OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

4674

RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2026, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del sub-ámbito «EG.08.1 Ladera de Aldakonea» AU «EG.08 Aldakonea» Egia, en Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa).

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 1 de julio 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 del sub-ámbito EG.08.1 Ladera de Aldakonea AU EG.08 Aldakonea Egia, en Donostia / San Sebastián» (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 14 de julio 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 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 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 b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Asimismo, se considera de aplicación el apartado 1 del Anexo II.B de la de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental del Euskadi, de planes y programas que deben someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada: 1) Los planes y programas del Anexo II.A que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

El Plan establece el marco para la futura autorización de un proyecto de urbanización, además de los correspondientes proyectos de edificación. El Proyecto de urbanización estaría sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada por estar incluidos en el Anexo II.E Grupo7.b de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre (Proyectos que requieran la urbanización de suelo para zonas residenciales y comerciales fuera de áreas urbanizadas que ocupen una superficie igual o mayor a una hectárea) y en el Anexo II Grupo 7.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre (Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos).

Examinada la documentación técnica del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental de acuerdo con el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, a fin de valorar si el Plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el Plan para la adecuada protección del medio ambiente.

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

RESUELVO:

Primero.– Formular el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del sub-ámbito «EG.08.1 Ladera de Aldakonea» AU «EG.08 Aldakonea» Egia, en Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa), en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El Plan desarrolla la ordenación pormenorizada del sub-ámbito EG.08.1 Ladera de Aldakonea con vistas a su ejecución, con el objetivo principal de conseguir la renovación urbana de los suelos de la ladera y del tramo inicial del frente oriental de Paseo Duque de Mandas, a través del cual la ladera se conecta con el Paseo y con el centro urbano.

El ámbito objeto del Plan Especial se sitúa en la margen derecha del rio Urumea, en el barrio de Egia, ocupando la ladera que asciende desde la calle Duque de Mandas hasta la loma de Aldakonea, entre las calles Aldakonea y Konkorrenea. Cuenta con una superficie de 34.803 $m^{2,}$ que incluye los suelos de los Ámbitos urbanísticos «EG.04 Atotxa», «EG.06 Duque de Mandas» y «EG.8 Aldakonea» de la Modificación del PGOU de Donostia / San Sebastián, todos ellos clasificados como «suelo urbano».

El sub-ámbito «EG.08.1 Ladera de Aldakonea» se encuentra completamente urbanizado. Predominan las viviendas de tipología abierta en bloque, junto con viviendas aisladas. Presenta

abundante arbolado en las zonas ajardinadas privadas e incluye también varias fincas de origen conventual ocupadas actualmente por edificios equipamentales.

Actualmente, el ámbito está ocupado por edificaciones de vivienda, actividad económica y equipamientos privados en gran parte obsoletos. Además, el acceso a la ladera depende exclusivamente del deficiente sistema viario configurado por las cuestas de Aldakonea y Konkorrenea. La ladera presenta una severa problemática de accesibilidad, tanto rodada como peatonal, generada por su fuerte pendiente y la de los viales que la sirven.

La ordenación propuesta por el Plan Especial desarrolla las condiciones de calificación global establecidas en la Modificación del PGOU de Donostia referida a Altza y Ladera de Aldakonea, manteniendo la calificación y zonificación de los elementos de «sistema general» definidos. El régimen general de programación y ejecución propone que el subámbito «EG.08.1 Ladera de Aldakonea» constituya un ámbito de actuación integrada conjunto con el subámbito «AL.03. 1.a Instituto de la Construcción. Sur» (AAI «I.9»).

Con ello, se resuelve el problema de accesibilidad, mejoran las condiciones de accesibilidad del resto de la loma de Egia. Por otro lado, la nueva ordenación aporta, a media ladera, zonas estanciales y de paseo públicas, equipamiento y locales comerciales de primera necesidad de los que actualmente carece dicha zona.

Se contempla la construcción de nuevas edificaciones residenciales, comerciales y terciarias, distribuidas en 3 parcelas, con una previsión aproximada de 289 viviendas, aparcamientos subterráneos, nuevos viales, recorridos peatonales, ascensores, espacios libres y equipamientos. Asimismo, se consolidan el Centro Nazaret, Villa Maldatxo y el edificio principal de Villa San Antonio, mientras que otras edificaciones quedan fuera de ordenación.

El nuevo desarrollo edificatorio se desarrolla en tres parcelas:

– Parcela 1 (6.807 m^2): frente al Paseo del Duque de Mandas, con una edificabilidad de 17.769 m^2(t) destinada a 147 viviendas, usos comerciales y terciarios. Incorpora una superficie de 17.000 m^2(t) de usos auxiliares bajo rasante. Las viviendas propuestas se destinarán a vivienda libre, VPPT y VPPS.

– Parcela 2 (1.455 m^2): Dispuesta entre la parcela 1 y el centro Nazaret con una edificabilidad de 3.165 m^2(t) destinada a 43 viviendas. Incluye 2.910 m^2(t) para usos auxiliares bajo rasante. Todas las nuevas viviendas de esta parcela se destinarán a VPPT.

– Parcela 3 (4.860 m^2): ubicada a media ladera, con una edificabilidad de 13.974 m^2(t), de los que 8.964 m^2(t) se destinan a 99 viviendas y el resto a usos terciarios. Las viviendas propuestas se destinarán a vivienda libre.

Entre las parcelas residenciales se incluye la parcela perteneciente a «Villa Maldatxo», que se consolida íntegramente con una finca aneja (297 m^2 y 154 m^2(t)). En cuanto a los equipamientos, se califican las zonas de «equipamiento comunitario» de «sistema general» «g.00/8» (consolidación del centro Nazaret) y «g.00/9» (reajuste de superficies de la finca de la Residencia Aldakonea), que cumplen una función dotacional de carácter general. La dotación de carácter local se cumplimenta con la calificación con ese fin del edificio original de la Villa San Antonio que se integra y apoya en el vial que da acceso a las viviendas de la parcela 3.

En cuanto a la movilidad, el sistema viario que se propone resuelve el acceso de vehículos a todas las nuevas edificaciones a través de vial 3, conectado con la cuesta de Aldakonea, evitando afectar al resto de calles de la Ladera. Además, los aparcamientos subterráneos de las parcelas

1 y 3 se conectan mediante una rampa helicoidal situada en semisótano, accesible desde una glorieta.

Atendiendo a los aparcamientos, el Plan especial propone un total de 529 plazas en la parcela 1, 110 plazas en la parcela 2 y 248 plazas en la parcela 3.

Para la movilidad peatonal se propone un sistema accesible de recorridos peatonales apoyado por dos tramos de ascensores que mejora de la accesibilidad de los desarrollos existentes. Asimismo, integra y da acceso a los espacios urbanos significativos de los nuevos desarrollos.

En resumen, la ordenación propuesta por el Plan Especial desarrolla las condiciones de calificación global establecidas en la Modificación del PGOU. Esta propuesta deja fuera de ordenación varias viviendas, locales destinados a actividades terciarias, a usos auxiliares y locales comerciales. La nueva propuesta edificatoria se desarrolla en 3 parcelas diferentes e incluye espacios libres urbanos, equipamiento comunitario y red de comunicación viaria.

Alternativas analizadas:

Alternativas de ubicación: no se plantean alternativas de ubicación puesto que el Plan Especial tiene como finalidad ordenar el sub-ámbito EG.08.1 `Ladera de Aldakonea´, inserto en la trama urbana de Donostia / San Sebastián.

Alternativas de ordenación:

– Alternativa 0: la alternativa «cero» o de «no actuación» implica no desarrollar el ámbito propuesto en la modificación del PGOU y deja al ámbito sin transformación urbana. Dado que el objetivo del Plan Especial es el desarrollo de dicho planeamiento urbanístico, esta opción no se ha considerado.

– Alternativa 1: se corresponde con la propuesta Estudio previo de ordenación del Sub-ámbito EG.08.1 Ladera de Aldakonea, que presentó «Kutxa Fundazioa» al Ayuntamiento con fecha 02/2018. Esta alternativa propone un ámbito más amplio, incluyendo el centro residencial Aldakonea como «g.00 Equipamiento comunitario». Dicho ámbito cuenta con un total de 45.523 m^2 de superficie. El número total de viviendas propuestas es de 294, previéndose un total de 1.066 plazas de aparcamiento.

– Alternativa 2: La superficie del sub-ámbito de la ladera de Aldakonea delimitado es de 34.803 m^2 y supone la consolidación del centro Nazaret, que en la Alternativa 1 se declaraba «fuera de ordenación». La intervención afecta, exclusivamente, a suelos de la finca aneja, que no resultan relevantes para la funcionalidad del citado centro. Consolida el edificio principal de la «Villa San Antonio» (Osalan) y se destina a usos equipamentales públicos. Villa Maldatxo por su parte, se consolida íntegramente. A diferencia de la alternativa 1, en esta ocasión se prevén 289 nuevas viviendas y se estiman 964 plazas de aparcamiento.

Cualquiera de las propuestas analizadas frente a la alternativa «cero», suponen revertir la situación del ámbito introduciendo una mejora sensible de las condiciones de accesibilidad y movilidad y realizar la renovación urbana del ámbito. En ambos casos, la adaptación de la ordenación propuesta a la topografía de la ladera y la disposición de los espacios libres favorecerá la integración del desarrollo en el paisaje urbano del barrio de Egia.

Las principales diferencias entre ambas alternativas son la superficie de los ámbitos (45.523 m^2 de la alternativa 1 frente a los 34.803 m^2 de la alternativa 2), derivada de la exclusión de la parcela

del centro residencial Aldakonea en la alternativa 2, y las relacionadas con el mantenimiento, o no, del centro Nazaret y la Villa San Antonio.

Desde el punto de vista ambiental ambas alternativas son muy similares, seleccionándose finalmente la Alternativa 2 por responder adecuadamente a los criterios y objetivos establecidos para el desarrollo del ámbito (mejorar las deficientes condiciones de accesibilidad peatonal y rodada de la ladera de Aldakonea y del conjunto de la parte alta de la loma de Egia y reordenar los suelos y edificaciones que ocupan el extremo norte de la manzana del lado este del Paseo del Duque de Mandas, los cuales se incorporan al Sub-ámbito «EG.08.1») y ajustarse a las diferentes normativas que debe cumplir el desarrollo.

Una vez aprobado el Plan Especial de Ordenación Urbana para la Ladera de Aldakonea, se prevé su posterior desarrollo mediante un proyecto de urbanización y los correspondientes proyectos de edificación.

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

b) La medida en que el Plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: el Plan Especial se ajusta a las determinaciones del PGOU y desarrolla la ordenación pormenorizada del sub-ámbito con vistas a su ejecución. Respecto de la planificación vigente, el Plan no causará diferencias reseñables en los efectos ambientales previstos, ni tampoco sobre otros planes o programas jerárquicamente superiores. 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, la utilización de energías renovables y la reducción de gases de efecto invernadero.

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

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

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

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

El ámbito del Plan Especial se sitúa en la margen derecha del Urumea, en la zona oeste del barrio de Egia. Se trata de un suelo clasificado como urbano, que ocupa la ladera que asciende desde la calle Duque de Mandas hasta la loma de Aldakonea, en la que predominan las viviendas de tipología abierta en bloque de unas cuatro plantas y viviendas aisladas. Actualmente la ladera se encuentra urbanizada, presentando zonas con vegetación arbolada propias de zonas ajardinadas.

El clima es de tipo templado oceánico, caracterizado por temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año.

En cuanto a la calidad del aire, en las dos estaciones de control entre las que se ubica Aldakonea, los datos de los contaminantes SO2, CO y, PM2,5 muestran un nivel muy bueno y se ha cumplido el valor objetivo para el contaminante O3. En relación con las partículas PM10 los niveles cumplen con el valor objetivo establecido. En Ategorrieta, donde se miden partículas PM2,5 tampoco se supera el valor objetico. Además, de acuerdo con Eustat, el Indicador de Sostenibilidad de calidad del aire en Donostialdea presentó un valor de 88,52 % en 2024, lo que significa que durante ese año 324 días tuvieron una calidad del aire buena o muy buena.

Respecto a la orografía y pendiente, Aldakonea se localiza en la ladera homónima que se desarrolla entre las cotas +5 (calle Duque de Mandas) y +55 (calle Konkorrenea). Presenta pendientes muy elevadas, superiores al 100 % en determinadas zonas, que se corresponden en parte de los casos con los muros de contención en los que se apoyan las zonas actualmente edificadas.

Desde el punto de vista geológico, la zona de estudio pertenece a la Cuenca Vasco-Cantábrica, en el dominio estructural del Arco Vasco, dentro del Monoclinal de San Sebastián. Estructuralmente, los materiales presentes en la zona de estudio pertenecen a la «Unidad de San Sebastián», que se caracteriza por una potente sucesión de materiales «flyschoides», de carácter carbonatado o detrítico-carbonatado (Flysch del Cretácico Superior), en la que se intercalan algunos cuerpos de rocas volcánicas y 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. Tan solo una muy reducida superficie, localizada al noroeste, se asienta sobre los depósitos aluviales asociados al río Urumea.

En toda la zona objeto de estudio no se han localizado áreas, recorridos, ni puntos de interés geológico. Tampoco se localiza ningún Lugar de Interés Geológico. Aldakonea se encuentra en una zona urbana, donde los suelos han sido modificados por la acción antropogénica.

De acuerdo con la información extraída del Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa (DFG, 1988), se trata de suelos sin valor agrario, correspondientes a la clase agrológica VIII, con muy escaso o nulo valor agronómico.

El ámbito está dentro de la Unidad Hidrológica Urumea, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. No se localiza ningún curso de agua permanente en el área de estudio. La distancia mínima del ámbito Aldakonea al cauce del Urumea es de 280 m.

Aldakonea no coincide con ninguna zona incluida en el registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental (RZP). Tampoco se ha identificado ningún punto de agua en el ámbito ni en su entorno cercano.

De acuerdo con la delimitación de masas de aguas subterráneas del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental (2022-2027), el área de estudio se asienta sobre la masa «Zumaia-Irun» (ES017MSBTES111S000015), perteneciente al sector Cuaternario de Zumaia-Irun, al dominio hidrogeológico Anticlinorio Norte y la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Se trata de una extensa superficie, de 214,8 km^2, con unos recursos renovables estimados en 53,5 hm^3/año.

Una muy reducida parte del extremo suroeste (correspondiente a parte de la edificación y a una zona del patio del colegio Presentación de María), se localiza se identifica como Zona de Interés Hidrogeológico.

En cuanto a la vegetación existente en la ladera de Aldakonea se adscribe a dos unidades: construcciones de pueblos y ciudades y pequeños parques y jardines ornamentales. No obstante, tras observaciones realizadas «in situ» se han podido distinguir las siguientes unidades de vegetación:

– Masa de frondosas, siendo la especie más frecuentes el fresno (*Fraxinus excelsior*), junto con abundantes ejemplares de laurel (*Laurus nobilis)*, plátano (*Platanus x hybrida*), arce (*Acer pseudoplatanus*) y sauce (*Salix atrocinerea*). Otras especies relativamente abundantes son *Robinia pseudoacacia* y Ficus carica. Se localiza al suroeste del sub-ámbito y queda reservada, en parte, como zona de espacios libres. Esta zona está parcialmente incluida dentro del condicionante C.1d. «Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos» del vigente PGOU de San Sebastián.

– Zonas urbanizadas con vegetación ajardinada, con especies arbustivas ornamentales y plátanos de gran porte, acompañadas de setos de *Eleagnus ebingeii, Euonymus japonicus y Ligustrum vulgare,* asociados fundamentalmente a la Villa San Antonio. Esta posee un jardín con variedad de especies arbóreas autóctonas (como tilos, fresnos y arces) y arbustivas (saúcos, avellanos, aligustres...). Es abundante el acanto (*Acanthus mollis*). Parte de este jardín está asimismo incluido en el condicionante C.1d. «Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos.

– Plantaciones en alineación de tilos (*Tilia platyphyllos)*, junto con laurel y arces que bordean las zonas de aparcamiento de la residencia Aldakonea. Se trata de árboles que a pesar de su carácter ajardinado tienen un interés paisajístico, fundado en el porte alcanzado por los ejemplares y por la elevada densidad de plantación. Junto a ellos se encuentran algunos ejemplares de castaños de Indias, (*Aesculus hippocastanum)* y arbustos ornamentales como adelfas, acantos y pyracantas. Se han incluido dentro de las zonas ajardinadas.

– Pequeñas zonas de huertas dedicadas al cultivo de hortalizas y/o frutales, con muy escasa representación en la zona de estudio y que se incluyen dentro de la unidad de construcciones.

– Terrenos removidos, sin vegetación, antes ocupados por el edificio del Oncológico, cubiertos en mayor o menor medida por vegetación espontánea de tipo ruderal-nitrófila, con presencia de la invasora, *Buddleia davidii.* Se ha adscrito esta zona a la unidad de construcciones de pueblos y ciudades.

– Vegetación ruderal nitrófila (zarzal) localizada principalmente entre la trasera de los edificios de la calle Duque de Mandas y los terrenos ocupados por el antiguo oncológico.

En el ámbito no se cartografían Hábitats de Interés Comunitario, ni se identifican especies amenazadas o de interés.

Se ha detectado la presencia de las siguientes especies alóctonas invasoras en el ámbito: *Cortaderia selloana, Buddleia davidii, Fallopia japónica, Phyllostachys sp. y Robinia pseudoacacia.*

La zona de actuación se inserta en un área antropizada, rodeada de asentamientos urbanos que no cuenta con elementos naturalísticos notables que puedan albergar fauna de interés.

El ámbito del Plan Especial no coincide con las zonas de distribución de ninguna especie con plan de gestión aprobado. Sin embargo, se considera importante mencionar que 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.

El ámbito del Plan Especial ni su entorno cercano forman parte de espacios protegidos, ni de otros lugares de interés naturalístico inventariados, y tampoco forman parte de ningún Monte de Utilidad Pública o Monte Protector o Monte de Libre Disposición. No coincide con ninguno de los elementos estructurales definidos por el Estudio de Red de Corredores Ecológicos de la CAPV, y no forma parte de la infraestructura verde a nivel de la CAPV.

Aldakonea pertenece a la cuenca visual de Pasaia (465), valorada como de muy baja calidad paisajística y no está incluida 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». Se ha asignado un valor paisajístico «muy bajo» a la cuenca, debido principalmente a la presencia de impactos negativos como tendidos eléctricos e infraestructuras de carretera (AP-8 y GI-636). El ámbito puede considerarse como «muy cotidiano» dada su alta visibilidad desde infraestructuras de transporte de uso elevado y áreas urbanas muy utilizadas por la población.

En la actualidad, se encuentra redactado el Catálogo del Paisaje y Determinaciones del Paisaje Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea - Bajo Bidasoa), donde la ladera de Aldakonea se sitúa en la Unidad de paisaje: BU.1 Bahía de Donostia.

El ámbito no contiene enclaves ni elementos relevantes por sus valores culturales y/o naturales, ni componentes sobresalientes del paisaje. La fragilidad paisajística 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.

No se identifican elementos de patrimonio arquitectónico protegido en el ámbito del Plan Especial. En relación con el patrimonio arqueológico, la zona noroeste del subámbito «EG.08.1 Ladera de Aldakonea» coincide con la zona declarada de presunción arqueológica – Convento de San Francisco (Ficha n.º 23) con protección tipo E9.

Respecto al ruido, el ayuntamiento de Donostia / San Sebastián cuenta con un Mapa de Ruido, aprobado en enero de 2023. De acuerdo con dicho estudio, el principal foco de ruido de la ciudad de Donostia-San Sebastián son las calles, puesto que es el foco que afecta a mayor número de habitantes. En general, es la noche el periodo más desfavorable, porque hay mayor número de población afectada por encima de los valores de referencia. Sin embargo, en el caso del tráfico ferroviario, el periodo más desfavorable es la tarde.

El sub-ámbito de estudio se encuentra dentro de una Zona de Protección Acústica Especial con su Plan zonal Aprobado (Plan Zonal del Urumea). Atendiendo al Estudio acústico realizado expresamente para el Plan Especial y referido al sub-ámbito «EG.08.1 Ladera de Aldakonea» para el que se determina la ordenación pormenorizada, se puede concluir que, tanto para el ruido exterior como para el ruido en fachada en la situación futura, se producen superaciones de los objetivos de calidad acústica en los tres periodos analizados, debido principalmente al tráfico soportado

por Aldakonea kalea y por los demás focos existentes en el entorno, registrándose en el periodo noche, el más restrictivo, 59,7 decibelios como valor máximo, siendo 50 dB(A) el límite establecido por la legislación de referencia para uso residencial. Las edificaciones existentes no quedan afectadas por el ruido en fachada según sus usos correspondientes.

En cuanto a los riesgos ambientales, el ámbito del Plan es coincidente con tres emplazamientos inventariados como suelos potencialmente contaminados. En la calle Duque de Mandas n.º 3 se localiza otra parcela incluida en el Inventario (Código 20069-00106) que no resulta afectada por el Plan.

Respecto al cambio climático, teniendo en cuenta la posición relativa que presenta Donostia con respecto al conjunto de municipios de la CAPV, cabe destacar que, en cuanto a las olas de calor sobre la salud humana e inundaciones fluviales sobre el medio urbano, se sitúa con un decil alto para todos los escenarios. En relación con las inundaciones por subida del nivel del mar, aumenta la posición relativa de manera significativa en los escenarios más desfavorables. En el impacto por aumento de la sequía sobre actividades económicas la magnitud de cambio en el riesgo se mantiene estable con decil muy bajo.

En relación con otros riesgos, no se detectan problemas de inundabilidad fluvial, ni riesgos derivados de una vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos alta o muy alta, ni riesgos altos derivados de la sismicidad, riesgo de erosión, riesgos tecnológicos o por incendio forestal; igualmente, no se identifican riesgos altos o muy altos derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera o ferrocarril o por cercanía de empresas sometida a la Directiva SEVESO III.

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 cuanto al patrimonio arqueológico, el proyecto de urbanización derivado del Plan, concretamente el nuevo sistema de accesos para mejorar la movilidad del ámbito puede afectar a una pequeña extensión del entorno de protección delimitado para el Convento de San Francisco, en caso de ser necesarios movimientos de tierras para su ejecución. En tal caso, de acuerdo con la Ley 6/2019, de 9 de mayo, del Patrimonio Cultural Vasco, será necesaria 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 relación con las tres parcelas incluidas en el inventario de suelos potencialmente contaminados, se cumplirá la normativa relativa a la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Los movimientos de tierra necesarios en fase de obras deberán contar con la previa aprobación del órgano ambiental de la comunidad autónoma y, en su caso, de un plan de excavación selectiva.

En cuanto a la generación de residuos y excedentes de demolición, se prevé un volumen de excavación en torno a unos 78.000 m^3, frente a unos 2.500 m^3 de relleno, con un excedente cercano a 75.500 m^3. Asimismo, la demolición de las 57 viviendas actuales, junto con los pabellones industriales de Duque de Mandas, generara un importante volumen de residuos de demolición y de construcción que deberán ser caracterizados y gestionados adecuadamente.

En fase de explotación, en general, cabe esperar afecciones relacionadas con el incremento en el consumo de recursos y energía, el aumento de la movilidad en la zona, el incremento de generación de residuos urbanos y los efectos sobre el cambio climático. Las afecciones más significativas serán las relacionadas con la calidad acústica del ámbito, dado que los resultados de la modelización a futuro señalan que, tanto para el ruido exterior como para el ruido en fachada, se producen superaciones de los objetivos de calidad acústica en los tres periodos analizados, debido principalmente al tráfico soportado por Aldakonea kalea y por los demás focos existentes en el entorno.

Se considera que, siempre que se cumpla con la legislación vigente y en especial la relativa a ruido y contaminación atmosférica, aguas, suelos, residuos y vertidos, las afecciones serán de escasa magnitud, y, en general, temporales, reversibles y recuperables.

Teniendo en cuenta esto, la situación actual del ámbito, las actuaciones que derivan de los cambios propuestos por el Plan respecto del planeamiento vigente y la aplicación de las medidas preventivas, protectoras y correctoras, a priori, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente.

C) En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que el «Plan Especial de Ordenación Urbana del sub-ámbito» EG.08.1 Ladera de Aldakonea «AU» EG.08 Aldakonea «Egia, en Donostia-San Sebastián» 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 de la superficie objeto del Plan se encuentra sobre tres parcelas incluidas en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (códigos Geoiker 20069-00105, 20069-00104, 20069-00132), 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 m^3, 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 deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de Donostia y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, con el objeto de que esta defina las medidas a adoptar y las personas físicas o jurídicas obligadas a ejecutarlas, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Medidas en relación a la protección de las aguas.

Dado que el ámbito se localiza en la zona de influencia del Dominio Público Marítimo-Terrestre, el informe de la Agencia Vasca del Agua indica que será necesario evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes.

Por otro lado, en la documentación del Plan Especial se deberá incorporar Informe del Ente Gestor de abastecimiento y saneamiento (Aguas del Añarbe) sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes de manera que se garantice el correcto servicio y adecuado tratamiento de las nuevas cargas de aguas residuales derivadas de los nuevos desarrollos propuestos en el Plan Especial.

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.

El sub-ámbito de estudio se encuentra dentro de una Zona de Protección Acústica Especial con su Plan Zonal Aprobado (Plan Zonal del Urumea), declarada en enero 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, sin perjuicio de las medidas correctoras correspondientes 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.

Medidas en relación con la protección del patrimonio cultural.

En base a lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, cualquier actuación que se realice en desarrollo del Plan Especial y que implique movimientos de tierras dentro del área donde se localiza parte de la Zona de Presunción Arqueológica del Antiguo Convento de San Francisco (n.º 23) (declarada mediante Resolución de 4 de septiembre de 1997, del viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa)), deberá contemplar lo estipulado en el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, mediante la realización de los estudios y actuaciones arqueológicas previas que determine el órgano competente en materia de patrimonio arqueológico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Para el estudio de impacto arqueológico previo requerido para la ejecución del PEOU, se considera suficiente realizar un análisis basado en la superposición de la planimetría disponible y del área de actuación. Para ello, existe documentación planimétrica detallada, cuyo análisis preliminar permite localizar la planta del convento y la necrópolis y calcular la distancia hasta la zona afectada. A partir de dicho análisis, en el estudio se propondrán las medidas correctoras pertinentes que serán valoradas por el Servicio de Patrimonio Cultural.

Se recomienda incorporar la información planimétrica a la documentación del PEOU y tomarla en consideración en los siguientes documentos de su desarrollo, pudiendo solicitarse para ello la consulta de la memoria arqueológica de 2002 en el archivo de arqueología del Servicio de Patrimonio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

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.

Por otro lado, tal y como indican los informes de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco y el del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, cualquier actuación que pudiera generar afecciones sobre los edificios situados en el entorno próximo al Plan, y que están incluidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) como elementos protegidos con grado D (números 11, 13, 23, 25, 27, 29 y 37 del Paseo de Duque de Mandas), aunque estén fuera del ámbito de actuación, deberá ajustarse a las determinaciones de protección establecidas en dicho plan especial.

Medidas en relación con el patrimonio natural.

Tal y como indica el informe emitido por la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático, el PEOU debe revisarse en las siguientes cuestiones:

– Corregir las referencias a los apartados en que figuran las referencias a las medidas preventivas y correctoras en el artículo 3.1.1 de la normativa urbanística, ya que dichas medidas se recogen en realidad en los apartados 11 y 12 del DAE.

– Recoger las medidas preventivas y correctoras de forma expresa en la normativa urbanística, para garantizar su adopción y desarrollo, instando a incluir uno o varios artículos específicos dedicados a la integración ambiental del PEOU, en los que se recojan expresamente todas las medidas que propone el DAE tanto para el propio PEOU como para los proyectos que se redacten en su desarrollo.

Medidas en relación con la restauración e integración ambiental.

El Plan deberá recoger 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 del sub-ámbito» EG.08.1 Ladera de Aldakonea «AU» EG.08 Aldakonea «Egia, en 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 del sub-ámbito» EG.08.1 Ladera de Aldakonea «AU» EG.08 Aldakonea «Egia, en 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 30 de septiembre de 2026.

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