

## OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

3908

*RESOLUCIÓN de 16 de agosto del 2025, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del «Subámbito AL.02.1 Txingurri» del AU AL.02 Larratxo en el Barrio de Altza de Donostia / San Sebastián.*

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 25 de abril de 2025, el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián completó, ante la Dirección de Administración Ambiental, la solicitud para el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación Urbana del «Subámbito AL.02.1 Txingurri» del AU AL.02 Larratxo en el Barrio de Alza (en adelante, el Plan). 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, de evaluación ambiental.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 11 de marzo de 2025, la Dirección de Administración Ambiental 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 Industria, Transición Energética y Sostenibilidad para que cualquier persona interesada pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta y analizada la documentación técnica del 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 Plan se corresponde con el epígrafe 1 del Anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi correspondiente a «Los planes y programas del Anexo II.A

jueves 18 de septiembre de 2025

[en referencia a los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria] que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión».

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en el artículo 75, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo II.C de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica 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 Administración Ambiental de acuerdo con el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad, 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 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planea y programas; el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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 del Plan Especial de Ordenación Urbana del «Subámbito AL.02.1 Txingurri» del AU AL.02 Larratxo en el Barrio de Alza de Donostia / San Sebastián, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El objeto del Plan es determinar la ordenación pormenorizada del subámbito «AL.02.01 Txingurri» que se sitúa dentro del AU.AL 02 Larratxo en el barrio de Altza. La iniciativa del Plan Especial parte del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián, con el fin de ordenar la edificabilidad propuesta dentro del subámbito, de forma que se puedan desarrollar las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y previsión de nuevas actuaciones proyectadas.

La superficie de este nuevo desarrollo planteado en el subámbito urbanístico AL.02.1 «Txingurri» delimitado en el Plan General, es de 34.302 m<sup>2</sup> (medición realizada ajustada a las vigentes normas ETRS89).

Se regula el régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de viviendas en régimen de protección pública social y en régimen de vivienda tasada. En concreto, en el subámbito delimitado se propone el desarrollo de un total estimado de 130 viviendas, de las cuales unas 26 se destinan al régimen de las viviendas de protección social (VPS) y otras 26 al régimen de vivienda tasada. No siendo vinculante el número de viviendas y sí la edificabilidad prevista en su totalidad y para cada uno de los tipos de viviendas y usos.

Atendiendo a las necesidades públicas actuales, en el subámbito urbanístico AL.02.1 Txingurri se ordenan:

– un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad (zona A30/AL.02), así como

– un desarrollo de suelo con destino a actividades económicas de uso terciario (zona B20/AL.02) en sustitución de algunas implantaciones preexistentes.

Se propone una redistribución de dichas zonas. Así, se traslada parte de la edificabilidad terciaria desde la zona B.20/AL.02 a la zona A.30/AL.02 debido a condicionantes de la orografía de la zona B20. Gracias a esta redistribución se consigue integrar los dos usos entre sí, sin alterar la calificación residencial global fijada en el Plan General.

#### Zona residencial A.30/AL.02:

– En la zona residencial se proyectan dos bloques lineales en las parcelas a.30/1 y a.30/2. En total se ordenan 130 viviendas. El bloque de la parcela a.30/2 albergará las viviendas libres (78 viviendas), y el de la parcela a.30/1 albergará las viviendas protegidas, de protección social y tasadas.

– Se propone un perfil general de PB+VI+ático, como continuación de los edificios residenciales ejecutados recientemente junto al ámbito.

– La planta baja de la parcela a.30/1 se destinará a uso dotacional y la planta baja de la parcela a.30/2 a uso terciario. Las plantas superiores se destinarán a uso residencial. Los usos terciarios se disponen en zonas porticadas y bajo plazas debido al desnivel del terreno entre Txingurri pasealekua y Larratxo pasealekua.

#### Zona de actividades económicas B20/AL.02:

– Las nuevas edificaciones de uso terciario se proyectan con un perfil de PB+VI.

– Se proyecta una parcela de equipamiento en la zona más plana, al oeste del ámbito, con un edificio de perfil PB+IV.

– Los viales existentes se adaptarán para albergar un mayor número de aparcamientos.

– Se ampliará la zona verde en el extremo suroeste.

– Se propone sacar a la superficie un tramo de la regata Txingurri, dándole un nuevo trazado que cruza esta zona, integrándola en la nueva zona verde situada junto al nuevo edificio terciario situado en la parte oriental del ámbito. La regata se mantendrá bajo un paseo cubierto hasta que se certifique la correcta separación de las aguas (pluviales y fecales).

La propuesta establece una edificabilidad urbanística total en el ámbito de 26.200m<sup>2</sup> (t).

#### Alternativas contempladas:

Alternativa «cero»: el planeamiento urbanístico municipal vigente prevé la formulación de un Plan Especial para desarrollar el ámbito AL.02.1 Txingurri. La alternativa «cero» o de «no actuación» implica no desarrollar el ámbito propuesto en el PGOU de Donostia / San Sebastián.

Alternativa de ordenación 1: Esta alternativa incluye lo descrito, entre otras actuaciones, el desarrollo de 130 nuevas viviendas (78 libres, 26 tasadas y 26 de protección social), la ejecución de varios edificios de actividades económicas y de equipamiento comunitario, la consolidación de varias viviendas preexistentes, la ampliación de la zona de espacios libres del extremo suroriental, la recuperación de un tramo cubierto de la regata Txingurri y la mejora de las conexiones ciclistas y peatonales internas del ámbito y con su entorno.

La alternativa adoptada (alternativa 1) propone actuaciones para la regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito. El Plan consolida una serie de edificaciones, viviendas y un edificio de actividades económicas, y plantea la sustitución de otras actualmente en desuso o que presentan elementos no acordes con el objetivo de regeneración. El desarrollo residencial planteado en el Plan Especial supone una aportación positiva a la actual demanda de vivienda que existe, tanto en el barrio, en el municipio y en el conjunto del área metropolitana. A su vez, el Plan contribuye a la regeneración de las actividades económicas del área, especialmente a la localización de nuevas actividades terciarias que pueden contribuir a la mejora de la empleabilidad en su entorno cercano. El Plan aporta la creación de un equipamiento comunitario, aun sin definir, que mejora las dotaciones del barrio de Larratxo. El desarrollo del Plan conlleva también una serie de mejoras ambientales.

1.– Características del plan, considerando en particular:

a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos: teniendo en cuenta la ubicación, las características ambientales del área afectada, la entidad del desarrollo propuesto y la naturaleza de los proyectos que se ejecutarán en un futuro en el marco del Plan, se considera que el Plan no presenta particularidades para someterlo a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

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, permitiendo incorporar medidas encaminadas a potenciar el ahorro y la eficiencia energética.

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, suelos, aguas, ruido, residuos y vertidos, seguridad, salud y medio ambiente.

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 del Plan, el subámbito AL.02.1 Txingurri, se ubica en el barrio de Altza, al este de la ciudad de Donostia / San Sebastián. El barrio de Altza forma parte del Distrito Este del municipio, y linda con los municipios de Pasaia, Errenteria y Astigarraga. Al norte y oeste de la zona de estudio discurre el trazado de la carretera GI-20, en su acceso a Pasaia y Larratxo; al norte, también se encuentra el trazado de las redes ferroviarias ADIF y, algo más alejada, de ETS.

El subámbito se clasifica como suelo urbano y tiene una superficie de 3,43 Ha.

Se puede decir que el ámbito se reparte en dos zonas: por un lado, la parte septentrional relativamente llana, en la que los desarrollos urbanos preexistentes se sitúan sobre una plataforma que va descendiendo en cota hacia el NE; y, por otro lado, el fondo meridional abrupto, conformado por las laderas que superan el desnivel existente entre la zona llana y el paseo de Larratxo.

A continuación, se detallan los aspectos más relevantes del medio ambiente en el ámbito afectado:

La zona pertenece al denominado «Monoclinal de Donostia / San Sebastián» de la Cuenca Vasco-Cantábrica. Desde el punto de vista litológico, toda la zona de estudio se asienta sobre margas y margocalizas, grises o rojas, de baja permeabilidad por fisuración. Desde el punto de vista geomorfológico, el ámbito es un asentamiento urbano de alta densidad que se asienta en plataformas transformadas pertenecientes al sistema antropogénico.

El ámbito se encuentra totalmente transformado y no cuenta con suelo natural. Según el Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 1988), los suelos se identifican como clase VIII, en este caso áreas de nulo valor agronómico.

Por la zona de estudio discurren las regatas Xiustegi (Bustintxulo) y Txingurri (Larratxo), soterradas bajo los desarrollos urbanos, salvo un pequeño tramo de la de primera al oeste del ámbito. El cauce conjunto atraviesa Herrera y desemboca en el puerto de Pasaia. Estas regatas no cuentan con estaciones de la red de seguimiento del estado de las aguas. No obstante, según el último informe de la red de seguimiento del estado ecológico de las aguas de transición y costeras de la CAPV, la masa «Oiartzun transición», masa a la que pertenecen ambos cauces, presentó un estado ecológico deficiente en 2023. En cuanto al estado químico, el estado de la masa de agua es bueno, por lo que el estado global de la masa de agua de Oiartzun transición es 'peor que bueno', según la nomenclatura de la red de seguimiento.

Registro de zonas protegidas: el ámbito de estudio se incluye en el área de captación de las zonas sensibles al aporte de nutrientes «Estuario Oiartzun» (ESCA640).

Según el último informe del programa de seguimiento asociados a aguas subterráneas de la CAPV3 la masa de agua subterránea «Zumaia-Irun» presenta un buen estado cuantitativo y un buen estado químico, por lo que el estado global se clasifica como «bueno».

Se identifican en el ámbito tres elementos incluidos en el «Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo», las parcelas 20069-00147, 20069-00152 y 20069-00153. Las tres son parcelas de origen industrial con una superficie de 1.948 m<sup>2</sup>, 268 m<sup>2</sup> y 421 m<sup>2</sup> respectivamente.

Según señala el mapa de vegetación potencial de la CAPV, la vegetación potencial del ámbito se identifica como robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico. Sin embargo, en la actualidad, la vegetación potencial ha sido sustituida debido a la acción antrópica y la vegetación real dista de la señalada. Atendiendo al mapa de hábitats de la CAPV, el ámbito de estudio corresponde mayoritariamente a un espacio sin vegetación o vegetación ruderal (construcciones de pueblos y ciudades con alta densidad). La masa arbolada que se incluye en el ámbito está clasificada como «Bosque acidófilo dominado por *Quercus robur*», hábitat considerado de interés regional. Sin embargo, tras el trabajo de campo, se ha comprobado que esta masa no coincide exactamente con esa descripción.

La masa arbolada se puede considerar una masa mixta compuesta por especies autóctonas y alóctonas. Así, entre las especies de interés se han identificado ejemplares de fresnos (*Fraxinus excelsior*), alisos (*Alnus glutinosa*) y sauces (*Salix sp.*). La presencia de estas especies se concentra, principalmente, en la parte suroeste del ámbito, en el entorno del cauce que discurre en superficie. En el entorno de las viviendas se identifican varias zonas ajardinadas en las que se han identificado especies como el acebo (*Ilex aquifolium*) o la higuera (*Ficus carica*). El resto del ámbito está formado por edificaciones e infraestructuras urbanas, donde apenas hay vegetación,

y la que hay, se considera ornamental o vegetación ruderal nitrófila. Cabe mencionar, que, en esta unidad, sobre todo en los solares abandonados, destaca la abundante presencia de especies exóticas invasoras, como es el caso del arbusto de las mariposas (*Buddleja davidii*) o el plumero de la pampa (*Cortaderia selloana*).

El ámbito de estudio se encuentra dentro de la trama urbana de Donostia / San Sebastián, rodeada de desarrollos urbanos e infraestructuras de transporte, por lo que el grado de antropización de la zona es muy elevado. Por ello, se puede descartar la presencia de las especies relacionadas con hábitats rocosos, húmedos o costeros. No obstante, teniendo en cuenta la vegetación identificada en el ámbito, no se puede descartar la presencia de especies de fauna de interés, especialmente las de avifauna de hábitats forestales, si bien durante la inspección in situ del área no se han identificado ninguna de estas especies. Se puede señalar que la zona de Txingurri AL.02.1 no se corresponde con los planes de gestión de especies de fauna amenazada de la CAPV.

El ámbito objeto de estudio no forma parte de ningún espacio protegido por las figuras de protección mencionadas, no coincide con ninguno de los elementos estructurales definidos por el proyecto citado, ni forma parte de ninguno de los elementos que vertebran la infraestructura verde de la CAPV. Tampoco forma parte de ningún Monte de Utilidad Pública, Monte Protector o Monte de Libre Disposición.

De acuerdo con la clasificación realizada en el catálogo del paisaje y las determinaciones paisajísticas del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), el área de Txingurri se incluye en la unidad «Cinturón periférico de Donostia» (BU.2). Es la zona que rodea al área central de la ciudad, con la sucesión de colinas dispersas. De carácter urbano, formado por un paisaje heterogéneo de barrios obreros y periféricos, urbanizaciones unifamiliares y grandes áreas de servicios y servicios de equipamiento. Entre las medidas que propone el catálogo para esta unidad se encuentra la mejora de los asentamientos residenciales de baja calidad visual, entre las que se identifica el ámbito de Altza Gaina, utilizando criterios de integración en la rehabilitación y renovación urbanas, así como la mejora visual de los tejidos urbanos más degradados.

Los edificios de antiguas actividades industriales que se ubican en el ámbito no están incluidos en el Plan Especial de la Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) del planeamiento vigente en Donostia, aprobado el 25-03-2021. En todo caso, el Centro del Patrimonio Cultural Vasco del Gobierno Vasco señala que los siguientes edificios cuentan con una propuesta de protección media:

- Edificios pertenecientes a la empresa RICH (1293 y 1293-1). El edificio Rich Silos (n.º 1293-1) está recogido en la publicación de Patrimonio Industrial en el País Vasco del Centro Cultural de Patrimonio Vasco, apartado de Agroalimentación.
- Metalúrgicas Teran, S.L. (n.º 1298).

El Plan Especial señala que la red de saneamiento existente es unitaria, por lo que la nueva red que se ejecute deberá ser una red separativa y suficiente para acometer el servicio.

En relación con la calidad del aire, los datos del último informe disponible, los datos de los contaminantes SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> y CO muestran un buen nivel.

El foco de ruido ambiental que genera mayor afección acústica en el municipio es el tráfico viario, presentando afección en el ámbito, principalmente en su extremo occidental. El Plan de Acción para la Mejora del Ambiente Sonoro de Donostia / San Sebastián, se establece la Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE) de Altza, y en mayo de 2017 se aprobó Plan Zonal de Altza,

que incluye el Subámbito AL.02.1 «Txingurri». El citado plan no plantea este ámbito de Txingurri entre las prioridades de actuación. Los niveles de ruido generados en la zona son elevados, fundamentalmente por la GI-20. Del estudio acústico presentado se puede concluir que para el ruido exterior se incumplen los objetivos de calidad acústica en los tres periodos analizados para las áreas residencial y terciaria presentes en el ámbito. Para el ruido en fachada la afección afecta a los bloques residenciales y al equipamiento comunitario, alcanzándose en el periodo noche Ln los valores máximos de 62,8 decibelios para equipamientos de uso sensible, y de 57,2 decibelios en los edificios residenciales, quedando sin afectar los bloques de uso terciario.

En cuanto a los riesgos, la zona objeto de estudio se localiza en zona no afectada por procesos erosivos en su mayor parte, si bien en la parte sur se identifican procesos erosivos extremos. Por su parte, el PTS Agroforestal no cartografía ningún área erosionable en el ámbito. La zona de estudio queda fuera de las zonas de inundabilidad con períodos de retorno de 10, 100 y 500 años. El ámbito en su totalidad se asienta sobre zonas con vulnerabilidad muy baja a la contaminación de acuíferos, en el área es improbable la ocurrencia de un sismo con capacidad para destruir edificaciones, y no se encuentra en ninguna zona con riesgo de incendio forestal.

En cuanto al riesgo asociado al transporte ferroviario de mercancías peligrosas, el ámbito de estudio se incluye dentro de la banda de afección de 200 m de la línea férrea Madrid-Irun, calificada de riesgo medio. Por su parte, la GI-20 discurre por el lado oeste del ámbito y se encuentra clasificada como de riesgo muy bajo. La zona de estudio se encuentra dentro de la banda de afección de 200 m de esta carretera. Según el visor de escenarios climáticos de la CAPV, en el peor escenario de cambio climático (RCP 8.5), en Donostia / San Sebastián la temperatura media subiría 1,08.°C en 2050 respecto a la temperatura media actual, y en 2099 este incremento sería de 3,19.°C.

Visto lo anterior, los principales impactos generados en fase de obras son los debidos a la afección a las aguas superficiales, sobre el paisaje, ruido y contaminación atmosférica, generación de residuos y excedentes de excavación, en su caso, gestión de suelos potencialmente contaminados, consumo de recursos y aumento de emisiones de gases de efecto invernadero, y, todo ello en un ámbito parcialmente desarrollado.

En fase de explotación también son esperables impactos ambientales debidos a la situación de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el ámbito del Plan y a la incidencia desfavorable respecto al cambio climático debida al aumento de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (por el incremento del consumo energético de nuevas edificaciones e instalaciones), junto con la artificialización del suelo, que puede contribuir al efecto de isla de calor urbana.

Otros impactos esperados durante la explotación se consideran de carácter positivo, como los derivados de la reutilización de suelo ya alterado o los efectos esperados sobre el paisaje, la asignación de tramos de la regata Xiustegi a zonas verdes, que permitirá la mejora de sus cauces y márgenes.

También hay que señalar la posible afección sobre edificios inventariados como parte del patrimonio industrial guipuzcoano que cuentan con una propuesta de protección media (Rich Silos, n.º 123-1 y Metalúrgicas Teran, S.L., n.º 1298).

Dado el carácter de las actuaciones que se proponen y de las afecciones que de ellas se derivan, se considera que, siempre que se cumpla la legislación vigente y en especial la relativa a suelos, ruido, aguas, residuos, vertidos, las relativas a los inmuebles de interés cultural, y las obras se desarrollen atendiendo a las buenas prácticas para este tipo de actuaciones, las afecciones serán de escasa magnitud y, en general, de carácter temporal, reversibles y recuperables.

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 Especial de Ordenación Urbana del «Subámbito AL.02.1 Txingurri» del AU AL.02 Larratxo en el Barrio de Alza de Donostia / San Sebastián se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen a la misma 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 el propio Plan.

Por tanto, entre las determinaciones que deberá adoptar el Plan se encuentran las siguientes:

– Medidas relativas a la protección del patrimonio cultural:

De acuerdo con los criterios establecidos por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco (CPCV), con relación a los bienes propuestos para su protección como bienes culturales de protección media, edificios pertenecientes a la empresa RICH (1293 y 1293-1) y Metalúrgias Teran S.L. (1298), se recomienda que las intervenciones que se realicen tomen como referencia la categoría de intervención denominada Restauración Conservadora, tal y como se define en el Anexo I «Intervenciones de Rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre de 2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Ante todo, se recomienda que las intervenciones que se realicen sobre ellos respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura, así como evitar aquellas alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno.

Las actividades de demolición/sustitución de inmuebles de interés cultural que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de la Ley 6/2019, como el caso que nos ocupa, suponen actuaciones no acordes e incompatibles con los criterios establecidos por los Servicios Técnicos del CPCV para las intervenciones de los inmuebles que cuentan con propuesta de protección a nivel media por parte de este Centro.

Por ello, la nueva ordenación planteada debería tener en cuenta los citados elementos y analizar la afección que supone sobre este patrimonio de interés cultural, buscando posibles alternativas que minimicen este fuerte impacto, buscando su integración como elementos dentro de la ordenación propuesta. De hecho, pueden contribuir a dar identidad propia al nuevo ámbito que se ordena, manteniendo así los valores culturales que en el mismo se identifican.

– Medidas relativas a la protección del dominio público hidráulico:

Si bien el descubrimiento de un tramo soterrado de la regata Larratxo es valorado muy positivamente, se considera necesario que en la documentación se incluyan planos en los que se refleje el trazado completo de las regatas Bustintxulo (Xiustegi) y Larratxo(Txingurri), al objeto de comprobar el respeto por parte de las edificaciones propuestas a la zona de servidumbre de 5 metros.

Se recuerda que, según lo establecido en los artículos 6 y 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (en adelante, RDPH), se deberán respetar los cinco metros de servidumbre del DPH, debiendo quedar libres de cualquier tipo de actuación o elemento de la urbanización, siendo esta protección extensible a la

vegetación natural existente en las riberas de los cauces. En este sentido, el nuevo edificio para usos dotacionales previsto al oeste, junto a la regata Bustintxulo, deberá situarse, como mínimo a 5 metros de la citada regata. Asimismo, se considera necesario que las actuaciones a realizar en el entorno de la regata Bustintxulo incluyan labores de recuperación ambiental de la servidumbre y potenciación de la vegetación de ribera con plantación de especies autóctonas.

– Medidas relativas a la inundabilidad:

En relación con la Inundabilidad y respecto al descubrimiento de la regata Larratxo, en el marco de la preceptiva autorización, será necesario elaborar el correspondiente estudio hidráulico para analizar y justificar el adecuado dimensionamiento del tramo de la regata donde se actúa. Deberá diseñarse un cauce naturalizado capaz de desaguar la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Por su parte, dado que no se dispone de estudios de la regata Bustintxulo en la zona, podría ser necesaria la presentación de una justificación o estudio hidráulico. Dicha justificación analizará que las actuaciones previstas (edificio para usos dotacionales, etc.) no ocasionarán afección al régimen de corrientes y que los usos previstos son compatibles con lo dispuesto en la normativa del Plan Hidrológico.

– Medidas relativas al abastecimiento y al saneamiento del agua:

En relación con el abastecimiento de agua, en fases posteriores de la tramitación urbanística, se aportará una estimación de las nuevas demandas de consumo derivadas de las actuaciones propuestas, de manera que el Organismo de cuenca competente pueda emitir, en su caso, su pronunciamiento sobre la existencia o no de recurso suficiente para satisfacerlas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA.

Asimismo, se incorporará informe del Ente Gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes para atender las nuevas demandas y cargas previstas, a consecuencia de los desarrollos, así como información de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes y futuras, incluyéndolas en planos con escala suficiente, en función del nivel de ordenación que defina el plan.

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

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 (OCA) en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

La Zona de Protección Acústica Especial Altza, y Altza dispone de un Plan Zonal en cuyo ámbito se encuentra incluido el subámbito AL.02.1. Txingurri Sin perjuicio de las medidas establecidas en dicho Plan Zonal, este Plan Especial deberá asegurarse de que se cumplen los citados objetivos de calidad acústica. Si no fuera así, se establecerán medidas correctoras siguiendo las determinaciones del Capítulo II del Título III del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

Dichas medidas deberán especificar, de conformidad con el artículo 40 del citado Decreto 213/2012, lo siguiente:

– Medidas específicas, plazos de ejecución y responsable de esta, para alcanzar los objetivos de calidad acústica (OCA) que resulten técnica y económicamente proporcionadas, encaminadas a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas - en la

totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas-.

En caso de no ser posible proteger el ambiente exterior y motivada suficientemente la desproporción técnica o económica de las medidas para cumplir con los OCA previstas en el área acústica, se desarrollarán las medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones aplicables al espacio interior de las edificaciones.

El Plan deberá asegurarse que, previo a la aprobación inicial del correspondiente instrumento urbanístico, las personas o entidades titulares de las servidumbres acústicas de las infraestructuras emitan el informe preceptivo, en relación con la regulación de la contaminación acústica, de conformidad con lo señalado en el artículo 30 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

– Medidas relativas a los suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo:

El ámbito es coincidente con las parcelas con código Geoiker 20069-00147, 20069-00152 y 20069-00153 incluidas en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Por lo tanto, tal como prevé el documento ambiental, con carácter previo a cualquier actuación en emplazamientos incluidos en el inventario en el que se identifican estos suelos, se deberá tramitar la declaración de calidad del suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones contempladas en el artículo 23 de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, como es el cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.

En este caso, dicha declaración del suelo deberá emitirse con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyan la ordenación pormenorizada o, si concurren circunstancias que impidiesen las investigaciones de la calidad del suelo, con anterioridad a la aprobación inicial del programa de actuación urbanizadora, o de los proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento, de conformidad con el artículo 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 23.2 de la citada Ley, los movimientos de tierra que deban ejecutarse como consecuencia de alguna de las actuaciones recogidas en el artículo 23.1 de la misma Ley exigirán la previa aprobación, por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, de un plan de excavación selectiva en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de la calidad del suelo.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que en el transcurso de las obras se detecten otros emplazamientos que hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, o cuando se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, con el objeto de que esta defina las medidas a adoptar y las personas físicas o jurídicas obligadas a ejecutarlas, 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.

– Medidas en relación con la vegetación y para la integración ambiental:

El Plan recogerá la necesidad de que el futuro proyecto de edificación y de obras complementarias incluya un «Proyecto de restauración» que abarque todas las áreas que hayan sido afectadas

por la ejecución del proyecto y en el que se detallen las labores de restauración con el suficiente nivel de detalle para permitir su correcta ejecución (especies a emplear, dosis de siembras y/o hidrosiembras, densidades de plantación, presentación de las plantas, etc.), incluyendo plano y presupuesto.

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. Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. Se priorizará el uso de especies propias de la vegetación potencial del ámbito y en ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación.

– Medidas en relación con la mitigación y adaptación al cambio climático:

De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, los proyectos de desarrollo del Plan se diseñarán teniendo en cuenta las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático como las señaladas en el «Manual de Planeamiento Urbanístico en Euskadi para la mitigación y adaptación al Cambio Climático. 2012», así como las indicadas en otros documentos de referencia mencionados con anterioridad en esta resolución.

– Otras medidas preventivas y correctoras:

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 las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas, las cuales deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan:

a) 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 afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

b) 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 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.

c) 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.

En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que estos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquellos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

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 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.

d) Protección de los suelos y las aguas: 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.). En caso de ocurrencia de un vertido accidental, tanto el suelo contaminado como el material absorbente se recogerán de forma inmediata y se almacenarán y gestionarán como residuo peligroso.

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 y, en todo caso, las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes etc., de la

maquinaria que se utilice en obra deberá realizarse sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la contaminación de las aguas.

e) Gestión de excedentes: se priorizará que el movimiento de tierras sea equilibrado dentro del ámbito del Plan. Caso de que esto no fuera posible, primará la valorización de los excedentes de tierras y rocas en una obra cercana con necesidad de préstamos. En el supuesto de que no fuera factible su valorización, se identificarán los posibles emplazamientos para el depósito de los sobrantes y se realizará un análisis de alternativas de destino de los excedentes con criterios ambientales, de manera que se elija el destino con menor impacto ambiental. En este último supuesto, se tratará, en todo caso, de un depósito de sobrantes autorizado y su gestión se realizará de acuerdo con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y con 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.

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

g) 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 obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia, que será quien indique las medidas a adoptar

h) 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.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

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.

i) Restauración de los espacios afectados por las obras: se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, la revegetación de los espacios libres se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras.

j) 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 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 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 Ordenación Urbana del «Subámbito AL.02.1 Txingurri» del AU AL.02 Larratxo en el Barrio de Alza de 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 Bilbao.

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 Plan Especial de Ordenación Urbana del «Subámbito AL.02.1 Txingurri» del AU AL.02 Larratxo en el Barrio de Alza de Donostia / San Sebastián 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 16 de agosto de 2025.

El director de Administración Ambiental,  
NICOLAS GARCIA-BORREGUERO URIBE.