

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

3299

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2026, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial para la ampliación de la residencia Santa Ana, en Zarautz (Gipuzkoa).

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 9 de marzo de 2026, el Ayuntamiento de Zarautz completó ante la Dirección de Administración Ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Plan Especial para la ampliación de la residencia Santa Ana en Zarautz (Gipuzkoa) (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 10 de abril de 2026, 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. A su vez, se informó al Ayuntamiento de Zarautz del inicio del procedimiento.

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 documento ambiental estratégico señala, concretamente, la aplicación del epígrafe 2.c) del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, relativo a «Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior».

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 no establece el marco para la autorización de proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental. Tampoco afecta a espacios Red Natura 2000 ni a espacios con algún régimen de protección ambiental, derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad, o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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 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 para la ampliación de la residencia Santa Ana en Zarautz (Gipuzkoa), en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El ámbito del Plan se sitúa en el área 2 1 (OC Residencia Santa Ana) del Plan General de Ordenación (PGOU) de Zarautz (aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de 13 de febrero de 2008, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 5 de marzo de 2008) (Gipuzkoa), con una superficie de 2.643 m². Limita con parque público al norte, San Inazio kalea al este, espacio libre no urbanizable al oeste y edificaciones residenciales del ámbito Aldapeta al sur. La parcela está urbanísticamente clasificada como Suelo Urbano en San Inazio kalea n.º 2, dispone de acceso directo desde dicha vía.

Desde su construcción en 1983, la Residencia de Ancianos Santa Ana ha sido objeto sucesivas actuaciones para adaptarse a la normativa y a las necesidades asistenciales: ampliación de dos plantas en 2001, adecuación a la normativa de accesibilidad en 2007, creación de la unidad de Psicogeriatría, reorganización de la planta baja entre 2016 y 2018, y en 2020 el acondicionamiento del complejo Aldapeta y la construcción de la galería de conexión.

El objeto del Plan es la ampliación del equipamiento asistencial para la tercera edad Santa Ana en Zarautz, para el cumplimiento de la normativa vigente (Decreto 126/2019), otorgándole una mayor edificabilidad física y respetando varios criterios de ordenación:

La elevada ocupación actual de la parcela impide nuevas ampliaciones del centro, por lo que se propone, en una segunda fase, la superposición del programa sobre el volumen de la capilla, planteando la ampliación de la residencia en dicho ámbito mediante la propuesta «Kapera».

El incremento de edificabilidad requerido asciende a 2.605 m², distribuidos en 81 m² en fase I, 1.796 m² en fase II y 728 m² en fase III, lo que, junto con la edificabilidad reconocida en el Estudio de Detalle de 2017, justifica la redacción del presente Plan Especial.

Se proponen dos fases de ampliación del edificio existente, quedando supeditada la ejecución de una tercera fase a futuras modificaciones normativas.

El edificio está declarado Bien Cultural en Zona de Presunción Arqueológica (BOPV n.º 208, de 30-10-1997), correspondiente a un antiguo hospital de época postmedieval (siglo XVI). Dicha declaración obliga a la elaboración de un estudio arqueológico que evalúe el valor del área y la incidencia de las obras previstas, así como a su incorporación en los catálogos municipales de conservación conforme a la normativa urbanística vigente.

El edificio dispone de acceso a todos los servicios urbanos necesarios, por lo que la ampliación se conectará a las acometidas existentes dentro de la parcela, sin necesidad de nuevas redes externas.

En relación con las alternativas, el documento ambiental estratégico descarta la alternativa 0 al no permitir la adaptación de la residencia a las exigencias del Decreto 126/2019, al suponer la permanencia de la situación actual sin acometer la reforma y ampliación necesarias.

Dadas las características de la parcela y del edificio existente, únicamente se ha analizado una alternativa de actuación (Alternativa 1), consistente en un incremento de edificabilidad que permita cumplir la normativa y atender las necesidades del equipamiento, garantizando su adecuada integración urbana y funcional.

La alternativa 1, seleccionada como opción de actuación, se estructura en tres fases de ejecución diferenciadas:

Fase 1: reconfiguración funcional y constructiva de los espacios interiores y ampliación del volumen edificado mediante la elevación de la planta segunda, incorporando 58 m² sobre la terraza existente y el cierre de la terraza de la planta tercera (23 m²), con las adaptaciones necesarias para garantizar la normativa vigente.

Fase 2: se procederá a la demolición del edificio de la capilla y a la construcción de un nuevo volumen con planta sótano, planta baja y tres plantas sobre rasante, que aportará una edificabilidad adicional de 1.796 m². Esta ampliación permitirá compensar la pérdida de 20 plazas derivada de la adaptación normativa, así como dar cumplimiento a los requisitos de superficies mínimas de zonas comunes e integrar los espacios de administración, servicios auxiliares e instalaciones necesarias para el funcionamiento del centro.

Fase 3: la intervención se plantea como una previsión de futuras ampliaciones y adaptaciones vinculadas a la modificación del Decreto 126/2019, proponiendo una ampliación de 728 m² que garantiza la continuidad funcional y espacial del centro y su capacidad de adaptación a futuras exigencias normativas.

B) Una vez analizadas las características del Plan propuesto y de conformidad con el artículo 75.3 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo II.C 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 o programa 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: el Plan Especial consolida la edificabilidad existente y permite su incremento en un 10 % sobre rasante, de acuerdo con el planeamiento general vigente del municipio. 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, ruido, suelos, aguas, 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.

Teniendo en cuenta la ubicación, las características ambientales del área afectada y la entidad de los proyectos que se ejecutarán en un futuro desarrollo del Plan, se considera que no presenta particularidades para someterlo a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

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

El ámbito del Plan se sitúa en el núcleo urbano del término municipal de Zarautz y está clasificado como Suelo Urbano Consolidado, con ordenación pormenorizada y uso global de Equipamiento destinado a residencia comunitaria y asistencia.

El ámbito se incluye en la Unidad Hidrológica (UH) del Oria, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ES017), y, más concretamente, en la cuenca vertiente de la masa de agua Iñurritza-A (ES111R029010). El ámbito no coincide con cursos de agua; sin embargo, se superpone con áreas de captación de zonas sensibles incluidas en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico. Asimismo, la parcela objeto de estudio se encuentra dentro de la zona de influencia de 500 metros del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

La zona de actuación se encuentra sobre la masa de agua subterránea Zumaia-Irun (ES017M-SBTES111S000015), la cual presenta un estado global «bueno» para el año 2024. Presenta concordancia con zonas de interés hidrogeológico, y la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es muy baja.

La litología presente en el ámbito se corresponde con un depósito de playa y una alternancia de calizas arenosas, areniscas y lutitas con una permeabilidad media.

Desde el punto de vista de la vegetación, y de acuerdo con el documento ambiental, corresponde mayoritariamente a especies propias del ajardinamiento urbano, tanto herbáceas (césped) como arbustivos (*Pittosporum tenuifolium*, *Juniperus horizontalis*, *Crassula ovata*, *Aloe vera*...) y algún ejemplar arbóreo de *Chamaecyparis lawsoniana*, junto con algunas plantas propias de jardinería como *Crassula multica*, entre otros. El ámbito del Plan no ocupa terrenos con Hábitats de Interés Comunitarios cartografiados. De acuerdo con el visor Geoeuskadi, en el ámbito de afección del Plan no se detecta presencia de especies de flora amenazadas. El Documento Ambiental indica que en el ámbito no se consolidan especies vegetales alóctonas.

El ámbito de implantación del Plan no coincide con áreas de interés delimitadas por planes de gestión de fauna amenazada aprobados, ni con zonas del plan de gestión de las aves necrófagas de interés comunitario de la CAPV. No obstante, coincide en áreas incluidas en la Orden de 6 de mayo de 2016 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 (BOPV de 23-05-2016). De acuerdo con el documento ambiental, el marcado carácter antropizado del entorno favorece la presencia de especies ubiquistas, altamente adaptadas a la actividad y presencia humana.

El ámbito del proyecto no coincide con espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, ni con otras zonas protegidas o de interés naturalístico inventariadas. Asimismo, tampoco se presentan coincidencias con otros espacios de catálogos de espacios naturales, elementos incluidos en la infraestructura verde de las DOT ni Montes de Utilidad Pública (MUP).

Respecto al paisaje, el ámbito de estudio se encuentra al este de la Unidad Paisajística «Litoral de Urola Kosta» del Catálogo del Paisaje del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta). El proyecto no se encuentra sobre Áreas de Especial Interés Paisajístico.

El edificio de la residencia Santa Ana está declarado como Bien Cultural – Zona de Presunción Arqueológica (BOPV n.º 208 (30-10-1997)).

En relación con los riesgos ambientales, no se detectan problemas de inundabilidad fluvial ni riesgos derivados de la presencia de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. Igualmente se descartan riesgos derivados de la sismicidad o por incendio forestal, y no se detectan riesgos altos derivados del transporte de mercancías peligrosas o por cercanía de empresas sometida a la Directiva Seveso III.

El Plan indica que la actuación consiste en una ampliación mediante el incremento de la superficie construida, manteniendo el mismo uso del edificio existente. La ampliación depende funcionalmente de este, al que se conecta de forma directa, y se concibe como una prolongación física de la edificación actual, integrándose en su organización general y en sus infraestructuras de servicios. Dada la naturaleza de la actuación y conforme al Documento Ambiental Estratégico no se estima necesaria la elaboración de un estudio acústico específico.

C) 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 para la ampliación de la residencia Santa Ana en Zarautz (Gipuzkoa)» 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 en relación con la protección del patrimonio cultural.

En relación con la zona declarada de presunción arqueológica Hospital (ficha n.º 29), área de protección intramuros del edificio (Clave A), se debe aplicar lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco; en caso de que las obras afectaran a la zona declarada de presunción arqueológica, o zonas muy cercanas a ella, se deberá realizar un Estudio arqueológico previo a la obtención de la licencia urbanística y obtenerse, en su caso, la autorización foral previa a la licencia de obras.

De acuerdo con lo anterior, se deberá realizar un estudio arqueológico conforme a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 6/2019, que deberá presentarse ante el órgano competente de la Diputación, en cumplimiento de lo previsto en el Plan Especial de Ordenación Urbana de Santa Ana (Zarautz).

Sin perjuicio de lo anterior y 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 Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas a adoptar.

Medidas para la protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T).

Se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas y en el artículo 59 de su Reglamento donde se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de la edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado.

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:

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

- 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.

- 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.

En todo caso, se adoptarán las medidas orientadas a cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones en función de los usos y del tipo de edificación.

- 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.

– En el caso de que en el transcurso de las obras 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 Zarautz 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.

– 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 con el 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 acústico 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 caso de que durante las obras se dieran superaciones de los valores límite y Objetivos de Calidad Acústica establecidos por el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco se establecerán las medidas correctoras oportunas y, si a pesar de la aplicación de las medidas, se mantuviesen las superaciones, será necesario que la administración competente en una autorización específica suspenda de forma temporal, durante la realización de las obras, los límites aplicables.

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

– 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. Se emplearán especies autóctonas y 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.

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 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 para la ampliación de la residencia Santa Ana en Zarautz (Gipuzkoa), 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 Zarautz.

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 para la ampliación de la residencia Santa Ana en Zarautz (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 24 de junio de 2026.

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