

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

3982

RESOLUCIÓN de 2 de septiembre de 2026, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del Restaurante Zuberoa, ubicado en el AIU ITU-1 HIA Iturriotz, del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 21 de mayo de 2026, el Ayuntamiento de Oiartzun completó ante la Dirección de Administración Ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación Urbana del Restaurante Zuberoa, ubicado en el AIU ITU-1 HIA Iturriotz del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun» (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 17 de junio 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.

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, de evaluación ambiental, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, concretamente, por incluirse en el Anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, apartado 2. Las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del Anexo II.G.

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 su Anexo II.C.

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 de Ordenación Urbana del Restaurante Zuberoa, ubicado en el AIU ITU-1 HIA Iturrioz, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El Plan Especial tiene por objeto la ordenación pormenorizada del ámbito AIU ITU-1 HIA ITURRIOTZ del PGOU de Oiartzun (2015), con el fin de regularizar la edificabilidad existente, reorganizar los usos urbanísticos y posibilitar la reapertura del Restaurante Zuberoa, compatibilizando su funcionamiento con la protección patrimonial del caserío Garbuno.

Los principales objetivos son mantener la actividad económica del restaurante, proteger y rehabilitar el caserío Garbuno, mejorar la movilidad peatonal y ciclista, adaptar las instalaciones a las necesidades de un restaurante gastronómico contemporáneo, incorporar criterios de accesibilidad y eficiencia energética y ordenar el aparcamiento para uso exclusivo del establecimiento.

El ámbito del Plan, de 2.501,51 m², comprende dos parcelas situadas a ambos lados de la carretera GI-3631: una alberga el restaurante Zuberoa en el caserío Garbuno y la otra el aparcamiento. Al oeste se incorpora la parcela rústica 06-002 como jardín paisajístico, fuera del ámbito normativo del Plan pero vinculada funcionalmente al proyecto a desarrollar posteriormente.

Por otro lado, el Plan prevé la cesión de una franja de terreno para ejecutar un nuevo itinerario peatonal de 2 m de anchura paralelo a la carretera en la zona de aparcamiento, y de la parcela de Suelo No Urbanizable con referencia catastral 04093.

El Plan contempla la demolición de anexos y elementos impropios del caserío Garbuno para permitir la nueva ordenación y mejorar la integración patrimonial del conjunto.

La ordenación propuesta estructura el ámbito en dos piezas funcionales diferenciadas, correspondientes a la zona edificada y a la zona de aparcamiento, e incorpora la cesión del nuevo itinerario peatonal previsto. Como resultado, se configuran tres parcelas urbanísticas: dos desti-

nadas a actividades económicas y una destinada a espacios libres y zonas peatonales. La parcela PAE-ITU 1B1 (caserío Garbuno) cuenta con una superficie de 1.420,29 m², de los cuales 701,15 m² corresponden a superficie edificable y 719,14 m² a superficie no edificable. La parcela PAE-ITU 1B2 (aparcamiento) tiene una superficie de 995,01 m², mientras que la parcela ELZPI, destinada a espacios libres y zonas peatonales, ocupa 85,77 m².

No se definen edificios fuera de ordenación en el ámbito, pero sí hay una serie de construcciones o elementos constructivos que deberán demolerse para posibilitar la ordenación del ámbito. Son las edificaciones del sur de la edificación y la tejavana y pequeñas porciones de hormigón sobre las ventanas, también se deben eliminar los elementos degradantes que se localizan en el proceso de redacción del proyecto de arquitectura. Así, la reordenación de la edificabilidad del caserío Garbuno supone la reordenación volumétrica mediante la retirada de anexos disconformes y su sustitución por nuevos volúmenes auxiliares integrados, respetando los criterios patrimoniales.

El Plan reordena la edificabilidad existente sin que se produzca un aumento de edificabilidad mediante actuaciones de rehabilitación y reconstrucción. La edificabilidad de uso terciario y ordenada por el Plan Especial sobre rasante es de 987,16 m², inferior a la existente en la actualidad de 993,80 m², por lo que no se genera incremento de edificabilidad urbanística. Asimismo, la ocupación en planta ordenada es de 643,20 m², siendo inferior a la existente en la actualidad en el ámbito que es de 649,84 m², por lo que no se genera incremento de ocupación.

El desarrollo del Plan Especial requerirá un proyecto de Urbanización complementario al proyecto de Ejecución, en los que se determinarán las necesidades finales, y si alguna de las infraestructuras debe ser renovada.

Alternativas analizadas:

Se analizan tres alternativas: la Alternativa 0 (no actuación), la Alternativa 1 (conservación exclusiva del caserío, sin anexos) y la Alternativa 2, que combina la protección del patrimonio con la construcción de nuevos volúmenes auxiliares adaptados a las necesidades funcionales del restaurante. Aunque esta última presenta mayores impactos durante la fase de construcción, el Documento Ambiental Estratégico concluye que es la opción más favorable en la fase de explotación, por sus efectos positivos sobre el patrimonio cultural, el paisaje y el medio socioeconómico, siendo por ello la alternativa seleccionada.

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 reordena la edificabilidad existente del caserío Garbuno mediante la retirada de anexos disconformes y su sustitución por nuevos volúmenes auxiliares integrados, respetando los criterios patrimoniales. 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, patrimonio cultural 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 se sitúa en el barrio de Iturriotz, en el término municipal de Oiartzun, y se corresponde con el ámbito urbanístico AIU ITU-1 HIA Iturriotz del Plan General de Ordenación Urbana de 2015. Se trata de un ámbito urbano consolidado integrado por dos parcelas situadas a ambos lados de la carretera GI-3631, destinadas al Restaurante Zuberoa y su aparcamiento, respectivamente.

El ámbito se localiza en la cuenca hidrológica del río Oiartzun, concretamente las aguas superficiales del ámbito contribuyen a la masa de agua Oiartzun-A (código ES111R0140110). El área no coincide con cursos fluviales, si bien las aguas de escorrentía vierten al río Oiartzun, situado a unos 20 metros del ámbito.

En relación con la hidrogeología, el ámbito pertenece a la masa de agua subterránea Andoain-Oiartzun, que presenta un estado global bueno. No coincide con elementos incluidos en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico. La vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es muy baja y no existen captaciones ni concesiones de agua en la parcela objeto de actuación.

Desde el punto de vista geológico, el ámbito se sitúa sobre terrazas fluviales del río Oiartzun, incluidas en el Lugar de Interés Geológico (LIG) «Terrazas del río Oiartzun», de elevado interés geomorfológico. Los materiales presentes corresponden a depósitos aluviales y arcillas en la zona del aparcamiento y a margas y margocalizas del Cretácico Superior en el resto del ámbito. Los suelos presentan un elevado grado de antropización y carecen de interés agrícola, sin que existan emplazamientos que hayan soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo.

La vegetación existente está constituida principalmente por especies ornamentales y vegetación ruderal asociada a entornos urbanos, con un interés naturalístico muy reducido. No se identifican hábitats de interés comunitario ni especies de flora protegida o amenazada, ni se detecta la presencia de especies exóticas invasoras de relevancia.

Desde el punto de vista faunístico, el ámbito presenta una capacidad de acogida muy limitada, siendo predominantes especies ubiquistas adaptadas al medio urbano, sin presencia de especies catalogadas o amenazadas.

El ámbito no coincide con espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, elementos de la infraestructura verde de la CAPV ni corredores de conectividad ecológica. No obstante, el río Oiartzun, situado en las inmediaciones, forma parte de la trama azul definida por la infraestructura verde de las Directrices de Ordenación del Territorio.

En relación con el paisaje, el ámbito se integra en la Unidad de Paisaje Valle de Oiartzun del Catálogo del Paisaje de Donostialdea-Bajo Bidasoa y en la cuenca visual de Oiartzun. No se halla ningún hito paisajístico en el entorno del próximo, ni coincide el ámbito con alguna de las cuencas catalogadas en el Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de La CAPV.

En lo que respecta al patrimonio cultural, el área presenta una elevada sensibilidad patrimonial al albergar el caserío Garbuno, declarado bien cultural, y localizarse junto al tramo interior del Camino de Santiago, declarado Conjunto Monumental.

En materia de contaminación acústica, el estudio acústico presentado concluye que tanto la situación actual como la situación futura cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos para áreas de uso terciario, sin superaciones en ninguno de los periodos de evaluación. Asimismo, la calidad del aire es adecuada y no se registran superaciones de los valores límite de los contaminantes atmosféricos en la estación de control más próxima.

Respecto a los riesgos ambientales, el ámbito no se ve afectado por el riesgo ligado a inundaciones fluviales, no coincide con zonas de vulnerabilidad a la contaminación del acuífero alta o muy alta, ni con emplazamientos inventariados como suelos que soportan o han soportado actividades de instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, no coincide con ninguna zona de riesgo por incendio forestal, tampoco se encuentra afectado por el riesgo ligado a transporte de mercancías peligrosas por carretera o por ferrocarril, y no coincide con ninguna zona de riesgo por la presencia de empresas sometidas a la Directiva Seveso II. Cabe destacar que el ámbito se enmarca en la zona de riesgo sísmico VI, la más elevada de la CAPV.

Visto lo anterior, los principales impactos serán los generados en fase de obras, debido al tránsito de la maquinaria, demolición de estructuras, ocupación de suelo por elementos de obra, vertidos accidentales, incremento de niveles sonoros, aumento de la emisión atmosférica y aumento de las demandas de abastecimiento y/o saneamiento. Así, las actuaciones darán lugar a la generación de emisiones atmosféricas, residuos, vertidos y ruidos, etc., con las consiguientes posibles afecciones a la calidad del aire, de las aguas y de los suelos.

En cuanto al patrimonio cultural, el edificio del caserío Garbuno se encuentra protegido, por lo que serán necesarias medidas para evitar afecciones al mismo.

En la fase de funcionamiento se prevén impactos positivos derivados de la modificación de los elementos del entorno del caserío Garbuno; en principio, el impacto paisajístico puede calificarse como positivo, en atención al diseño de las ampliaciones y al uso de materiales acordes con el entorno y a la eliminación de las infraestructuras anexas existentes al caserío.

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, aguas, ruido, residuos y vertidos, y las obras se desarrollen atendiendo a las buenas prácticas para este tipo de actuaciones, los impactos que se deriven del Plan serán, en general, de escasa magnitud, temporales, reversibles y no significativos.

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 de Ordenación Urbana del Restaurante Zuberoa, ubicado en el AIU ITU-1 HIA Iturriotz del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun» 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 el entorno de protección del caserío Garbuno, bien patrimonial declarado y protegido (Decreto 2/2012 del Camino de Santiago), se prohíbe la instalación de cualquier elemento que genere contaminación visual o acústica, de modo que se evitará cualquier interferencia que genere una percepción invasiva sobre un bien cultural protegido impidiendo, dificultando o distorsionando su contemplación y degradando sus valores contextuales.

En relación con ello, en los desarrollos posteriores del Plan Especial se tendrán que concretar los aspectos no tratados que pueden suponer una contaminación visual (no uso de la cubierta como terraza, prohibición de barandillas, petos o elementos por encima de la altura límite, prohibición de cierres opacos y otros) bajo la supervisión del departamento competente en materia de patrimonio cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Oiartzun.

La anchura del paso desde el edificio protegido al nuevo se deberá mantener en 2 m, tal y como se establece en el informe del Ayuntamiento de Oiartzun. Únicamente en caso de necesidad imperiosa y debidamente acreditada se estudiará un posible aumento de esta anchura y su magnitud, bajo la supervisión del departamento competente en materia de patrimonio cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa y proponiendo una solución que no suponga un derribo masivo del muro.

En fase de obras, se deberán establecer las medidas preventivas oportunas para evitar afectación al elemento protegido.

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

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 Oiartzun 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 35.bis 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 de Ordenación Urbana del Restaurante Zuberoa, ubicado en el AIU ITU-1 HIA Iturriotz del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun», 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 Oiartzun.

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 Restaurante Zuberoa, ubicado en el AIU ITU-1 HIA Iturriotz del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, 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 2 de septiembre de 2026.

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