

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

2987

RESOLUCIÓN de 11 de junio de 2026, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana referente a las parcelas «b.20.2», «g.00.1» y espacios colindantes, del A.U. MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga) de Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa).

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 3 de marzo de 2026, el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián completó ante la Dirección de Administración Ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del «Plan Especial de Ordenación Urbana referente a las parcelas «b.20.2», «g.00.1» y espacios colindantes, del A.U. MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga) de Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa)» (en adelante, el Plan). La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 15 de abril de 2026, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente. A su vez, se informó al Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián del inicio del procedimiento.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad para que cualquier persona interesada pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta y analizada la documentación técnica del expediente, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible.

El Plan Especial de Ordenación Urbana está incluido en los supuestos del Artículo 6.2. de la Ley 21/2013, 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, en el apartado c) los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en los apartados anteriores.

Se considera además que el Plan está dentro de los supuestos del apartado 3) del Anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, ya que hace referencia a los planes y programas que, estableciendo el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos de los apartados 6 y 7 del Anexo II.A.

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 de la Plan Especial de Ordenación Urbana referente a las parcelas «b.20.2», «g.00.1» y espacios colindantes, del A.U. MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga) de Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa), en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El objeto del Plan es el de modificar el régimen de ordenación pormenorizada vigente para las parcelas «b.20.2» y «g.00.1» así como de su entorno inmediato, en el ámbito urbanístico «MZ.04 Ilunbe» que cuenta con una superficie aproximada de 33.295 m².

El planeamiento vigente en Donostia / San Sebastián es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010. El ámbito del Plan se sitúa en suelo urbano: la parcela b.20.1 como suelo urbano consolidado y la parcela b.20.2 como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada. Según Geoeuskadi, en el ámbito también se encuentran zonas de suelo no urbanizable.

En noviembre de 2017 se aprobó definitivamente el texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana referente a las parcelas «b.20.1» y «b.20.2» y espacios colindantes del A.U. «MZ.04 Ilunbe» para modificar el régimen de ordenación pormenorizada vigente en las parcelas «b.20.1» y «b.20.2», así como en su entorno inmediato.

En ese contexto se procedió a la progresiva ejecución de las obras de urbanización y edificación del ámbito de manera que, en este momento, forma parte de la trama urbana de la ciudad.

Actualmente, se está llevando a cabo la demolición de la edificación existente en la parcela «b.20.1» para la posterior construcción de la nueva edificación perteneciente al Parque Tecnológico de Miramón.

El Plan consolida la parcela b.20. 1 según el Plan Especial de 2017 y simplemente se propone algún reajuste bajo rasante derivado del propio desarrollo de los proyectos tanto de la parcela b.20.1 como de la parcela g.00.1 en el límite entre ambas.

El Plan Especial plantea un reajuste de la ordenación pormenorizada vigente para las parcelas «g.00.1» y «b.20.2», así como para los terrenos colindantes, con el objetivo de adecuar su regulación al programa de usos actualmente propuesto.

Las propuestas que lleva a cabo el Plan son las siguientes:

- Respecto al desarrollo urbanístico, el Plan plantea ampliar la parcela «g.00.1» y ajustar sus parámetros urbanísticos para permitir la implantación de un nuevo pabellón multiusos con dos arenas; trasladar la parcela «b.20.2» hacia el norte, junto a la parcela «b.20.1», manteniendo su edificabilidad; y consolidar los parámetros urbanísticos –como perfil, altura y edificabilidad– de esta última parcela, garantizando así una ordenación coherente con el nuevo programa de usos previsto.

- Se prevé un reajuste que busca garantizar la total independencia en el desarrollo de ambas parcelas. Para ello, la porción de la parcela «b.20.1» que anteriormente se introducía en la parcela «g.00.1» en la planta sótano -1 ha pasado ahora a incorporarse completamente a esta última.

- Conexión peatonal con Anoeta. Se prevén las siguientes actuaciones: pasarela sobre GI-20, ascensores, escalera peatonal sobre la GI-20 y nuevas rampas peatonales.

- Las ampliaciones y traslados de parcelas hacen que se modifiquen las dotaciones públicas resultantes: se amplían los espacios libres urbanos a 15.154 m², nuevo aparcamiento público subterráneo de 4 plantas junto a la parcela «g.00.1», el sistema viario se reduce a 18.943 m² por aumento de parcela y soterramiento del parking, mejora de la accesibilidad peatonal desde Anoeta, este y oeste y otras actuaciones complementarias; parking de autobuses al sur, salida soterrada del parking «b.20.2», ampliación de dotaciones de aparcamiento y espacios para bicicletas.

- Resultado urbano: La parcela «b.20.1» ha sido vendida por el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián al Parque Tecnológico de Miramón que llevará a cabo la demolición del recinto y la construcción de un nuevo edificio terciario con empresas biotecnológicas, laboratorios de investigación y producción, oficinas y espacios de coworking. Asimismo, esta iniciativa incluirá una pasarela peatonal sobre la variante y un aparcamiento subterráneo con capacidad para unos 1.000 vehículos.

Definitivamente, solo se reajustan los límites de las dos parcelas, sin cambiar los demás parámetros urbanísticos de la parcela «b.20.2» establecidos en el Plan Especial de 2017.

- La edificabilidad de la parcela «b.20.1» queda de la siguiente manera:

- Destinada a usos terciarios (sobre y bajo rasante): 28.587. m²(t).
- Destinada a usos auxiliares (bajo rasante; aparcamientos, etc.) 36.332 m²(t).

- La edificabilidad de la parcela «b.20.2» queda de la siguiente manera:

- Destinada a usos terciarios (sobre rasante): 6.200 m²(t).
- Destinada a usos auxiliares (bajo rasante; aparcamientos, etc.) 16.800 m²(t).

Se modifican los parámetros urbanísticos de la parcela «g.00.1» pero no se trata de edificabilidad lucrativa.

Alternativas analizadas.

– Presenta como alternativas las diferentes propuestas de régimen urbanístico de las que ha sido objeto el ámbito desde 1995: alternativa 1: PGOU de 1995; alternativa 2: modificación puntual de 2008. Conllevaba el destino de la parcela «b.20.1» a usos terciarios y de la otra (parcela «g.000.2» en ese documento urbanístico) a usos de equipamiento público.; alternativa 3: PGOU de 2010 (vigente). Conlleva el destino de las dos parcelas a usos terciarios, de conformidad con las previsiones urbanísticas (edificabilidad, parámetros edificatorios...) establecidas en él.; alternativa 4: Plan Especial de Ordenación Urbana de 2017. Conlleva el destino de las dos parcelas a usos terciarios, así como el reajuste del régimen urbanístico vigente en ellas y alternativa 5: desarrollada por el Plan y descrita en este apartado.

Descartadas anteriormente las alternativas 1, 2 y 3, el Plan Especial de noviembre de 2017 ha posibilitado el desarrollo de la parcela b.20.1 que se está ejecutando actualmente (alternativa 4).

Se considera que los 15 años transcurridos desde la aprobación del Plan General de 2010 son una muestra de las dificultades de ejecución de sus propuestas específicas y/o de su inviabilidad.

Concluye que resulta razonable considerar que la alternativa 5 es la idónea en este momento para cubrir la necesidad que tiene la ciudad en cuanto a un pabellón multiusos con dos arenas, para lo que se ha convocado el correspondiente concurso.

Teniendo en cuenta los antecedentes del ámbito, el documento ambiental compara la alternativa 0 o de no intervención, que supone mantener la situación urbanística actual del ámbito y descartar cualquier modificación en su ordenación, con la alternativa 1 (alternativa 5 de los antecedentes del régimen urbanístico del ámbito) que se presenta como la única opción que da repuesta a todas las actuaciones planteadas para el ámbito y responde a los objetivos marcados sin representar afectaciones ambientales elevadas. Mediante esta alternativa se logra aprovechar un espacio urbano degradado y en decadencia, cubriendo las necesidades de la ciudad relativas a la creación de un pabellón multiusos con dos arenas, un edificio de uso terciario destinado a albergar empresas biotecnológicas, laboratorios de investigación y producción, oficinas y espacios de coworking y mejorando la conectividad y calidad urbana del ámbito mediante la construcción de la nueva pasarela y la reurbanización del ámbito y su entorno.

El documento ambiental incorpora una tabla comparativa de los posibles efectos ambientales y selecciona la alternativa 1 porque, aunque implica la pérdida de una pequeña superficie de arbolado de interés, aporta beneficios como el tratamiento de suelos contaminados, el aprovechamiento de suelo degradado y antropizado, y el incremento espacios libres dedicados a zonas verdes, todo ello dando respuesta a los objetivos marcados ya que permite implantar un pabellón multiusos necesario para la ciudad, dinamiza la actividad económica mediante nuevo suelo para actividades y rehabilita un ámbito urbano degradado, mejorando su estética y calidad visual.

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 modifica puntualmente la ordenación vigente del ámbito de Illunbe, manteniendo los usos, la edificabilidad y los estándares urbanísticos ya previstos, y posibilitando la implantación de un pabellón multiusos, así como la ordenación y ajuste de las parcelas terciarias sin alterar su edificabilidad. No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior.

c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible, permitiendo incorporar medidas encaminadas a potenciar el ahorro y la eficiencia energética.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan, siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, ruido, suelos, aguas, residuos y vertidos, seguridad, salud y medio ambiente.

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

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

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

El Plan ordena un ámbito de 33.295 m² de suelo urbano localizado en el barrio de Miramón-Zorroaga del municipio de Donostia / San Sebastián.

El ámbito se localiza en la Unidad Hidrológica (UH) del Urumea, perteneciente al ámbito de las cuencas intracomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ES017), y, más concretamente, en la cuenca vertiente de la masa de agua Urumea transición (ES111T018010). El ámbito se encuentra atravesado por el arroyo Illunbe, el cual transcurre de forma soterrada por debajo del emplazamiento.

La zona de actuación se encuentra sobre la masa de agua subterránea Zumaia-Irún (ES017M-SBTES111S000015), la cual presenta un estado global «bueno» para el año 2024, y presenta coincidencias con el sector Cuaternario Zumaia-Irún. No presenta concordancia con zonas de interés hidrogeológico, y la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es muy baja.

La litología presente en el ámbito se corresponde con la alternancia de margas y calizas arenosas, caracterizadas por una baja permeabilidad. El ámbito no presenta coincidencias directas con puntos o lugares de interés geológico que estén incluidos en el inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV.

Desde el punto de vista de la vegetación, y de acuerdo con la cartografía de Hábitats EUNIS (geoEuskadi), en el ámbito se localizan zonas con vegetación propia de redes de transporte y terrenos relacionados, además de vegetación asociada a terrenos asfaltados, pequeños parques y jardines ornamentales, construcciones de baja densidad y una pequeña zona de bosque aci-

dófilo dominado por *Quercus robur*. De acuerdo con la cartografía del documento ambiental, la vegetación autóctona del ámbito se asocia a una zona de Robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico situada al sur, así como una superficie de vegetación en fase juvenil o degradada de robledales acidófilos o robledales mixtos. En el ámbito de afección del Plan no se detecta presencia de especies de flora amenazadas ni de hábitats de interés comunitario.

El ámbito del Plan no afecta a áreas de interés ni zonas protegidas vinculadas a fauna amenazada o avifauna en la CAPV.

El ámbito del proyecto no afecta a espacios protegidos ni a elementos de interés naturalístico, incluyendo Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, catálogos ambientales, Infraestructura Verde, Montes de Utilidad Pública ni lugares de interés geológico de la CAPV.

De acuerdo con el Catálogo y Determinaciones del Paisaje del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa, detallado en el Estudio de Integración Paisajística presentado, la totalidad del ámbito estudiado se sitúa en la unidad denominada «BU.2 Cinturón periférico de Donostia», que corresponde al ámbito de las bahías y áreas urbanas del litoral. Además, el ámbito se sitúa dentro de la delimitación del Área de Especial Interés Paisajístico (AEIP) «M1. Mejora del paisaje, sin planes de ordenación o gestión».

El ámbito del Plan no presenta coincidencias con elementos del patrimonio cultural calificados o inventariados. No obstante, en el inventario y en el planeamiento urbanístico de Donostia / San Sebastián, la plaza de toros de Illunbe figura con una propuesta de protección de carácter local, si bien no está incluida entre los elementos protegidos del Catálogo del PGOU de Donostia / San Sebastián. Asimismo, no se encuentra recogida en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido (PEPPUC).

Respecto a los riesgos ambientales, el ámbito presenta coincidencias con un emplazamiento de tipo vertedero recogido en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de Ihobe (Código 20069-00758). El emplazamiento está declarado como suelo alterado de uso industrial de acuerdo con la Resolución de 2 de octubre de 2018 del Director de Administración Ambiental por la que se declara la calidad del suelo correspondiente a los emplazamientos donde se ubicaban cinco antiguos rellenos antrópicos denominados V1 a V5 y los emplazamientos donde se han ejecutado nuevos rellenos, situados todos ellos en la vaguada de Ilunbe, en el ámbito de las obras de construcción de la Conexión Martutene-Hospitales y A8 en el término municipal de San Sebastián (Gipuzkoa), de acuerdo con el procedimiento regulado en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. De acuerdo con esta declaración en el caso de que en un futuro sea necesaria la excavación de materiales en el emplazamiento, será necesario redactar un plan de excavación que deberá ser aprobado por el órgano ambiental.

En cuanto al riesgo por transporte de mercancías peligrosas, la carretera GI-20, situada al noroeste del ámbito, se caracteriza como de riesgo alto, quedando el ámbito incluido en la banda de 100, 200 y 600 m de afección de la citada carretera. No se observan riesgos del ferrocarril por transporte de mercancías peligrosas.

Respecto de la situación acústica, con el objetivo de evaluar el impacto acústico en el ámbito, se presenta el Estudio Acústico del PEOU referente a las parcelas b.20.2 y «g.00.1». De conformidad con los resultados de la modelización acústica, la documentación aportada concluye que no se cumplirá con los objetivos de calidad acústica que establece la tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. La zona de estudio se encuentra incluida dentro de la Zona de Protección Acústica

Especial (ZPAE) Centro-Aiete-Igeldo-Zubieta, declarada en junio de 2017 por el Ayuntamiento de San Sebastián.

En relación con otros riesgos, no se detectan problemas derivados de una vulnerabilidad de acuíferos alta o muy alta, ni del riesgo de inundabilidad, tampoco de riesgos derivados de la sismicidad o por incendio forestal; igualmente, no se identifican riesgos tecnológicos relacionados con empresas Seveso.

Visto lo anterior, los principales impactos serán los generados en fase de obras, debido a la demolición de las edificaciones y las estructuras existentes, las obras de edificación y urbanización complementaria y la creación de los espacios libres. Así, las actuaciones darán lugar a ocupación de suelo, trasiego de maquinaria, eliminación de la vegetación, generación de emisiones atmosféricas, excedentes de excavación, residuos, vertidos y ruidos, etc., con las consiguientes posibles afecciones a la calidad del aire, de las aguas y de los suelos.

En relación con el emplazamiento de suelo potencialmente contaminado se encuentra incluido en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, con el código Geoiker 20069-00758 dispone de una Declaración de la Calidad del Suelo vigente y ha sido objeto de actuaciones amparadas en la exención del artículo 25.1.c) de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. En consecuencia, las actuaciones derivadas del Plan deberán cumplir con la citada Ley 4/2015 y el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, que la desarrolla.

Respecto al patrimonio cultural y tal y como ha indicado el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, la plaza de toros de Ilumbe figura con propuesta de protección a nivel local, por lo que queda a criterio del ayuntamiento decidir a través del planeamiento el destino final del edificio.

En fase de explotación las afecciones más significativas serán las relacionadas con la calidad acústica del ámbito para los nuevos usos previstos, dado que se producen superaciones de los OCA aplicables tanto en situación actual como en situación futura. El ámbito del Plan se encuentra dentro de la Zona de Protección Acústica Especial «Centro-Aiete-Igeldo-Zubieta», existiendo un Plan Zonal asociado a la declaración de ZPAE. De acuerdo con la documentación aportada, las medidas establecidas para la reducción del ruido en el Plan Zona no llegan a proteger suficientemente el ambiente exterior hasta el cumplimiento de los OCA aplicables en los tres periodos. En todo caso, se garantizará el cumplimiento de los OCA aplicables en el espacio interior mediante aislamiento en fachada.

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 referente a las parcelas «b.20.2», «g.00.1» y espacios colindantes, del A.U. MZ.04 Ilumbe (Miramón-Zorroaga) de Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa)» se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen a la misma las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con las que se establezcan en la Resolución por la que se formule el informe ambiental estratégico

y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan.

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

Medidas en relación con los suelos potencialmente contaminados.

Dado que parte del ámbito se encuentra incluido en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes (código Geoiker 20069-00758) y cuenta con Declaración de la Calidad del Suelo previa (Exp. SC-48/08-IB), las actuaciones previstas deberán ajustarse a lo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, que la desarrolla.

En este sentido, ante cualquier proyecto que se pretenda desarrollar en esta zona, siempre que se dé alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y no concurra alguno de los supuestos de exención regulados en el artículo 24 o 25 de dicha ley, se deberá dar inicio al procedimiento de declaración de la calidad del suelo, presentando a tal fin los resultados de la investigación de la calidad del suelo a ejecutar.

Dicho procedimiento concluirá con la emisión de la Declaración de la calidad del suelo emitida por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Las investigaciones de la calidad del suelo deberán ejecutarse por entidades acreditadas de acuerdo con el Decreto 199/2006, de 10 de octubre, por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo, pudiendo consultar el alcance y contenido de estas investigaciones 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.

De acuerdo con el artículo 14 del 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 caso de ser necesaria la excavación de un volumen de materiales superior a 500 m³, 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.

En caso de ser necesario evacuar excedentes a depósito en vertedero, la caracterización se deberá realizar de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y 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 rellenos.

En caso de querer reutilizar los materiales sobrantes en la misma instalación, estos deberán obtener un valor inferior al VIE-B (para el uso previsto) establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el contenido de hidrocarburos de dichas tierras no deberá suponer un riesgo. Para ello, el muestreo y análisis lo deberá realizar una entidad acreditada de acuerdo con el Decreto 199/2006, de 10 de octubre.

Aquellas tierras que obtengan valores inferiores a los VIE-A establecidos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, y al valor de 50 mg/kg para TPHs, se consideran suelo limpio, por lo tanto, admisible en un relleno autorizado.

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 actuará según lo dispuesto para estos casos en la citada Ley 4/2015, de 25 de junio.

Medidas destinadas a la protección de la calidad acústica.

En relación con la calidad acústica del ámbito para los usos previstos, 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 en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

La zona de estudio se encuentra incluida dentro de la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) «Centro-Aiete-Igeldo-Zubieta», declarada en junio de 2017 por el Ayuntamiento de San Sebastián, atendiendo a lo establecido en los artículos 43 y 45 del citado Decreto. Dicha declaración deberá garantizar que el contenido mínimo se ajusta a lo señalado en la letra b) del artículo 45 y subsiguientes del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El Plan Zonal contenido en dicha declaración de ZPAE, en el que se establezcan las medidas, técnica y económicamente viables, para proteger, en primera instancia, el ambiente exterior, se ajustará a lo establecido en los artículos 46 a 48 de dicho Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

Solo en el caso en el que se mantenga el incumplimiento de los objetivos de calidad, pese a la implantación de las medidas recogidas en el Plan Zonal, la Administración Local declarará el ámbito como Zona de Situación Acústica Especial, definiendo nuevas medidas complementarias para el cumplimiento de dichos objetivos.

En todo caso, deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica para el espacio interior de las edificaciones sensibles- destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos, culturales, religiosos o administrativos-, para lo cual el Ayuntamiento deberá realizar el informe justificativo de dicha cuestión, previa a la concesión de la correspondiente licencia, estableciendo medidas correctoras para proteger el ambiente exterior.

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

Previo a la puesta en uso de la nueva edificación, se realizarán mediciones de ruido en el interior a fin de comprobar el cumplimiento de los OCA en interior.

Medidas en relación con la protección del patrimonio cultural.

Ante lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de que en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas a adoptar.

Medidas en relación con la restauración e integración ambiental.

El Plan recogerá explícitamente que el proyecto de urbanización/edificación mediante el que se desarrolle el Plan lleve asociado un «Proyecto de restauración» que incluya todas las áreas que

hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto y en el que se desarrollen las actuaciones con el suficiente nivel de detalle que permitan su ejecución, incluyendo el presupuesto.

La revegetación de los espacios libres se desarrollará de acuerdo con el «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por el entonces Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras y se emplearán especies autóctonas.

En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de ajardinamiento.

Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

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.

- 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.

– Protección de los suelos y las aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). En caso de ocurrencia de un vertido accidental, tanto el suelo contaminado como el material absorbente se recogerán de forma inmediata y se almacenarán y gestionarán como residuo peligroso.

Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares, punto limpio y parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables y, en todo caso, las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes y, en general, el mantenimiento de la maquinaria se realizará sobre plataforma impermeabilizada.

– 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 maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

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

Se respetará un horario de trabajo diurno.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo con el artículo 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas.

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

– 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.
- Residuos. Mejora en la gestión de los residuos y/o reducción en la generación.
- Uso del suelo. Reducción en la ocupación del suelo.
- Movilidad y transporte. Fomento de una movilidad sostenible y universal.

- Reducción los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas.
 - Ecosistemas y biodiversidad. Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento y/o conservación de la biodiversidad.
 - Paisaje. Integración paisajística del sector y sus instalaciones.
 - Riesgos y seguridad. Minimización de los riesgos naturales o antrópicos.
- Por otra parte, en relación con las medidas relativas a la protección de la transición energética y cambio climático, en la fase de redacción de los proyectos de edificación y complementario de urbanización se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 40 sobre infraestructuras y equipamientos de titularidad pública de la Ley 1/2024, de 8 de febrero, de Transición Energética y Cambio Climático, valorándose las diferentes alternativas relativas a la reducción del consumo de combustibles fósiles, del agua y, especialmente, a las emisiones de gases de efecto invernadero directas e indirectas en toda su vida útil, así como el coste del consumo energético correspondiente.

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 referente a las parcelas «b.20.2», «g.00.1» y espacios colindantes, del A.U. MZ.04 Ilunbe' (Miramón-Zorroaga) de Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa)», vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.— Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de 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 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 referente a las parcelas «b.20.2», «g.00.1» y espacios colindantes, del A.U. MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga) de Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa)», en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental del Plan salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe ambiental estratégico en los términos que se determinen reglamentariamente.

En Vitoria-Gasteiz, a 11 de junio de 2026.

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