las determinaciones transformadoras de suelo se deberá circunscribir, en la medida de lo posible, a las zonas ya artificializadas que presentan buenas condiciones para acoger el nuevo desarrollo.

Sin perjuicio de las anteriores, 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 valores naturales de interés, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, las medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras derivadas del Plan serán:

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

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

• Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular 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 julio, 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.

Se tratará de evitar el transporte de materiales de obra en condiciones meteorológicas adversas (lluvias o vientos fuertes). El transporte de los materiales de excavación se realizará en condiciones de humedad óptima, en vehículos dotados con dispositivos de cubrición de la carga, con objeto de evitar la dispersión de partículas a la atmósfera.

• 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.

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

En fase de funcionamiento las aguas procedentes del drenaje de la calzada serán recogidas mediante una red convenientemente dimensionada y conducidas a arquetas o cámaras separadoras de sólidos e hidrocarburos, con capacidad de tratamiento suficiente para evitar el vertido de aguas contaminadas a los cauces fluviales, debiendo ser capaces de separar los restos que pudieran llegar desde la traza, bien accidentalmente o por arrastres producidos por lluvias, otorgándose a estos residuos un tratamiento acorde con su naturaleza.

• 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 a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quién indique las medidas a adoptar.

• Restauración de los espacios afectados por las obras: se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. La revegetación se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras. Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

• 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 entonces Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se emplearán especies autóctonas.

• 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 (publicadas en https://www.ihobe.eus/publicaciones) con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

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

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

– Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

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

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

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

Segundo.– Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras planteadas por el promotor, no se prevé que la Modificación del PGOU de San Sebastián para la regulación del uso de hospedaje (Gipuzkoa) vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, el Plan 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.

Quinto.– De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del Modificación del PGOU de San Sebastián para la regulación del uso de hospedaje (Gipuzkoa) en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental del Plan salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe ambiental estratégico en los términos que se determinen reglamentariamente.

En Vitoria-Gasteiz, a 19 de febrero de 2024.

Por ausencia del Director y en virtud del Decreto 68/2021, de 23 de febrero.

El Viceconsejero de Sostenibilidad Ambiental,
AITOR ALDASORO ITURBE.