

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

474

RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2026, del director de Administración Ambiental, por la que se formula informe ambiental estratégico de la Modificación del PGOU de Donostia / San Sebastián referida a diversos suelos del ámbito urbanístico «AL.03 Altza-Gaina» (Altza) y de la ladera de Aldakonea: ámbitos urbanísticos «EG.04 Atotxa», «EG.06 Duque de Mandas» y «EG.08 Aldakonea» (Egia) (Gipuzkoa).

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 5 de octubre de 2025, el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián completó ante el órgano ambiental la solicitud para la emisión del informe ambiental estratégico de la Modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián referida a diversos suelos del ámbito urbanístico (AU) «AL.03 Altza-Gaina» (Altza) y de la ladera de Aldakonea (AU «EG.04 Atotxa», «EG.06 Duque de Mandas» y «EG.08 Aldakonea») (Egia), en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. 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 ambiental estratégica simplificada, regulado en el artículo 29 y ss. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 7 de abril de 2025, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente. Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad para que las personas interesadas pudieran realizar las observaciones de carácter ambiental que considerasen oportunas.

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta y analizados los informes obrantes en el expediente, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 75 de la dicha 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.

La modificación del PGOU de Donostia / San Sebastián referida se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano

ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en los artículos 29 a 32, en donde se establece que se resolverá teniendo en cuenta el resultado de las consultas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de 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 ambiental estratégico a fin de valorar si el Plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el Plan para la adecuada protección del medio ambiente.

Vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de general y concurrente aplicación,

RESUELVO:

Primero.– Formular informe ambiental estratégico de la Modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián referida a diversos suelos del ámbito urbanístico «AL.03 Altza-Gaina» (Altza) y de la ladera de Aldakonea (ámbitos urbanísticos «EG.04 Atotxa», «EG.06 Duque de Mandas» y «EG.08 Aldakonea») (Egia) (en adelante, Plan) en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El objeto principal de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es la mejora de las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal del ámbito de Aldakonea, así como proceder a la renovación urbana del ámbito. Por otro lado, la modificación incorpora a la intervención urbanística una parte de la finca «Instituto de la construcción» de Altza, actualmente fuera de uso, al objeto de resolver adecuadamente la dotación «alojamientos dotacionales» exigida por la legislación para el ámbito de Aldakonea, y consolidar la instalación deportiva municipal que ocupa provisionalmente una de las edificaciones de la finca del instituto. Además, se propone una regularización de los límites de la parcela asignada al Cementerio Municipal.

Las dos zonas de actuación son «Aldakonea» y «Altza»:

El ámbito de actuación «Aldakonea» se sitúa en la margen derecha del Urumea, al oeste del barrio de Egia, y ocupa la ladera que asciende desde la calle Duque de Mandas hasta la loma de Aldakonea. Actualmente la ladera se encuentra urbanizada, presenta zonas con vegetación

arbolada propias de zonas ajardinadas y predominan las viviendas de tipología abierta en bloque de unas cuatro plantas y viviendas aisladas. Se trata de un suelo clasificado como urbano por el PGOU vigente.

En «Aldakonea» se distinguen: la parte baja, en la calle Duque de Mandas, con edificaciones de tipo ensanche y edificios de gran fondo; la calle Aldakonea, pendiente y estrecha; la zona del antiguo oncológico (derribado) con deficientes condiciones de accesibilidad; la Villa San Antonio (Osalan); y se localizan, además, otros edificios residenciales situados en el espacio conformado por la trasera de las calles Duque de Mandas y de Aldakonea y el oncológico, de baja altura y con parcelas dedicadas a huertas.

La zona de actuación «Altza» se localiza en la parte alta del barrio de Altza, e incluye, por un lado, la parcela del «Instituto de la Construcción». Se trata de suelo urbano consolidado, calificado en el PGOU vigente como sistema general de equipamiento comunitario (g.00). Por otro lado, se propone una regularización de los límites de la parcela asignada al Cementerio Municipal.

La modificación propuesta supone ajustes en las determinaciones estructurales de las dos zonas analizadas, así como una nueva ordenación pormenorizada para el subámbito del instituto de la construcción de Altza (AL.03.1).

Actuaciones en Altza:

En la parte sur del «Instituto de la Construcción» de Altza –4.273 m²– se reserva suelo de alojamientos dotacionales, reserva necesaria como consecuencia del incremento residencial proyectado en el ámbito de Aldakonea (unos 285 m²).

Parte de la parcela del «Instituto de la Construcción» (sub-ámbito AL.03.1 «Instituto de la Construcción (Sur)») se incorpora a un nuevo subámbito, denominado «AL.03 Atza Gaina».

El instituto de la construcción, actualmente desocupado, consta de un grupo de 5 edificios. La propuesta busca hacer posible la consolidación del gimnasio municipal que ocupa la planta baja de uno de dichos edificios edificio «2» –instalado hace unos años–, propiciando la rehabilitación y reutilización del edificio para ese uso. Se mantiene la calificación de los suelos como «sistema general de equipamiento comunitario G.00»

Asimismo, se propone una regularización de los límites de la parcela asignada al Cementerio Municipal para adecuarla a las condiciones de titularidad realmente existentes –incremento de 1.294 m² de su superficie–.

Actuaciones en Aldakonea:

Se delimita el nuevo subámbito «EG.08.1 Ladera de Aldakonea» – de 34.803 m², que sustituye al subámbito «EG.08.1 Oncológico» del PGOU vigente –de 19.920 m²–. El objeto en esta zona es mejorar la integración del nuevo desarrollo con el espacio del paseo de Duque de Mandas y con el centro urbano, para lo que se incorporan al subámbito algunos suelos de los ámbitos urbanísticos contiguos «EG.04 Atotxa», (63 m²), «EG.06 Duque de Mandas» (5.743 m²) y «EG.08 Aldakonea» (20.196 m²), y se excluyen algunos terrenos próximos a la calle Maldatxo, cuya pertenencia a la finca «Villa San Antonio» no está documentada –337 m²–.

Se define la siguiente zonificación global:

- Zona A.30/EG.08.1 Residencial de Edificación Abierta: 26.009 m².
- Zona F.10/EG.08.1 Sistema General de Espacios Libres: 3.499 m².

– Zona G.00/EG.08.1 Equipamiento comunitario (SG): 5.295 m².

i) Zona G.00/EG.08.1.1 Centro Nazaret: 4.847m².

ii) Zona G.00/EG.08.1.2 Residencia Aldakonea (ampliación): 448 m².

El Plan propone consolidar algunos edificios del Centro Nazaret, la Residencia Aldakonea, (en ambos casos, la intervención afecta únicamente parte de las fincas no relevantes para su funcionalidad), Villa Maldatxo y, opcionalmente, el edificio principal de «Villa San Antonio». El resto de las edificaciones existentes se declara «fuera de ordenación»: 57 viviendas, unos 8.200 m²(t) de locales de diversos tipos, muchos de ellos «bajo rasante» no computables, el «Colegio de la Presentación de María», edificio privado destinado a la enseñanza –4.192 m²(t)– y unos 430 m²(t) de locales comerciales en planta baja y entreplanta de los edificios 5/7 del Paseo de Duque de Mandas. La ordenación aportará, a media ladera, unas dotaciones básicas de zonas estanciales y paseos públicos, equipamiento y locales comerciales.

La ordenación pormenorizada del subámbito EG.08.1 ladera de Aldakonea se remite a un plan especial de ordenación urbana.

B) Una vez analizadas las características del Plan y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley a fin de determinar si el Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

1.– Características del Plan, en particular:

a) La medida en que el Plan 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 respeta la calificación global propuesta en el PGOU que modifica, prevé la realización de un Plan Especial para la ordenación de uno de los subámbitos, el de Aldakonea, y la ejecución directa en el caso de la ordenación prevista para los subámbitos en el barrio de Altza, si bien el Ayuntamiento considerará si conviene formular un estudio de detalle o, en el supuesto de que se planteara un incremento de edificabilidad física superior al 15 %, un plan especial de ordenación. No se detectan 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 en la edificación y reducir el riesgo por olas de calor sobre la salud humana, mediante la permeabilización y revegetación de los espacios públicos.

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, patrimonio cultural, suelos

potencialmente contaminados, contaminación atmosférica, acústica y lumínica, ruido, residuos, vertidos, seguridad y salud, y medio ambiente.

e) Asimismo, el Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2.– Características del área probablemente afectada:

El ámbito presenta un clima templado oceánico, con humedad relativa alta y lluvias abundantes a lo largo del año. La calidad del aire, de acuerdo con los resultados obtenidos en las estaciones de la Red de Control de la Calidad del Aire de la CAPV de Easo y Ategorrieta, que se encuentran a 1 km del ámbito en distintas direcciones, tiene un nivel muy bueno – según el informe disponible en 2023 y respecto a los datos de SO₂, CO y PM_{2,5} – y cumple el valor objetivo establecido para el PM₁₀. En el subámbito de Aldakonea existen pendientes muy elevadas, la ladera se desarrolla entre cotas de +5 (calle Duque de Mandas) y +55 (calle Konkorrenea). En Altza la topografía es regular, debido a la nivelación previa para el desarrollo de las edificaciones existentes.

La zona de estudio pertenece al elemento denominado Monoclinal de San Sebastián. Estructuralmente, los materiales pertenecen a la «Unidad de San Sebastián», que se caracteriza por una sucesión de materiales «flyschoides» de carácter carbonatado o detrítico-carbonatado en la que se intercalan algunos cuerpos de rocas volcánicas o volcanoclásticas de carácter básico. La ladera de Aldakonea se localiza sobre materiales que alternan margocalizas, margas calizas y calizas arenosas con una permeabilidad media por fisuración y una pequeña superficie al noroeste se asienta sobre depósitos aluviales asociados al río Urumea. El subámbito de Altza presenta litología homogénea: se localiza íntegramente sobre margocalizas, margas calizas y calcarenitas con una permeabilidad baja por fisuración.

Los suelos, que se encuentran en zona urbana, se corresponden con la clase agrológica VIII del Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 1988), con muy escaso o nulo valor agrológico.

El subámbito Aldakonea se halla en la Unidad Hidrológica del Urumea (ES111T018010 Urumea transición), y el sub-ámbito de Altza se halla en la cuenca de la masa de agua ES111O000017 Oiartzun drenaje transición, pertenecientes a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. La masa de agua del Urumea sujeta a variaciones debidas a los ciclos de marea, está prácticamente encauzada desde Loiola a la desembocadura y soporta vertidos urbanos e industriales. No se localizan cursos de agua permanentes en el área de estudio de Aldakonea, la distancia al cauce del Urumea es de 280 m. El río más cercano al área de Altza es el arroyo Larratxo, a 270 metros del Instituto de la Construcción, que discurre soterrado y desemboca en el puerto de Pasaia.

Este sub-ámbito de Altza se incluye dentro del área de captación de la zona sensible al aporte de nutrientes Estuario Oiartzun (ESCA641) del Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental.

El área se asienta sobre la masa de agua «Zumaia-Irun» (ES017MSBTES111S000015), se trata de una masa de extensa superficie. De acuerdo con la red de vigilancia del estado de aguas de la CAPV, en 2022 presentaba un buen estado cuantitativo y buen estado químico. Una reducida parte del externo suoreste de Aldakonea (la del patio del colegio Presentación de María) se identifica como Zona de Interés Hidrogeológico.

El documento ambiental distingue las siguientes unidades de vegetación en la ladera de Aldakonea, fruto de observaciones in situ:

- Masa de frondosas: al suroeste del sub-ámbito ladera de Aldakonea, se encuentran fresnos (*Fraxinus excelsior*), laureles (*Laurus nobilis*), plátanos (*Platanus x hybrida*), arces (*Acer pseudoplatanus*), sauces (*Salix atrocinerea*) y otras como *Robinia pseudoacacia* y *Ficus carica*, también se observan ejemplares de bambú y especies arbustivas ornamentales. Esta zona está parcialmente incluida en el condicionante c.1.d) «Habitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos» del vigente PGOU.
- Zonas urbanizadas con vegetación ajardinada, arbustos ornamentales, plátanos de gran porte y setos asociados a la Villa San Antonio. Esta posee un jardín con variedad de especies arbóreas autóctonas, y arbustivas, abunda el acanto (*Acanthus mollis*). Parte de este jardín están incluido en el condicionante c.1.d) «Habitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos» del vigente PGOU.
- Plantaciones en alineación de tilos (*Tilia platyphyllos*) junto con laurel y arces que bordean la residencia de Aldakonea. Estos árboles tienen interés paisajístico y se encuentran entre ellos castaños de indias (*Aesculus hippocastanum*) y arbustos ornamentales como adelfas, acantos y pyracantas. Se han incluido dentro de las zonas ajardinadas.
- Zonas de huertas dedicadas al cultivo de hortalizas y/o frutales. Con escasa representación en la zona de estudio e incluidas dentro de la unidad de construcciones.
- Terrenos removidos, sin vegetación, antes ocupados por el edificio del Oncológico. Actualmente ocupados por vegetación de tipo ruderal-nitrófila con presencia de la invasora *Buddleia davidii*.
- Vegetación ruderal-nitrófila (zarzal) en la trasera de los edificios de la calle Duque de Mandas y los terrenos ocupados por el antiguo oncológico.

En el subámbito del Instituto de la Construcción de Altza, la única vegetación son los parterres que rodean las edificaciones, varios fresnos, tres cedros, un haya y dos acebos, junto con especies ornamentales como laurel, cerezos, naranjo y setos de *Eleagnus ebbingei* y *Pittosporum tobira*.

Respecto a la fauna, no se dan hábitats representativos para la mayoría de las especies citadas en la cuadrícula 10x10 UTM 30TWN89 del Catálogo Vasco de Especies Amenazadas en la que se ubica el ámbito de estudio. Los ámbitos del Plan no coinciden con las zonas de distribución de ninguna especie con plan de gestión aprobado. La ladera de Aldakonea coincide con la Zona de Distribución preferente (ZDP) del lagarto verdinegro (*Lacerta schreiberi*), aunque se considera poco probable la presencia de esta especie en el ámbito de estudio.

En cuanto al paisaje, tanto el sub-ámbito de Aldakonea como el del Instituto de la construcción de Altza pertenecen a la cuenca visual de Pasaia (465), que fue valorada como de muy baja calidad paisajística y no se incluyó en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. La unidad de paisaje sobre la que se asientan los ámbitos se caracteriza como «Urbano en dominio antropogénico».

De acuerdo con el Catálogo del Paisaje y Determinaciones del Paisaje Área Funcional de Donostia/San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) la ladera de Aldakonea se sitúa en la Unidad de paisaje: BU.1 Bahía de Donostia. El objetivo general para esta unidad es la mejora de su calidad paisajística, para lo que se proponen medidas concretas que incluyen la conservación de com-

ponentes y elementos sobresalientes. Aldakonea no contiene enclaves ni elementos relevantes por sus valores culturales y/o naturales, ni componentes sobresalientes del paisaje. La fragilidad paisajística del ámbito se clasifica como media-baja, a excepción de la parte alta de la ladera de Aldakonea, que queda calificada con una fragilidad media, por su situación en lo alto de la loma.

En cuanto al sub-ámbito del instituto de la construcción de Altza, el Catálogo del Paisaje lo sitúa en la zona BU-2 «Cinturón Periférico de Donostia». Entre las medidas que propone el Catálogo para esta zona se contempla mejorar los asentamientos residenciales con baja calidad visual, entre los que se identifica a la zona de Altza Gaina, utilizando criterios de integración y mejora visual en la rehabilitación y renovación urbana orientada a poner en valor los tejidos urbanos más degradados.

En el subámbito «EG.08.1 Ladera Aldakonea» se identifica una zona declarada de presunción arqueológica –Convento de San Francisco– con ficha n.º 23, BOPV n.º 185 (29-09-1997). El Convento de San Francisco fue fundado en 1606 y acabó incendiado y derribado en 1836. El Centro de Patrimonio Cultural Vasco de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco indica que no se sabe con exactitud el emplazamiento del convento, de manera que la arqueología se revela como la única posibilidad para averiguar la localización exacta del antiguo convento. Indica que el interés arqueológico se centra en el subsuelo y estructuras al noroeste del subámbito, en la confluencia entre las calles Duque de Mandas y Aldakonea, donde cabe esperar restos pertenecientes al mismo.

Adyacentes al sub-ámbito de Aldakonea, y fuera de él, se encuentran varios edificios catalogados con el nivel de protección IV, que recoge a los edificios y construcciones en los que se protege su imagen exterior. Se trata de 7 edificaciones residenciales del Paseo del Duque de Mandas, las situadas en los números 11,13, 23, 25, 27, 29 y 37 de la citada calle. El Plan no incide en estos edificios.

En el estudio acústico del sub-ámbito «AL.03.1 Instituto de la Construcción», los resultados de la situación actual en los períodos de día y tarde, en que el límite es de 60 dB(A), indican que no se supera el objetivo de calidad acústica, mientras que, en el período de noche, en que el límite es de 50 dB(A) sí se superan, debido al tráfico de las calles contiguas.

Riesgos ambientales:

El documento ambiental analiza los riesgos debidos a suelos que han soportado o soportan actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo y, en el sub-ámbito Aldakonea localiza tres emplazamientos inventariados, los tres de tipo industrial:

Código	Area (m ²)
20069-00104	200,55
20069-00105	1.5029,04
20069-00132	585,80

En relación con los riesgos debidos al cambio climático, el documento ambiental toma como referencia el documento «Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático» publicado en enero de 2019, que identifica un número de cadenas de impacto prioritarias. Estas incluyen el «Impacto por olas de calor sobre la salud humana», «Impacto por inundaciones fluviales sobre el medio urbano», «Impacto por inundaciones por subida del nivel

del mar sobre el medio urbano» e «Impacto por aumento de los periodos de mayor sequía sobre las actividades económicas, con especial interés en el medio agrario». En el análisis se valoran los riesgos en dos escenarios diferentes (RCP 4.5 y RCP 8.5) definidos en función de la emisión de gases de efecto invernadero, siendo el más desfavorable el RCP 8.5. Se prevé que todos los riesgos citados se incrementarán en la CAPV y en Donostia.

Los ámbitos del Plan quedan fuera de las áreas inundables de la cartografía de inundabilidad de la Agencia Vasca del Agua y fuera de cualquier zona de flujo preferente. Las dos zonas presentan una vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos muy baja, únicamente zonas marginales de Aldakonea son clasificadas con vulnerabilidad baja.

3.– Efectos ambientales previsibles:

Los ámbitos objeto de análisis son entornos urbanos en el que no se han localizado valores ambientales destacados, ni riesgos ambientales asociados significativos. En la ladera de Aldakonea lo más destacable, desde el punto de vista naturalístico, son las pequeñas masas arboladas en las que se mezclan especies de frondosas autóctonas y alóctonas. Parte de estas zonas arboladas están incluidas dentro de los condicionantes ambientales del PGOU: «C.1d. Arbolado, parques y jardines urbanos», que se localiza entre la trasera de la calle Duque de Mandas y la Calle Maldatxo, ocupando la ladera de fuerte pendiente que asciende hasta el antiguo oncológico.

Las actuaciones que pueden ocasionar impactos negativos relacionados con:

- La ocupación y artificialización del suelo: impacto por ocupación en fase de obras (aunque compatible). Por otro lado, el Plan favorece la densificación urbana y evita nuevas afecciones sobre suelos rurales.
- Vegetación: eliminación de huertas, jardines y masas arboladas (impacto poco significativo). La reurbanización permitirá incorporar vegetación en el diseño y mejorar zonas verdes existente.
- Fauna: pérdida temporal de hábitat y posible afección a especies urbanas durante obras.
- Aguas subterráneas: riesgo mínimo en zona hidrogeológica (impacto no significativo).
- Paisaje: impacto negativo temporal durante obras de demolición, y una oportunidad para la mejora al renovar edificios obsoletos y completar la malla urbana.
- Suelos potencialmente contaminados: riesgo asociado a movimientos de tierra (compatible si se cumple la normativa).
- Ruido y contaminación atmosférica: incremento temporal durante obras (moderado, reversible).
- Residuos y excedentes de demolición: generación importante de residuos (moderado).
- Residuos y consumo de recursos en explotación: aumento de consumo y generación de residuos (impacto limitado).
- Cambio climático: ligera contribución al efecto «isla de calor» en Aldakonea (moderada), a la par que oportunidad para integrar principios de mitigación y adaptación, con medidas para sostenibilidad energética.

4.– En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras, en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente

y no sea necesario que el Plan se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen al mismo las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con las que se establezcan en esta Resolución por la que se formula el informe ambiental estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en los planes que ordenan el ámbito.

Sin perjuicio de las autorizaciones o procedimientos de carácter ambiental que, en su caso, sean de aplicación a los proyectos y actuaciones de desarrollo del Plan, las medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras derivadas del mismo serán:

a) Medidas relativas a la protección del patrimonio cultural:

Las actuaciones derivadas del Plan deberán cumplir con la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

En el caso de que obras proyectadas en la planificación prevista conllevaran movimientos de tierra que pudieran afectar a la zona de delimitación declarada de la zona de presunción arqueológica –Convento de San Francisco–, declarada en BOPV n.º 185 (29-09-1997), ficha 23, se deberá cumplir el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, del Patrimonio Cultural Vasco, que, como mínimo conlleva la realización de un Estudio arqueológico previo con el que la Diputación Foral de Gipuzkoa deberá determinar si procede la realización de un proyecto arqueológico.

En el límite con el subámbito de Aldakonea, se encuentran algunas edificaciones protegidas según el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) de Donostia: Paseo Duque de Mandas 11, 13, 23, 25, 27, 29 y 37. En cualquier caso, las afectaciones a los mismos deberán cumplir lo establecido en dicho PEPPUC.

b) Medidas relativas a los suelos potencialmente contaminados:

En el ámbito existen tres parcelas incluidas en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (20069-00104, 20069-00105 y 20069-00132). Por tanto, se deberá atender a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y en el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En el caso de que se dé en alguna de las citadas parcelas una de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, será necesaria la tramitación de una declaración de calidad de suelo.

Por otra parte, en caso de ser necesaria la excavación de un volumen de materiales superior a 500 m³ en las citadas parcelas, será preceptiva la presentación de un plan de excavación selectiva elaborado por una entidad acreditada en investigación y recuperación de la calidad del suelo, con el contenido descrito en el Anexo IV del Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, y ser aprobado por el órgano ambiental con carácter previo a su ejecución.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que en el transcurso de las obras se detecten otros emplazamientos que hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, o cuando se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayun-

tamiento de Donostia y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, 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.

c) Medidas relativas al paisaje:

La ladera de Aldakonea se sitúa en la Unidad de paisaje BU.1 Bahía de Donostia del Catálogo del Paisaje y Determinaciones del Paisaje Área Funcional de Donostia/San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa). El planeamiento de desarrollo de la ordenación deberá incorporar una evaluación de afecciones paisajísticas y medidas concretas para lograr el objetivo general para esta unidad: la mejora de su calidad paisajística.

En Unidad de paisaje BU-2 «Cinturón periférico de Donostia», en la que se encuentra el sub-ámbito del Instituto de la Construcción de Altza, el citado Catálogo contempla la mejora utilizando criterios de integración y mejora visual en la rehabilitación y renovación urbana orientada a poner en valor los tejidos urbanos más degradados.

Se definirán criterios para la integración paisajística de los desarrollos urbanísticos que deriven del Plan, estableciendo las especies a emplear y superficies a revegetar, y que considere las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles. Udalsarea. 2017», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

d) 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, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.
- Delimitación de la zona de obras y ubicación de instalaciones auxiliares: 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, las casetas de obra, el área de acopio temporal de materiales de obra y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental. Se evitarán, en la medida de lo posible, las zonas con riesgo de inundación.
- 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.

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 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 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.

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 algunos de los pabellones localizados en la trasera de la calle Duque de Mandas se ha detectado la presencia de cubiertas de fibrocemento, por lo que, antes del inicio de las demoliciones, una empresa inscrita en el RERA (Registro de empresas con riesgo de amianto) deberá presentar el plan de trabajo en la autoridad laboral para su aprobación, en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo por el que se

establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Se primará la valorización de excedentes de tierras y rocas en una obra cercana con necesidad de préstamos; si no fuera posible, los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente (Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos).

En el caso de que en el transcurso de las obras se detecten nuevos emplazamientos que hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, o cuando se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de X y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, 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.

– Protección de los suelos y las aguas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.), especialmente durante el mantenimiento de maquinaria.

Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables para evitar la infiltración al subsuelo. El drenaje de estas áreas deberá estar aislado hidráulicamente del drenaje natural del entorno, de manera que se posibilite el correcto tratamiento de los efluentes.

Las operaciones de mantenimiento de la maquinaria y equipos se llevarán a cabo en zonas habilitadas dentro del propio recinto de obra, debidamente controladas y acondicionadas para contener posibles derrames y, en todo caso, las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes etc., de la maquinaria que se utilice en obra deberá realizarse, sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la infiltración en el subsuelo y la contaminación de las aguas.

Deberá disponerse de material absorbente específico (como sepiolita u otros equivalentes) para actuar de forma inmediata ante cualquier derrame accidental de aceites, combustibles u otras sustancias peligrosas.

– Protección de la calidad del aire: se dispondrá de dispositivos de limpieza de los vehículos y de maquinaria, incluyendo plataformas de lavado de las ruedas para evitar el transporte de barro o polvo y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas. El transporte de los materiales de excavación se realizará en condiciones de humedad óptima, en vehículos dotados con disposición de cubrición de carga, con objeto de evitar la dispersión de lodos o partículas.

– 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 maqui-

naria 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.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

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

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo 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 de este deberá comunicarse al municipio afectado.

– Restauración de los espacios afectados por las obras: Los proyectos de obra llevarán asociado un «Proyecto de restauración», en el que se desarrollen las actuaciones con el suficiente nivel de detalle que permitan su ejecución, incluyendo el presupuesto.

Se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por el desarrollo de obras, incluyendo la reposición, en su caso, de la vegetación arbolada que resulte eliminada.

En la restauración de los espacios afectados por las obras se priorizarán los criterios de sostenibilidad, de acuerdo con el «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles. Udalsarea. 2017», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, promoviendo, entre otras cuestiones, el uso de especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento.

El proyecto de restauración deberá garantizar que la revegetación de los espacios libres se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras.

Las actuaciones de desarrollo del Plan en dominio público hidráulico –urbanizaciones; polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general–, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, minimizando la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, que garanticen que el eventual aumento de escorrentía puede ser compensado o sea irrelevante; así como prever el tratamiento de las aguas de escorrentía generadas, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y los distintos Planes Hidrológicos.

Con este fin, se recomienda considerar la «Guía de adaptación al riesgo de inundación: Sistemas urbanos de drenaje sostenible. 2019. MITECO».

Para el control de especies invasoras deberá reducirse el riesgo de propagación de especies invasoras cuando se proceda a las labores de eliminación de ejemplares de flora alóctona invasora y de reintroducción durante las labores de revegetación, garantizando,

en este caso, que la tierra vegetal utilizada no contenga propágulos de flora invasora y que no se emplean especies alóctonas con potencial invasor o especies de riesgo –se recomienda considerar la Guía para la Selección de Especies Ornamentales. Udalsarea. 2017–, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Así mismo, la revegetación de los espacios libres se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras.

Además, se incorporará un «Protocolo de erradicación y control de flora alóctona invasora» que contemple medidas de erradicación de las especies existentes. En el caso de la red fluvial, la gestión de estas especies invasoras se hará con arreglo al «Manual de buenas prácticas para la gestión de especies de plantas invasoras en el ámbito fluvial de la CAPV» URA. 2021.

– En materia de iluminación exterior, deberá tenderse a la maximización de la eficiencia energética y la minimización de la contaminación lumínica, de conformidad con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

– Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- i) Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- ii) Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- iii) Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- iv) Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- v) Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- vi) Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- vii) Ciclo del agua. Mejora en la gestión del agua y su calidad.
- viii) Residuos. Mejora en la gestión de los residuos y/o reducción en la generación.
- ix) Uso del suelo. Reducción en la ocupación del suelo.
- x) Movilidad y transporte. Fomento de una movilidad sostenible y universal. Reducción de los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas.
- xi) Ecosistemas y biodiversidad. Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento y/o conservación de la biodiversidad.
- xii) Paisaje. Integración paisajística del sector y sus instalaciones.
- xiii) Riesgos y seguridad. Minimización de los riesgos naturales o antrópicos.
- xiv) Cambio climático. Adaptación a las consecuencias del cambio climático.

lunes 2 de febrero de 2026

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 la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida a diversos suelos del ámbito urbanístico (AU «AL.03 Altza-Gaina» (Altza) y de la ladera de Aldakonea (AU «EG.04 Atotxa», «EG.06 Duque de Mandas» y «EG.08 Aldakonea») (Egia) 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 Donostia/San Sebastián.

Cuarto.– Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Quinto.– De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios sí, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida a diversos suelos del ámbito urbanístico (AU «AL.03 Altza-Gaina» (Altza) y de la ladera de Aldakonea (AU «EG.04 Atotxa», «EG.06 Duque de Mandas» y «EG.08 Aldakonea») (Egia), en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

En Vitoria-Gasteiz, a 14 de enero de 2026.

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