

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

4426

RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2025, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe de impacto ambiental del Proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada AAI.1/AÑ.03.1 (AÑ.03.1 Añorgako Geltokia) en Donostia / San Sebastián, promovido por Gailur Residencial, S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 9 de junio de 2025 el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián completó ante la Dirección de Administración Ambiental la solicitud para el inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada del Proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada AAI.1/AÑ.03.1 (AÑ.03.1 Añorgako Geltokia) en Donostia / San Sebastián promovido por Gailur Residencial S.L. La solicitud se realiza en virtud de lo dispuesto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y en el marco del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto, regulado en el artículo 45 y ss. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

En aplicación del artículo 79 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, con fecha 26 de junio 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. Finalizado el plazo legal establecido para el trámite de consultas, se han recibido varios informes de diversos organismos con el resultado que obra en el expediente. Del mismo modo, se comunicó al órgano sustantivo el inicio del trámite.

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 analizados los informes recibidos, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe de impacto ambiental, de acuerdo con el artículo 79 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

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 proyecto se encuentra sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada por ajustarse al epígrafe 7b) del Anexo II.E Grupo E7., «Proyectos que requieran la urbanización de suelo para zonas residenciales y comerciales fuera de áreas urbanizadas que ocupen una superficie igual o mayor a una hectárea» de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y en el Anexo II Grupo 7.b «Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos» de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación de impacto ambiental del proyecto, y a la vista de que el documento ambiental del mismo resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente 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 de impacto ambiental, a fin de valorar si el proyecto en cuestión puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el proyecto 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; y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación,

RESUELVO:

Primero.– Formular el informe de impacto ambiental del Proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada AAI.1/AÑ.03.1 (AÑ.03.1 Añorgako Geltokia) en Donostia / San Sebastián promovido por Gailur Residencial S.L. en los siguientes términos:

A) El objeto del Proyecto es la urbanización del ámbito de actuación integrada AAI.1/AÑ.03.1 (AÑ.03.1 Añorgako Geltokia) de Donostia / San Sebastián.

B) En la presente Resolución, mediante la que se emite el informe de impacto ambiental para el Proyecto urbanización del ámbito de actuación integrada AAI.1/AÑ.03.1 (AÑ.03.1 Añorgako Geltokia) de Donostia / San Sebastián (en adelante, el Proyecto), se analiza el contenido del documento ambiental del proyecto de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo II.F. de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre:

1.– Características del proyecto.

El proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada AAI.1/AÑ.03.1 (AÑ.03.1 Añorgako Geltokia) de Donostia / San Sebastián tiene por objeto desarrollar el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito AÑ.03.1 Añorgako Geltokia aprobado en septiembre de 2024, es decir, definir los trabajos de urbanización necesarios para dotar de accesos e infraestructuras a la nueva zona residencial del citado ámbito, sito en el municipio de Donostia / San Sebastián.

El objeto principal del proyecto es la construcción de 5 edificios de viviendas, una zona de parque en la ribera de la regata Añorga, zona de aparcamiento, plazas y zonas de esparcimiento peatonales.

Para cumplir dicho objetivo será necesario:

- Reurbanización completa de la avenida Añorga dotándola de unas aceras más anchas, un espacio de aparcamiento ordenado y una nueva pavimentación y servicios urbanos.
- En la rotonda de acceso, dotación de un nuevo paso de peatones al paso para ciclistas ya existente y creación de un nuevo viario peatonal que conecte con los existentes jardines.

- En el tramo desde el acceso al ámbito hasta donde termina el colegio Amasorrain se mantendrá la ordenación existente y se renovarán los acabados.
- El espacio ocupado por el antiguo taller se rebajará hasta la cota de la Avenida Añorga para generar una gran plaza.
- En los laterales y zona trasera de los últimos edificios se generan espacios de plaza y esparcimiento y una nueva distribución para el acceso a la estación de Euskotren.
- Tras la última edificación se establece una zona de aparcamiento.
- Se reurbaniza la extensión restante de la avenida Añorga incluida la rotonda de fondo de saco, manteniendo los criterios de la nueva urbanización y manteniendo la ordenación existente.

Otras actuaciones que se llevarán a cabo en la zona, aunque no forman parte del presente proyecto, son la restauración de la regata Añorga y la instalación de un ascensor urbano.

El proyecto de urbanización se realizará en 3 fases:

Fase 1: Se ejecutarán los bloques de viviendas C y D y la reurbanización de la avenida Añorga desde los nuevos bloques de viviendas y hasta llegar al final de la avenida, donde se proyecta una rotonda a modo de fondo de saco para el vial.

Previo al inicio de esta primera fase, se deberán acometer los desvíos necesarios:

- Acceso provisional a la estación de ETS, que se contempla se realice a la izquierda de donde se encuentra actualmente, sobre lo que sería el futuro aparcamiento en superficie de la fase III. En todo caso, deberá cumplir con la normativa de accesibilidad.
- Acceso provisional de los vehículos de mantenimiento a las vías de ETS, a realizar sobre la mancha de ocupación de la fase II.
- Desvío de Energía eléctrica para garantizar el suministro de energía a la estación durante las obras.
- Desvío de la red de gas.

Fase 2: En la segunda fase se va a ejecutar el bloque de viviendas E, por lo que se desarrollara la urbanización colindante, incluida la avenida Añorga desde la rotonda existente de acceso a Añorga Txiki y hasta solaparse con lo ya ejecutado en la anterior fase. Previo al inicio de esta fase, se deberá realizar el desvío del colector general de fecales.

Fase 3: En la tercera fase se ejecutan los bloques de viviendas de VPO y VPT y se desarrolla la urbanización de este entorno, incluida la reconstrucción del acceso a la estación.

El plazo de ejecución de la obra es de 18 meses, aunque dado que la obra se va a realizar por fases, en coordinación con las obras de edificación, el plazo real será mayor.

2.– Ubicación del proyecto.

El ámbito del proyecto con una superficie de 39.416 m² queda integrado en el núcleo urbano de Añorga Txiki (ámbito AÑ.03 Añorga Txiki) en el extremo suroeste del término municipal de Donostia / San Sebastián, en el barrio de Añorga-Rekalde. Concretamente, el ámbito de estudio se sitúa entre la Avenida de Añorga y la línea ferroviaria de Euskotren.

El núcleo urbano de Añorga Txiki está ocupado en su mayor parte con desarrollos residenciales, salvo la franja situada entre el vial interior de acceso y la red ferroviaria de Euskotren, coincidente con el subámbito Añorgako Geltokia (AÑ.03.1) objeto del proyecto, que está parcialmente ocupada por la ikastola Amasorrain, edificaciones de carácter industrial y algunas casas unifamiliares.

La delimitación del ámbito del proyecto se ha ceñido a las zonas afectadas por el proyecto de urbanización que se va a evaluar y en las que las actuaciones derivadas del mismo pueden generar potenciales impactos. El ámbito incluye también la zona de afección de la hinca proyectada para el soterramiento de la línea eléctrica.

El ámbito del proyecto está situado en un fondo de valle, y por él discurre la regata de Añorga. El terreno se encuentra muy antropizado, las parcelas provistas de edificaciones, las vías de comunicación y las infraestructuras ferroviarias no presentan prácticamente pendiente.

La estación de control de calidad del aire más cercana al ámbito es la de Añorga, con un índice de calidad del aire muy bueno, cumpliéndose los objetivos de calidad del aire para el SO₂, el NO₂, PM10 y PM2,5. La unidad Donostialdea muestra un indicador de sostenibilidad del 84,93 %.

En la zona de estudio no existen áreas o puntos de interés geológico. Tampoco coincide con ningún Lugar de Interés Geológico. Desde el punto de vista geomorfológico, se puede hablar de un sistema antropogénico, con asentamientos urbanos de baja densidad al este y alta densidad al oeste (barrio Añorga Txiki), en el que tienen especial presencia las vías de comunicación y las infraestructuras ferroviarias. Solo la ladera por la que discurrirá la hinca para soterrar la línea existente mantendría el suelo original.

De acuerdo con el Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa (DFG, 1988), en el área de intervención los suelos pertenecen, mayormente, a la clase VIII, es decir, suelos improductivos ocupados por desarrollos urbanos o residenciales con muy escaso o nulo valor agronómico. La salida de la hinca para el soterramiento de la línea eléctrica se localiza en suelos de la clase VII, es decir, tierras con muy fuertes restricciones que limitan su aprovechamiento al forestal.

En lo relativo a la delimitación de masas de aguas subterráneas del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental (2022-2027), el área de estudio se asienta sobre la masa «Zumaia-Irun» (ES017MSBTES111S000015), que presenta un buen estado cuantitativo y un buen estado químico por lo que el estado global se clasifica como bueno.

El ámbito del estudio se sitúa en la Unidad Hidrológica Urumea, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. El sistema fluvial de la regata Añorga a su paso por el subámbito está intensamente intervenido y ha sido objeto de obras de modificación de cauce y apertura a cielo abierto de determinados tramos que estaban soterrados. La regata de Añorga discurre aproximadamente a lo largo de 575 m paralela a las líneas del ferrocarril en sentido SO-NE a lo largo del subámbito. Actualmente, discurre encauzada en un primer tramo de 175 m pasando a circular soterrada bajo las parcelas vinculadas en su día a las empresas Miko y Firestone (197 metros) y en los últimos 200 metros el cauce vuelve a discurrir en superficie y encauzado.

En la actualidad, la Agencia Vasca del Agua se encuentra tramitando la autorización de las obras de restauración ambiental de la regata Añorga en el ámbito AÑ.03.01 Añorgako Geltokia, de cuya ejecución se encarga la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución U.E. 1/03.1 Añorgako geltokia.

Respecto a la vegetación, el robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico es la vegetación potencial del ámbito. Debido a la transformación del territorio, la vegetación presente se reduce a una masa de frondosas y huertas situadas en el extremo suroeste del ámbito y a las

zonas ajardinadas de las parcelas con edificación. La plataforma sobre la que se proyecta la urbanización está en su mayor parte artificializada y el resto ocupada por vegetación ruderal o nitrófila.

La vegetación de ribera supone el 1 % de la superficie del ámbito y está constituida por ejemplares jóvenes de sauce, avellano, aliso (*Alnus glutinosa*), fresno, arce, etc., resultado de la revegetación llevada a cabo después de las obras de mejora de la regata.

Según la cartografía ambiental, en los límites septentrional y oriental del ámbito se identifica el hábitat de interés comunitario «Prados pobres de siega de baja altitud» (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (6510). Pero tras la visita de campo no se identifica el hábitat ni la presencia de especies de flora amenazadas.

La fauna presente en el ámbito viene condicionada por el grado de humanización y por el grado de simplificación de la cubierta vegetal, de modo que no presenta los hábitats característicos de las especies recogidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas, por lo que no es probable su presencia en el ámbito. En relación con las especies ligadas a cursos fluviales con Plan de gestión aprobado en Gipuzkoa y citadas en la cuadrícula (visión europeo y el desmán del Pirineo), el ámbito no coincide con Áreas de Interés Especial para las mismas y el estado de la regata, con alternancia de tramos soterrados y encauzados, hace muy poco probable su presencia.

Ni el ámbito de intervención urbanístico ni su entorno cercano forman parte de ningún espacio protegido, ni de otros lugares de interés naturalístico inventariados (espacios del catálogo abierto de espacios relevantes de la CAPV, listado abierto de áreas de interés naturalístico de las DOT e inventario de zonas húmedas de la CAPV). Tampoco coincide con los corredores ecológicos o la infraestructura verde de la CAPV, ni hay montes de utilidad pública en el ámbito de estudio ni en su entorno más inmediato.

En cuanto al anteproyecto del «Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV», el ámbito afectado por el proyecto pertenece a la cuenca visual de Ondarreta (433), que cuenta con una extensión de 1.534 ha. Se encuentra en la zona geográfica atlántica y presenta un paisaje valorado como muy cotidiano, con predominio de la componente urbana. Tiene asignado un valor paisajístico muy bajo, con un valor escénico bajo y una diversidad alta.

El paisaje del ámbito corresponde con un paisaje urbano, enmarcando en la zona suroeste del entorno urbano de Donostia / San Sebastián, inmerso en el barrio de Añorga Txiki, residencial de alta densidad, y rodeado de infraestructuras de comunicación. De acuerdo con el Catálogo del Paisaje y Determinaciones del Paisaje Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), el subámbito de estudio se caracteriza como paisaje artificial, se incluye en la unidad de paisaje Espacios Periurbanos entre el Oria y el Urumea que presenta una fragilidad intrínseca entre baja y media, accesibilidad visual contemplativa poco significativa y cotidianidad muy alta. El subámbito se incluye dentro del objetivo Mejora de riberas con infraestructuras de comunicación dirigido a Asentamientos urbanos. La zona de estudio y su entorno no pertenecen a ningún Áreas de Especial Interés Paisajístico (AEIP).

No se identifican elementos de patrimonio arqueológico ni arquitectónico protegido en el subámbito Añorgako Geltokia ni en sus inmediaciones.

En lo relativo a riesgos ambientales, la zona donde se situará el futuro desarrollo urbanístico se caracteriza por el dominio de zonas con niveles de erosión bajos y pequeñas zonas no susceptibles de procesos erosivos. El ámbito del Plan Especial queda fuera de las áreas inundables para periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y fuera de zonas de flujo preferente.

El ámbito incluye al sur un emplazamiento considerado suelo potencialmente contaminado de uso industrial (Código 20069-00265) que se corresponde con las parcelas vinculadas en su día a las empresas Miko y Firestone (3.406 m²).

Según el Mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (1:25.000), el ámbito y su entorno se asientan sobre zonas que presentan una vulnerabilidad muy baja a la contaminación de acuíferos.

En lo relativo al ruido, el estudio de impacto acústico del Plan Especial de Ordenación Urbana AÑ.03.1 Añorgako Geltokia recoge que en los tres periodos analizados (día, tarde y noche) se dan superaciones por la zona este del ámbito asociadas a la presencia de la línea ferroviaria. En el periodo noche, además del ferrocarril y el tráfico de la Avenida Añorga generan también superaciones por la zona oeste del ámbito de estudio. El ámbito se ubica en la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) El Antiguo.

De acuerdo con el estudio de vibraciones incluido en el citado Plan Especial, el nivel de vibraciones a cota de terreno de las futuras viviendas no supera los objetivos de calidad acústica aplicables al interior de las edificaciones.

En cuanto al transporte de mercancías peligrosas, el ámbito de estudio entra dentro de la banda de afección de 200 m asociada a la carretera GI-21 de riesgo muy bajo que discurre por el oeste. En cuanto al ferrocarril, las líneas más cercanas se sitúan lo suficientemente distantes como para que el ámbito no sea susceptible a este riesgo.

Respecto al cambio climático, y teniendo en cuenta la localización y características del Plan, se considera que el subámbito puede estar expuesto al riesgo de olas de calor sobre la salud humana e inundaciones fluviales sobre el medio urbano.

3.– Características del potencial impacto.

Dadas la naturaleza y las características del proyecto, los impactos más significativos se producirán durante la fase de obras.

Los posibles efectos adversos derivados del desarrollo del Plan están ligados a la ejecución de las siguientes actuaciones:

- Demolición de edificios e instalaciones.
- Desbroce de la vegetación.
- Movimientos de tierra.
- Trabajos de urbanización (aceras, viales, otras infraestructuras y servicios).
- Construcción de edificios sobre y bajo rasante.
- Restauración de superficies afectadas por las obras.

Las actuaciones que se derivan del desarrollo del proyecto requerirán el desbroce y la tala de vegetación, rellenos y excavaciones.

La tala y el desbroce supondrán la afección a 3.028 m² de vegetación ruderal o nitrófila, el resto de superficie afectada por las actuaciones de urbanización son superficies ya artificializadas. El soterramiento de la línea eléctrica se realizará con una perforación en hinca.

El volumen de excavación asciende a 15.802 m², de los cuales 546 m³ se reutilizan en la propia obra como relleno.

Por otro lado, las actuaciones darán lugar, de forma temporal y localizada, a una disminución de la calidad del hábitat humano (incremento de ruido, polvo, vibraciones, etc.), la posible contaminación de los suelos o las aguas por vertidos accidentales o escorrentías generadas durante los movimientos de tierra y la generación de residuos.

Por otra parte, se prevé la construcción de edificaciones residenciales en las parcelas vinculadas en su día a las empresas Miko y Firestone (3.406 m²) con presencia de suelos potencialmente contaminados, por lo que de acuerdo con el artículo 23 (supuestos de declaración de la calidad del suelo) de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la Prevención y corrección de la contaminación del suelo, es necesario iniciar el procedimiento de declaración de la calidad del suelo por incurrir en los supuestos b) y d) del artículo 23.1 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, de acuerdo con el artículo 31.4. Además, de acuerdo con el artículo 23.2 será necesario elaborar un Plan de Excavación Selectivo (PES), que deberá ser aprobado por el órgano ambiental de forma previa al inicio de las excavaciones previstas.

Tras las obras, la propia actividad residencial y actividades complementarias como terciaria y equipamental generarán incremento del tráfico, residuos, consumos de recursos y otras molestias asociadas.

En cuanto al riesgo de inundabilidad de la zona, de acuerdo con lo indicado por la Agencia Vasca del Agua en su informe de 23 de septiembre de 2025, considerando la información aportada en el Estudio Hidráulico incorporado en el Proyecto de restauración de la regata Añorga en este ámbito, se concluye que las urbanizaciones y construcciones proyectadas en las márgenes de la regata se encuentran fuera de la zona inundable.

Se incluyen medidas protectoras y correctoras dirigidas a evitar o minimizar dichos impactos y un programa de vigilancia ambiental para garantizar que las citadas medidas se llevan a cabo adecuadamente y que son apropiadas y suficientes para alcanzar el objetivo con el que se plantean.

Atendiendo a las características del ámbito y las actuaciones propuestas, se considera que, siempre que se cumpla con la legislación vigente y, en especial, la relativa a suelos contaminados, residuos, vertidos y calidad acústica, las afecciones serán de escasa magnitud.

Segundo.– En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el proyecto pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que el proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada AAI.1/AÑ.03.1 (AÑ.03.1 Añorgako Geltokia), se someta a evaluación de impacto ambiental ordinaria, siempre y cuando se incorporen al mismo las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, de acuerdo con lo establecido en los apartados siguientes y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo previsto en la documentación presentada por el promotor, a través del órgano sustantivo, ante esta Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco.

El dimensionamiento de estas medidas y el personal asignado para el control deberán garantizar los objetivos de calidad marcados en el documento ambiental y los establecidos en el presente informe de impacto ambiental.

Todas estas medidas deberán quedar integradas en el conjunto de los pliegos de condiciones para la contratación de las obras, y dotadas del consiguiente presupuesto que garantice el cumplimiento de estas. Asimismo, se aplicarán las buenas prácticas en obra.

Deberán añadirse las medidas que se exponen en los apartados siguientes.

Medidas destinadas a la protección del patrimonio natural:

- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Se restringirá al máximo la circulación de maquinaria fuera de dicha zona. En caso de afecciones accidentales fuera del ámbito señalado, serán aplicadas las medidas correctoras y de restitución adecuadas.
- Se deberá evitar el desbroce y/o tala de la vegetación autóctona en aquellas áreas donde no se prevea una ocupación directa. A tal efecto, con carácter previo al inicio de las obras se deberá realizar una delimitación precisa y balizado de los ejemplares y rodales de arbolado autóctono presentes en el entorno del proyecto.
- Con carácter previo al inicio de las obras se llevará a cabo una campaña de erradicación de las especies invasoras identificadas en el ámbito del proyecto, tales como *Buddleia davidii*, *Cortaderia selloana*, u otras.

Medidas destinadas a la protección de las aguas y de los suelos:

- La superficie destinada a parque de maquinaria de obra y la zona de mantenimiento de esta se aislará de la red de drenaje natural. Dispondrá de solera impermeable y de un sistema de recogida de efluentes para evitar la contaminación del suelo y de las aguas por acción de aceites y combustibles. No se permitirá la carga y descarga de combustible, cambios de aceite y las actividades propias de taller en zonas distintas a la señalada.
- Todas las actividades que se desarrollen deberán realizarse en las condiciones de seguridad necesarias para evitar el vertido de contaminantes al suelo, las aguas subterráneas y las aguas superficiales.
- Tal y como se indica en el informe de la Agencia Vasca del Agua, de 23 de septiembre de 2025, el proyecto deberá incorporar para su autorización el porcentaje de acabados permeables de los espacios libres.

Medidas destinadas a garantizar la compatibilidad de la calidad del suelo con los usos previstos:

- Teniendo en cuenta que el Proyecto afecta a un emplazamiento incluido en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (Código 20069-00265), de acuerdo con el artículo 23 (supuestos de declaración de la calidad del suelo) de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, es necesario iniciar el procedimiento de declaración de la calidad del suelo por incurrir en los supuestos b) y d) del artículo 23.1 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, de acuerdo con el artículo 31.4. Además, conforme al artículo 23.2 será necesario elaborar un Plan de Excavación Selectivo, que deberá ser aprobado por el órgano ambiental de forma previa al inicio de las excavaciones previstas.

Medidas destinadas a la restauración de las superficies afectadas y la protección del paisaje:

– La maquinaria que se utilice en la restauración deberá estar limpia, sin restos de barro o tierra que puedan ser portadores de propágulos o semillas de especies invasoras que puedan afincarse en el ámbito de afección del proyecto.

Medidas destinadas a aminorar la contaminación del aire:

Se minimizará la generación de polvo durante las obras especialmente durante los movimientos de tierras y el transporte de estas. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

– La carga y descarga del material se realizará de manera que se reduzca en lo posible la generación de polvo.

– Se procederá a la limpieza periódica de los viales de acceso, programando riegos en función de las emisiones de polvo detectadas. Los caminos de acceso se mantendrán en todo momento en condiciones óptimas y libres de barro.

– No se realizará quema de restos o de cualquier otro tipo de material.

Medidas destinadas a minimizar los efectos derivados de los ruidos y vibraciones:

– Deberán aplicarse el conjunto de buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de transporte y depósito de los materiales, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, atenuación del ruido por el movimiento de la maquinaria, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

– Por otra parte, el proyecto deberá desarrollarse de modo que en su ámbito de afección no se superen, por efecto del ruido generado por las obras, los objetivos de calidad acústica establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 35 bis de dicho Decreto.

Medidas destinadas a la gestión de los residuos:

– Los residuos con destino a vertedero se gestionarán además 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 depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.

– Para la gestión de estos excedentes se atenderá al principio de jerarquía y proximidad en la gestión de los residuos.

– 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.

– Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

– La gestión del aceite usado generado se hará de conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 7/2022, de 8 de abril y en el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Medidas destinadas a la protección del patrimonio cultural:

– Según lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de los trabajos de remoción de terrenos se produjera algún hallazgo nuevo que suponga un indicio de carácter arqueológico nuevo, se informará inmediatamente a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa que determinará las medidas oportunas a adoptar.

Tercero.– Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en el punto primero 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 es previsible que con la ejecución del proyecto se generen afecciones negativas significativas sobre el medio ambiente. Por tanto, no se considera necesario que el proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada AAI.1/AÑ.03.1 (AÑ.03.1 Añorgako Geltokia) en Donostia / San Sebastián promovido por Gailur Residencial S.L. se someta a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Cuarto.– Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián.

Quinto.– Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial del País Vasco.

Sexto.– De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe de impacto ambiental 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 ejecución del proyecto mencionado en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En ese caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto.

En Vitoria-Gasteiz, a 1 de octubre de 2025.

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