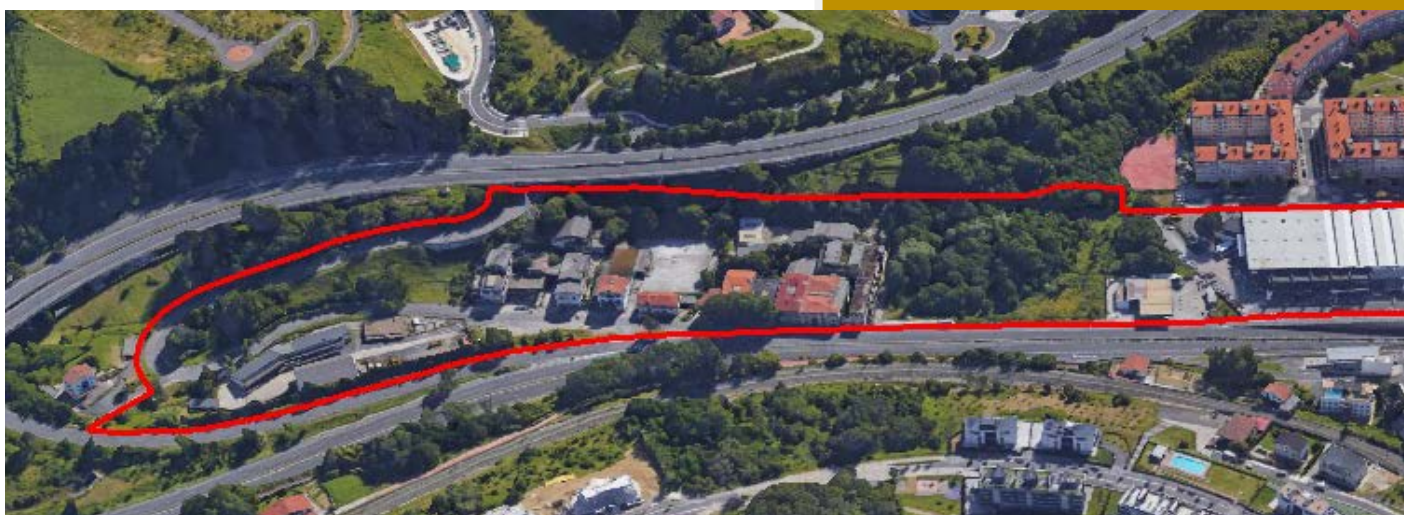


# Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al A.U. “IB.22 El Infierno”

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



**Asistencia técnica**



**Promotor**



Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián

**Abril 2018**



# INDICE

<b>INDICE</b>	<b>1</b>
<b>1.- ANTECEDENTES Y OBJETO</b>	<b>2</b>
1.1.- PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN	2
1.2.- JUSTIFICACIÓN DE SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	8
1.3.- OBSERVACIONES SOBRE EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA	10
<b>2.- OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN</b>	<b>13</b>
2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTANTIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS Y HORIZONTES DEL PLAN	13
2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES A SATISFACER POR EL PLAN	14
<b>3.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y ALTERNATIVAS</b>	<b>15</b>
3.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	15
3.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES	18
<b>4.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN</b>	<b>26</b>
<b>5.- INCIDENCIAS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES</b>	<b>28</b>
5.1.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA	28
5.2.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL	29
5.3.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV - VERTIENTE CANTÁBRICA Y MEDITERRÁNEA Y MODIFICACIÓN DEL PLAN	29
5.4.- PGOU DE DONOSTIA	32
<b>6.- ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE</b>	<b>36</b>
<b>7.- DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES DEL TERRITORIO.</b>	<b>73</b>
<b>8.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA</b>	<b>74</b>
<b>9.- FORMULARIOS DE SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (Anexo V Decreto 211/2012)</b>	<b>82</b>
<b>10.- PROPUESTA DE PÚBLICO INTERESADO</b>	<b>82</b>

**1****ANTECEDENTES Y OBJETO**

El Infierno, se sitúa al borde de la carretera entre el barrio del Antiguo y Añorga, en la cuenca de la regata de Añorga que recoge las aguas de las laderas enfrentadas del Bidarte y Oriamendi. La ciudad fue creciendo y El Infierno se mantuvo como un reducto que no empezó a crecer hasta después de la guerra civil con la construcción de viviendas sociales, que no han tenido crecimiento hasta que en los últimos años se ha producido un aumento considerable de zonas residenciales en el entorno, con zonas como Errotaburu, Zapatari, Igara Este...etc. En la parte más Sur de la hondonada tenemos la mencionada zona de tipo industrial hoy obsoleta y deteriorada, carente de orden, higiene y urbanidad.

Este ámbito territorial ha sido objeto de diferentes instrumentos de ordenación, siendo éstos los siguientes:

- La Oficina del Plan General redactó el "Avance del Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al Área de Ibaeta (zonas 5/2, 5/3, 5/4, 23, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 4 y 7/3). Este documento fue sometido al trámite de información pública. De su contenido se desprenden los criterios y objetivos de Ordenación que fueron útiles para la redacción del primer Plan Especial de Reforma Interior. Este documento, de fecha septiembre de 1.990 fue aprobado inicialmente con fecha 1 de octubre de 1.990 y aprobado provisionalmente con fecha 28 de febrero de 1.991; sin embargo, el expediente quedó sin aprobar definitivamente.
- Con fecha 13 de octubre de 1.992 se produce un segundo encargo de trabajo, redactado con fecha de mayo de 1.993 que obtuvo su aprobación inicial con fecha 9 de septiembre de 1.993. Este documento fue paralizado debido a las modificaciones que el Plan General introdujo en el área del Infierno con fecha 28 de abril de 1.994.
- Los nuevos criterios de ordenación para el área IB.23 El Infierno y que fundamentalmente hacen referencia a la ordenación de un Parque Móvil de Diputación, al mantenimiento de Industrias Pesa y a las consecuencias derivadas del Proyecto de Acceso a Zuatzu, provocaron la necesidad de la redacción de un tercer documento de Plan Especial de Reforma Interior con fecha noviembre de 1.996 sin llegar a la aprobación definitiva.
- En el año 2010 se aprobó el nuevo Plan General de Donostia que denominó el ámbito cómo IB 22 "El infierno" con su ficha específica, atribuyéndole edificabilidades y demás condicionantes. El uso predominante era el terciario.

**1.1.- PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN**

Actúa como promotor de la presente modificación de PGOU el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

El objeto de la presente propuesta urbanística tiene por objeto la modificación del régimen estructural, así como la definición del régimen pormenorizado del A.I.U. IB.22 "El Infierno" (Ibaeta).



Imagen 1: Localización de "IB 22 El Infierno". Fuente: Geoeuskadi. Autor: ARAUDI SLP

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia (en adelante PGOU) propone como objetivos fundamentales la regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, la ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu, la ordenación de un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas de carácter terciario entre el núcleo residencial generado y el complejo de redes viarias del entorno del Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1, la optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato, la mejora de las conexiones con la carretera N-1 y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito, la adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales mediante la conformación de recorridos específicos, y la recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga.

El área en cuestión, ha funcionado siempre como un fondo de saco por su morfología en forma de hondonada cerrada donde la salida de la ciudad hacia la variante ha sido su única vía de escape.

A lo largo de los años, las edificaciones allí dispuestas no han respondido a un crecimiento ordenado y estudiado, sino a un crecimiento marcadamente desordenado sin ninguna consideración con el entorno, siendo construcciones de tipo industrial no muy acertadas.

En el proyecto que nos ocupa y atendiendo a las necesidades actuales del lugar, se propone la regeneración urbana del ámbito optando por una ordenación mixta en la que convivan usos tanto residenciales como terciarios. Esta propuesta tiene como objetivo regenerar el ámbito dotando de una nueva imagen a una de las entradas a la ciudad.

La propuesta incorpora la rotonda prevista en el Plan General para mejorar el tráfico de acceso a la ciudad. Esta rotonda pretende disminuir la velocidad de la circulación, propiciando que el área del Infierno se convierta en un ámbito completamente urbano. En la actualidad, la zona de Errotaburu termina en un fondo de saco, con la propuesta se pretende dar una continuidad urbana a esta zona de la ciudad. Esta continuidad urbana se propone como una zona de esparcimiento como es un parque lineal. En este parque lineal se incorpora la regata de Añorga. En la actualidad, el tramo de regata del ámbito del Infierno es el único que queda por canalizar. Esta propuesta propone la canalización de la regata incorporándola al parque lineal. Ligado a este parque, se propone una zona residencial. Esta zona residencial además de dar una fachada a la avenida Tolosa, en los bajos se propone una zona que ofrezca servicios no solo al nuevo desarrollo, sino que también al barrio existente. La rotonda propuesta por el Plan General además de mejorar el tráfico, sirve de charnela y da espacio para propiciar el inicio de la zona terciaria. Esta zona terciaria, la cual se apoya en el vial de acceso al parque empresarial de Zuatzu, sirve de antesala al mismo. El terciario propuesto se propone con cierta libertad de uso de manera que se pueda amoldar a la demanda existente.

La propuesta de modificación del ámbito urbanístico IB 22 El Infierno pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- **Incremento de la edificabilidad destinada a uso residencial** con respecto a la asignada en la ficha urbanística del PGOU de 2010, por razones asociadas a la consecución de, entre otros, los objetivos y criterios de intervención siguientes:
  - Dar cobertura a la demanda existente.
  - Rentabilizar el suelo.
  - La densificación de la zona.
  - Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad como prolongación y remate del núcleo residencial de Errotaburu, así como de la ciudad.

La consecución de los objetivos anteriores justifica la previsión de un nuevo techo residencial de 47.000m<sup>2</sup>(t) frente a los 19.100m<sup>2</sup>(t) que le asigna el PGOU de 2010.

- **Ordenación de un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas de carácter terciario** como remate de la ordenación, después del núcleo residencial generado y antes del complejo de redes viarias del entorno de Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1, de menor edificabilidad de la que se le asignaba en el PGOU de 2010 de Donostia-San Sebastián.

Se reserva el lado Sureste del ámbito para el uso terciario, conectado con el polígono empresarial de Zuatzu mediante el camino de Zubiberri. Asimismo, se le otorgan 1.300m<sup>2</sup>(t) más de techo al ámbito del concesionario y 200m<sup>2</sup>(t) más a la gasolinera<sup>1</sup>. Se prevé por tanto una nueva edificabilidad terciaria total de 9.500m<sup>2</sup>(t) + 1.300m<sup>2</sup>(t) además de los 8.840m<sup>2</sup>(t) que se consolidan (entre el concesionario y la gasolinera), frente a los 38.500 m<sup>2</sup>(t) que le asignaba la ficha urbanística del PGOU de 2010.

Se plantea por tanto la consolidación del concesionario y de la estación de servicio, pero se les otorga una edificabilidad por si quisiesen hacer alguna ampliación en el futuro.

Asimismo, a los terrenos externos al ámbito asociados a la actuación, mencionados anteriormente y propiedad de German Hackey Blanco, se les otorga un techo edificable de 1,5m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de parcela aportada.

- Tal y como marca el planeamiento vigente, **optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito** con su entorno inmediato e interno, mediante la ejecución y mejora del sistema viario estructural. Mejora de las conexiones con la carretera N-1 de este ámbito y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de 2010 de Donostia-San Sebastián. Articulación y conexión del nuevo núcleo urbano generado con los colindantes de Errotaburu y Zuatzu.
- **Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas**, con la previsión de viviendas con algún régimen de protección. Se propone la ejecución de un total estimado de **552 unidades de vivienda**, de las cuales se vinculan a algún régimen de protección **221 viviendas y las restantes 331 al régimen de las viviendas de promoción libre**, en una proporción de 40-60 tal y como marca la Ley.
- Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos, tal y como marca la normativa vigente.
- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a

<sup>1</sup> En el caso de la gasolinera, y acompañando el presente documento, el redactor del documento de modificación ha suprimido este incremento de 200m<sup>2</sup> (t) para potenciales ampliaciones.

la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

- Subámbito IB.22.01: El resto del ámbito con una superficie de 53.482m<sup>2</sup>. Se trata de suelo urbano no consolidado que será un ámbito de Actuación Integrada.

Se plantea una nueva ordenación con una edificabilidad residencial de 47.000m<sup>2</sup>(t) para 552 viviendas (331 libres y 221 con algún tipo de protección).

Asimismo, se le otorga un nuevo techo terciario total de 11.000m<sup>2</sup>(t).

Por todo ello, la Zonificación Global planteada en el PGOU de 2010 para el ámbito "IB.22 El Infierno" se ve afectada. Siguen existiendo suelos clasificados como residenciales y terciarios, pero con una distribución distinta.

La ordenación planteada responde, básicamente y entre otros, a los distintos tipos de propuestas que se exponen a continuación:

- **Subámbito IB.22.01: Ordenación de un Ámbito de Actuación Integrada.**

El resto del ámbito con una superficie de 53.482m<sup>2</sup>. Se trata de suelo urbano no consolidado que será un ámbito de Actuación Integrada.

Se plantea una nueva ordenación con una edificabilidad residencial de 47.000m<sup>2</sup>(t) para 552 viviendas (331 libres y 221 con algún tipo de protección). Asimismo, se le otorga un nuevo techo terciario total de 11.000m<sup>2</sup>(t).

Conformado por la mayor parte del ámbito del que se excluyen tanto la parcela correspondiente al concesionario como la destinada a la estación de servicio existentes.

En este Ámbito de Actuación Integrada se proponen dos zonas claramente diferenciadas. Por un lado, una zona de uso terciario en conexión con el camino de Zubiberri que lleva a Zuatzu, en el extremo Sureste del ámbito y con entrada directa desde la nueva rotonda que plantea el PGOU de 2010, con un techo edificable de 9.500m<sup>2</sup>(t), y por otro, una zona residencial con un techo de 47.000m<sup>2</sup>(t), en los terrenos ubicados entre la nueva zona de uso terciario y el concesionario existente. El programa residencial se desarrolla en distintas tipologías edificatorias de PB+7, PB+8 y PB+13.

Este Ámbito de Actuación Integrada (A.A.I.II.13) será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U) que, a su vez, podrá definir diferentes Unidades de Ejecución que cumplan con los requisitos legales exigidos para su delimitación.

Por tanto, para el A.A.I.II.13:

- Previsión de un total de 47.000 m<sup>2</sup>(t) destinados a nuevos desarrollos residenciales, de los cuales 19.100 m<sup>2</sup>(t) están contemplados en el marco del planeamiento vigente.

- Previsión de un total de 11.000 m<sup>2</sup>(t) destinados a nuevos desarrollos terciarios además de los que se consolidan, de los 38.500 m<sup>2</sup>(t) que están contemplados en el marco del planeamiento vigente.

- **Subámbito IB.22.02:**

Correspondiente a la parcela de la actual estación de servicio de superficie. Se consolidan todos los parámetros en general, y en cuanto a la edificabilidad, se le otorgan 200m<sup>2</sup>(t) más<sup>2</sup> además de los 840m<sup>2</sup>(t) que cuenta en la actualidad, para futuras ampliaciones. Se trata por tanto de suelo urbano no consolidado y será a través de una Actuación de Dotación en caso de ampliación.

- **Subámbito IB.22.03:**

Se trata de la a parcela correspondiente al Concesionario de Opel y Wolkswagen/Audi de 10.675m<sup>2</sup> cuyos parámetros se consolidan en general, pero a la que se le otorgan 1.300m<sup>2</sup>(t) más además de los 8.000m<sup>2</sup>(t) que cuenta en la actualidad, para futuras ampliaciones. Se trata por tanto de suelo urbano no consolidado y será a través de una Actuación de Dotación en caso de ampliación.

**La propuesta de modificación plantea la consolidación del concesionario de Opel y Wolkswagen/Audi en líneas generales salvo por la edificabilidad. Además de los 8.000m<sup>2</sup>(t) que tiene en la actualidad, se le otorgan otros 1.300m<sup>2</sup>(t) para posibles ampliaciones de la actividad en el futuro.**

Además de delimitar claramente los tres subámbitos, la propuesta pretende:

- Dar continuidad a la calle Xabier Lizardi que arranca en la calle Bernardo Estornes L. y que es el eje principal que atraviesa el barrio de Errotaburu de lado a lado pero que, sin embargo, termina en fondo de saco en la actualidad.

Con la nueva ordenación propuesta en el ámbito "IB.22 Infierno" esta calle tendrá continuidad y conexión directa tanto con el camino Zubiberri que sube a Zuatzu como con la nueva rotonda planteada por el PGOU de 2010 junto a la bifurcación de la autopista A-8 y la carretera N-1.

- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

---

<sup>2</sup> En el caso de la gasolinera, y acompañando el presente documento, el redactor del documento de modificación ha suprimido este incremento de 200m<sup>2</sup> (t) para potenciales ampliaciones.

- Creación de un parque lineal que acompaña a la regata, de más de medio kilómetro de longitud, prácticamente llanos. Este parque hará de remate de la masa arbórea existente entre la autopista y la nueva ordenación y que sirve de pantalla acústica.
- Derribo de las restantes edificaciones que existen actualmente en el ámbito. La mayoría de ellas están en desuso y en avanzado estado de deterioro.



Imagen 5: Ordenación propuesta. Fuente: Modificación del PGOU.

## 1.2.- JUSTIFICACIÓN DE SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

En el B.O.P.V de 19 de noviembre de 2012, se publicó el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

El artículo 4.1 establece el ámbito de aplicación de la siguiente forma:

*“Deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, regulado en el presente Decreto, los planes y programas recogidos en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco”.*

El artículo 5.1 establece lo siguiente:

*“1.- Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los planes y programas recogidos en el apartado 9 del anexo I A de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.”*

En la Disposición Final primera del Decreto 211/2012, se modifica el apartado A del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, incluyéndose en el mismo, el apartado 7 que señala lo siguiente:

**"7.- Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente".**

Entendiéndose que puede inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente, en los siguientes supuestos:

*"a) Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable como se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.*

*b) Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*c) Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco".*

En el BOE de 11 de diciembre de 2013 se publicó la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**.

En el artículo 6 se determina lo siguiente:

### **Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.**

*1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*

*b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

## 1.3.- OBSERVACIONES SOBRE EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

La Ley 21/2013 de Evaluación ambiental establece en el artículo 6a que se realizará EAE ordinaria cuando el plan o programa sea "el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental" En el anexo I de la Ley 3/98, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco se recogen, entre otros proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental los "**proyectos de urbanización de zonas residenciales y comerciales con una superficie mayor o igual a 1 Ha que se sitúen en todo, o en parte en zonas ambientalmente sensibles**" y las "**Gasolineras cuando se sitúen en su totalidad o en parte en zonas ambientalmente sensibles**"<sup>3</sup>.

La ley de Protección de Medio Ambiente, en artículo 51 define las zonas ambientalmente sensibles de la siguiente manera:

1.- Se entenderá por zona ambientalmente sensible la que por sus especiales características en cuanto a valores ambientales contenidos y fragilidad de los mismos sea susceptible de un mayor deterioro ambiental.

2.- A efectos de la aplicación de lo dispuesto en este capítulo, y **exceptuándose en todo caso el territorio clasificado como suelo urbano en el momento de la promulgación de la presente ley**, se entenderán, al menos, como zonas sensibles las siguientes:

a) El dominio público marítimo terrestre y su servidumbre de protección.

<sup>3</sup> En el caso de la gasolinera, y acompañando el presente documento, el redactor del documento de modificación ha suprimido este incremento de 200m<sup>2</sup> (t) para potenciales ampliaciones.

b) El dominio público hidráulico que incluye los cauces naturales de corriente continua, los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos. Las áreas pertenecientes a la zona de policía y zona de servidumbre de márgenes siempre y cuando se encuentren catalogadas.

c) Áreas de recarga de acuíferos, así como zonas que presenten alta vulnerabilidad a la contaminación de los mismos, siempre y cuando se encuentren catalogadas.

d) Áreas o enclaves de elevado interés naturalístico siempre y cuando se encuentren catalogadas.

e) Las áreas o enclaves catalogados o inventariados por constituir parte del patrimonio histórico artístico, incluyéndose su entorno.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia San Sebastian aprobado, en su texto refundido, por el consejo de diputados de sesión de **3 de septiembre de 1996** (BOG nº30 14-02-1997) el área actual objeto de la modificación de Plan General corresponde con la denominada I.U. 23 "El Infierno" calificada como "Zona Industrial Común".

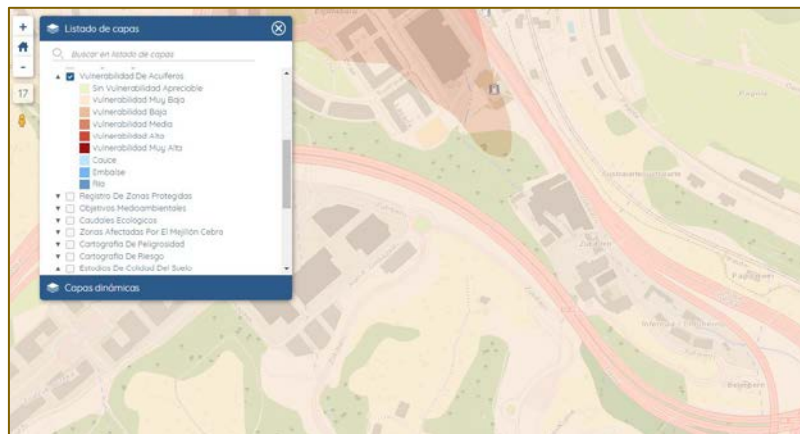
**Habiéndose aprobado la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco el 27 de febrero de 1998, y según el planeamiento vigente estando el área dentro de una zona clasificada como urbana, es de aplicación el artículo 51.2 en el que se exceptúa la consideración de Zona Ambientalmente sensible "al territorio clasificado como suelo urbano en el momento de la promulgación de la ley".**

Dada esta circunstancia, y no pudiendo ser considerada la zona como ambientalmente sensible **no sería de aplicación la EAE ordinaria** respecto al dominio público hidráulico (51.2.b).

Con respecto a lo referente al proyecto de "Gasolinera", al igual que el área residencial propuesta, **también se sitúa sobre suelo urbano previo**. La consideración de la necesidad de una EAE ordinaria es susceptible de poder exigirse cuando el proyecto se trata de "Gasolineras cuando se sitúen en su totalidad o en parte en zonas ambientalmente sensibles" ANEXO I, B, punto 16 de la Ley 3/98.

Una vez más la determinación de lo que son las zonas ambientalmente sensibles sería la que exigiera la realización de una EAE ordinaria. Además de situarse en un suelo clasificado como urbano previamente a la aprobación de la Ley, **el ámbito presenta una vulnerabilidad media baja y/o muy baja** tal y como recoge la cartografía de Gobierno Vasco. Por ello **no debería ser considerada como recoge el artículo 51 c, como zona que presente una alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.**

<http://www.geo.euskadi.eus/s69-bisorea/es/x72aGoeuskadiWAR/index.jsp>



Se adjunta una imagen de captura de la cartografía mencionada.

Con esta premisa, el 19 de diciembre de 2017 se recibió en la dirección de Administración Ambiental la solicitud para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, con el borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico respectivo.

Con fecha de entrada (en el órgano sustantivo) de 3 de abril de 2018, se recibe en el Ayuntamiento de Donostia un escrito en el que se afirma (fuera de los plazos estimados legalmente a tal efecto) que: *“a la vista de los términos en los que se expresa su solicitud y de la documentación que la acompaña, **no puede descartarse que la modificación puntual del PGOU no esté sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria por establecer el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.**”*

Según consta en el documento emitido por el Gobierno vasco con fecha 27 de marzo de 2018, es **“oportuna”** la realización de un procedimiento ordinario la modificación del P.G.O.U. de Donostia, referida al A.U. “IB.22 EL INFIERNO”.

Es por ello por lo que, siguiendo los criterios establecidos en el informe anteriormente aludido, se decide comenzar de nuevo el procedimiento bajo el supuesto de la oportunidad de la realización de un procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**.

**2****OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN****2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTANTIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS Y HORIZONTES DEL PLAN**

Los objetivos fundamentales de la modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al ámbito urbanístico A.U" IB.22 EL INFIERNO" son los siguientes:

- Convalidación de los objetivos generales establecidos en el planeamiento Urbanístico vigente, asociados a la regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, con la consiguiente previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad del actual entorno urbano.
- Incremento de la edificabilidad destinada a uso residencial con respecto a la asignada en la ficha urbanística del PGOU de 2010, por razones asociadas a la consecución de, entre otros, los objetivos y criterios de intervención siguientes:
  - Dar cobertura a la demanda existente.
  - Rentabilizar el suelo.
  - La densificación de la zona.
- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad como prolongación y remate del núcleo residencial de Errotaburu, así como de la ciudad.

Este modelo de ocupación urbana concentrada, ofrece buenas condiciones de habitabilidad a la población, posibilita la reducción de costes de construcción y mantenimiento de las redes de infraestructuras, permite la optimización en el funcionamiento de las redes de movilidad y transporte público, además el disfrute y utilización por parte de la población urbana de los recursos naturales y paisajísticos del entorno próximo.

La alternativa de ordenación propuesta, pone en valor la regata a través de la creación de un gran parque verde y lineal y desplazando el tráfico rodado al frente de la edificación, en paralelo con la Avenida de Tolosa.

Por otro lado, esta propuesta rompe con la idea de combinar torres con bloques más convencionales y marca con mayor rotundidad y claridad la idea. De este modo se consigue por un lado una imagen unitaria que engloba el uso residencial y por otro, se consigue una imagen potente y atractiva para la entrada-salida de la ciudad.

Además, el hecho de que las torres no estén alineadas y emerjan de un zócalo con forma orgánica y no rectangular hace que por un lado acompañe mejor al parque verde lineal junto a la regata, y que, por otro, no forme una pantalla tan dura de cara a la Avenida.

Las edificaciones destinadas al uso terciario, cambian de tipología para que sean fácilmente distinguibles y además van de más a menos altura para adecuarse al vial que va subiendo hacia Zuatzu.

En cuanto a la parcela correspondiente al concesionario, se ha optado por no modificarla ya que tal y como se ha mencionado anteriormente tiene una actividad que está en funcionamiento y que tiene intención de seguir con ella. Por ello, esta propuesta de Modificación Puntual del PGOU de 2010 no estima oportuno transformarla a residencial, pero si otorgarle 1.000m<sup>2</sup>(t) de uso terciario más, para posibles ampliaciones futuras.

## 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES A SATISFACER POR EL PLAN

La conveniencia y oportunidad de esta modificación se justifica en la coyuntura que en estos momentos se produce, en la que han podido converger los intereses públicos y los de los propietarios del ámbito. Ambas partes coinciden en resaltar el interés compartido por posibilitar un efectivo desarrollo urbanístico del ámbito "IB.22 EL INFIERNO", basado en la viabilidad de la promoción a ejecutar en el mismo, lo que precisa de un incremento de edificabilidad residencial respecto del actualmente fijado en el planeamiento general, y en el interés público, adscribiendo la totalidad de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito a vivienda pública.

**3****ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN  
PROPUESTO Y ALTERNATIVAS****3.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN****3.1.1.- LOCALIZACIÓN**

El ámbito urbanístico "IB.22 El Infierno" está ubicado en el extremo Sur del barrio de Ibaeta, en las inmediaciones del sistema de enlaces viarios de la autopista A-8 y la carretera N-1.

Dicho territorio se encuentra definido entre dos barreras físicas viarias de primer orden, como son la Autopista de Bilbao - Behobia y el tramo final de la Avenida de Tolosa.

Sus límites son los siguientes:

**Al Norte** - Noroeste en tramo recto con el barrio de Errotaburu en terrenos que le separan de la torre más meridional de las dos que han sido edificadas recientemente.

**Al Este** - Noreste en línea recta y curva con la Avenida de Tolosa.

**Al Sur** - Sureste en línea irregular con vial de enlace de Zuatzu con el Infierno.

**Al Oeste** - Suroeste en línea poligonal de cuatro tramos con la Autopista Bilbao - Behobia, la ladera de la misma y el viario del barrio de Errotaburu denominado c/Xabier Lizardi.

En el ámbito se localizan las siguientes edificaciones, solares y elementos:

- Edificio CANO (OPEL ISASTI y LEAL SEAT) de servicio del automóvil, asentado entre las cotas +9,00 y + 14,50, se encuentra en la actualidad encajado entre la Avenida de Tolosa y la calle Xabier Lizardi. *(indicado con nº1 en la imagen adjunta)*
- Gasolinera, situada al pie de la Avenida de Tolosa, asentada en la cota +9,00. *(indicado con nº2 en la imagen adjunta)*
- Solar vacío, en hondonada, situado entre la gasolinera, la antigua fábrica Oramil S.A y la regata a cielo abierto de Añorga; su cota dominante es + 6,50. *(indicado con nº3 en la imagen adjunta)*
- Agrupación de edificaciones alineadas, Zubiberri bidea 2-4-6-8 y 10, conformadas por Oramil S.A., Ozcariz S.A. y tres edificaciones de equipamiento adosadas a esta última y entre sí, propiedad de la Excm. Diputación Foral de Guipúzcoa; asentadas entre las cotas +9,00 y + 10,00. *(indicado con nº4 en la imagen adjunta)*

- Casa de viviendas de Zubiberri bidea 12-14, ubicada entre el solar de PESA y Zubiberri bidea 10, asentada en la cota +8,78 (*indicado con nº5 en la imagen adjunta*)
- Solar de PESA, Zubiberri bidea 16, asentado en la cota +9,00 (*indicado con nº6 en la imagen adjunta*)
- Solar de la Gipuzkoana y Citroën, Zubiberri 18-20, asentado en Zubiberri bidea entre las cotas +9,50 y + 10,50, con su parte posterior ocupada en varios niveles ascendentes. (*indicado con nº7 en la imagen adjunta*)
- Resto de la ladera de números pares de Zubiberri bidea sin edificación, en estado natural. (*indicado con nº8 en la imagen adjunta*)
- Parque de maquinaria y laboratorios de la Excm. Diputación Foral en terrenos comprendidos entre Zubiberri bidea y la Avda. de Tolosa, asentada en terreno sensiblemente horizontal entre las cotas +10,50 y +13,00 en su parte más meridional. (*indicado con nº9 en la imagen adjunta*)
- Regata de Añorga, a cielo abierto desde Zubiberri 10 y 12 atravesando el Área en dirección Este-Sureste a Oeste - Noroeste hasta su encauzamiento cubierto en calle de Xabier Lizardi.
- Terrenos sobrantes desde la regata hacia la Autopista en ladera con pendiente media del 58% con una extensión sensiblemente horizontal en terrenos de Oramil S.A. ocupados por edificaciones fragmentadas.

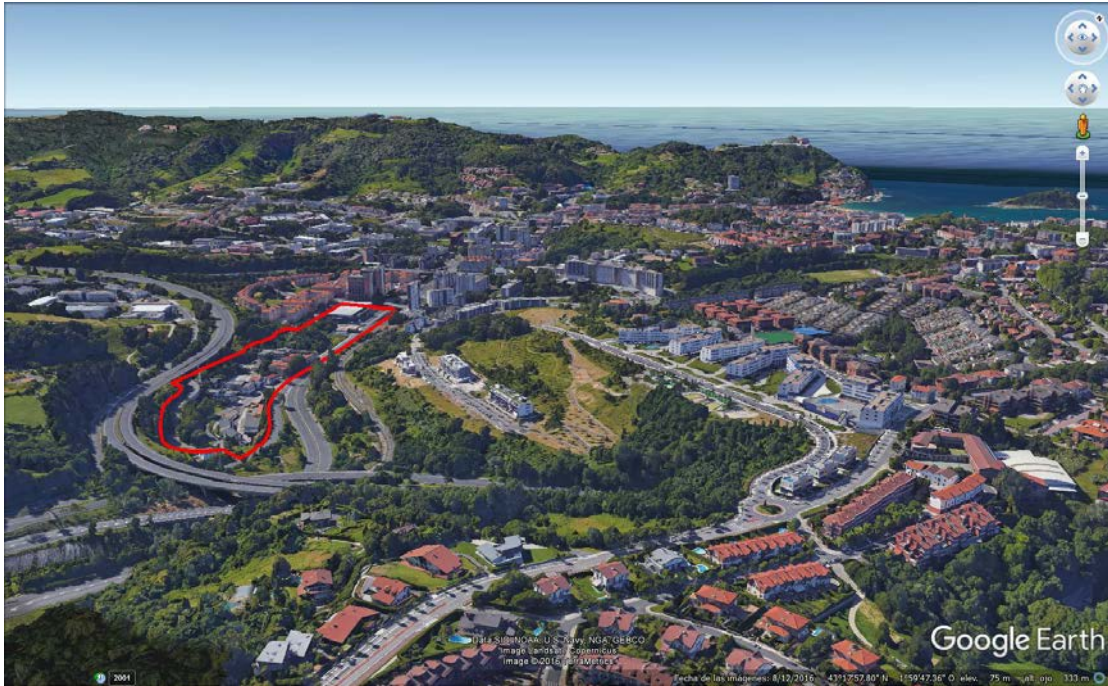


Imagen del ámbito del infierno. Fuente: Google Earth.

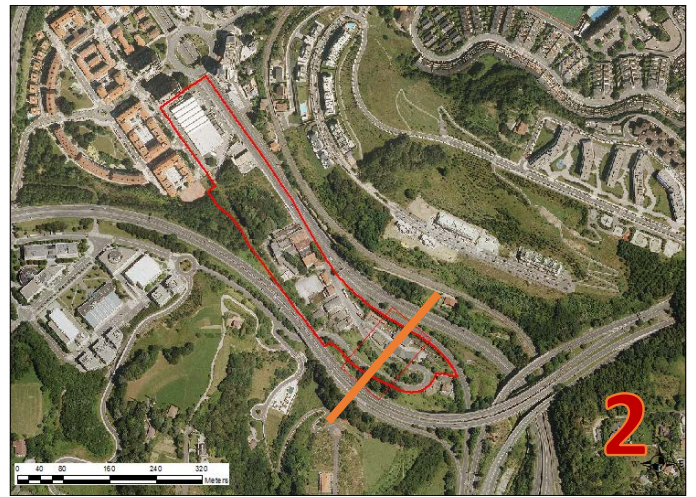
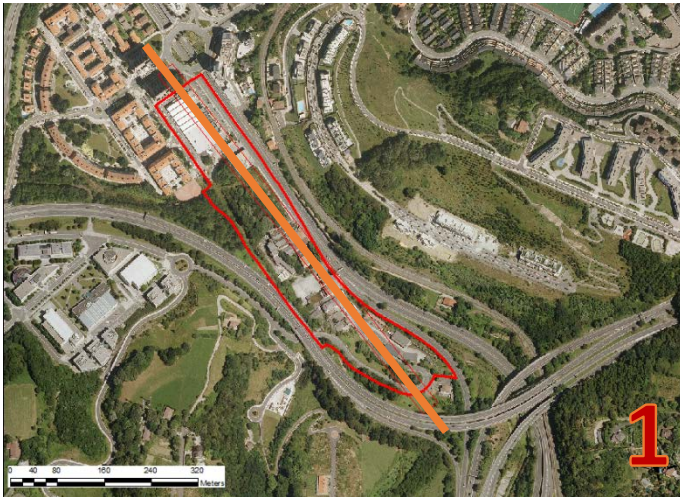
### 3.1.2.-OROGRAFÍA Y PENDIENTES

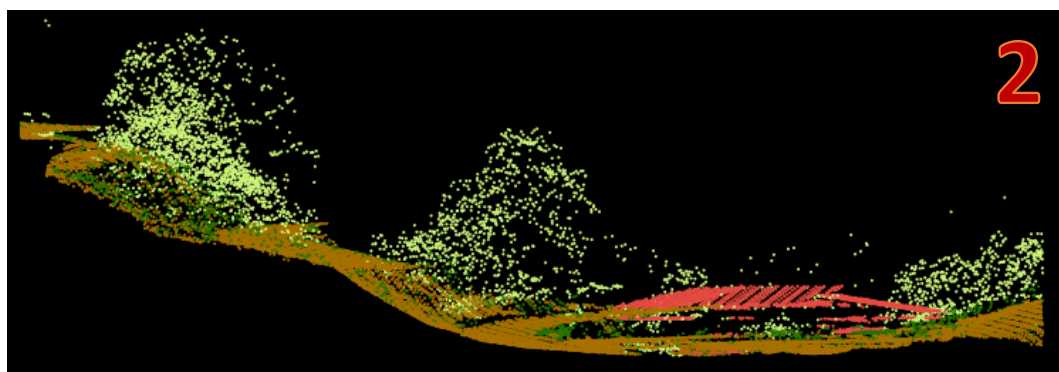
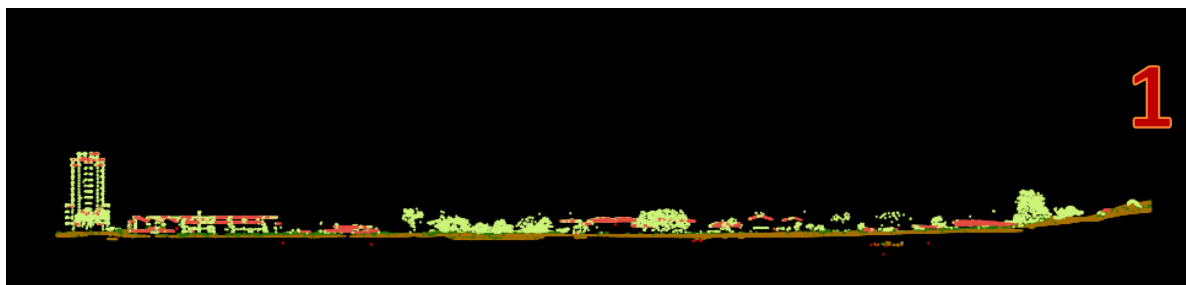
Morfológicamente el paisaje del entorno analizado presenta una estructura uniforme con una altura media de 10-30 m. No se presentan por tanto pendientes considerables, siendo estas menores al 3% por lo que se minimizan los impactos ambientales asociados a esta variable geofísica.

En la imagen adjunta se representa el modelo del área objeto de la modificación del Plan.



Mediante un análisis con tecnología GIS se han realizado diferentes perfiles topográficos del ámbito, así como se han representado las pendientes.





*Recreación de perfiles de la sección marcada en naranja en la anterior imagen. Elaboración propia*

## 3.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES

Se recogen en este apartado las diferentes alternativas que se han estudiado para la ordenación final del ámbito "IB.22 El Infierno".

### 3.2.1.- ALTERNATIVA 0. No intervención.

Si analizamos el final de la Avenida de Tolosa que es donde se ubica el ámbito del Infierno nos encontramos que la trama urbana se pierde y aparece como último elemento el barrio de Errotaburu con una trama residencial sin rematar (acaba en fondo de saco el vial trasero a Opel Volkswagen) y que carece de la suficiente densidad (se han ido cerrando prácticamente locales comerciales, bares...en el barrio)

El PGOU de Donostia establece una serie de objetivos y criterios para el desarrollo de la zona del infierno que no se alcanzarán si no se realiza ninguna intervención.

La intervención en este ámbito resulta necesaria para la consecución de los siguientes objetivos:

- Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, con la consiguiente previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad del actual entorno urbano.

- Ordenación de un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas de carácter terciario entre el núcleo residencial generado y el complejo de redes viarias del entorno de Infierno.
- Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato e interno, mediante la ejecución y mejora del sistema viario estructural.
- Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.
- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga

La alternativa de no intervención no se considera como una alternativa viable para la mejora de un espacio urbano con evidentes síntomas de degradación.

### 3.2.2.-ALTERNATIVA 1:

Esta alternativa divide el ámbito en tres subámbitos:

- Subámbito 1: parcela correspondiente al concesionario que pasaría de ser una actividad en pleno rendimiento a convertirse en un techo residencial de 20.700m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, con unas 230 viviendas.
- Subámbito 2: parcela de la gasolinera, como área consolidada y sobre la que no se plantea modificación alguna.
- Subámbito 3: el resto del área. La propuesta plantea para este subámbito 47.700m<sup>2</sup>(t) de techo residencial sobre rasante con 530 viviendas aproximadamente. Además, planteaba 15.000m<sup>2</sup>(t) para uso terciario y 6.000m<sup>2</sup>(t) para equipamientos.

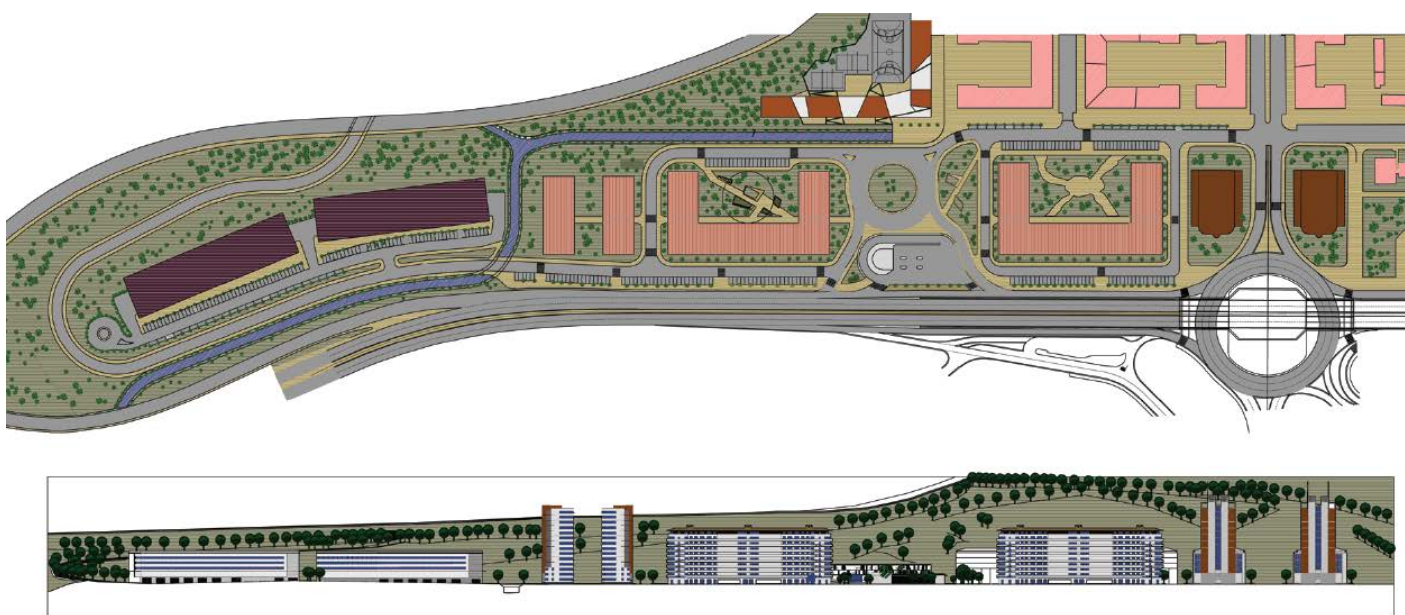


Imagen 6: Planta y alzado general de la alternativa 1. Fuente: Modificación del PGOU.

El perfil de los edificios residenciales en forma de U era de III/PB+VIII+at y el perfil de las torres residenciales de III/PB+XII+at.

El perfil de los edificios terciarios se planteaba de tres alturas.

Esto hacía un total de 68.400m<sup>2</sup>(t) de techo residencial con la construcción de alrededor de 760 nuevas viviendas y 15.000m<sup>2</sup>(t) de techo terciario.



Imagen 7: Vista general de la alternativa 1. Fuente: Modificación del PGOU.

## Análisis de la alternativa

Esta propuesta no contempla la nueva glorieta que el plan prevé para la mejora de las conexiones con la carretera N-1 y el entorno de Zuatzu. Al incluir esta nueva rotonda en la propuesta, carece de sentido mantener la otra glorieta que esta propuesta planteaba tras los terrenos de la gasolinera.

En relación al planteamiento del cambio de uso de la parcela correspondiente al actual concesionario, a día de hoy sigue siendo una actividad que funciona muy bien y que además ha realizado mejoras en los últimos años para seguir siendo competentes en su sector. No parece por tanto adecuado el planteamiento de transformarlo a residencial

Por último, cabe mencionar también que el incremento de techo residencial resulta excesivo con respecto a lo que el PGOU de 2010 planteaba para el ámbito de El Infierno.

### 3.2.3.- ALTERNATIVA 2:

Esta otra alternativa divide el ámbito en dos unidades de ejecución diferenciadas:

- U.E.1: correspondiente a la parcela del concesionario, donde se plantean 12.700m<sup>2</sup>(t) residencial.

- U.E.2: con el resto del ámbito. En él, se plantea un techo residencial de 41.000m<sup>2</sup>(t), 18.000m<sup>2</sup>(t) de uso terciario y unos 3.400 m<sup>2</sup>(t) de equipamiento.

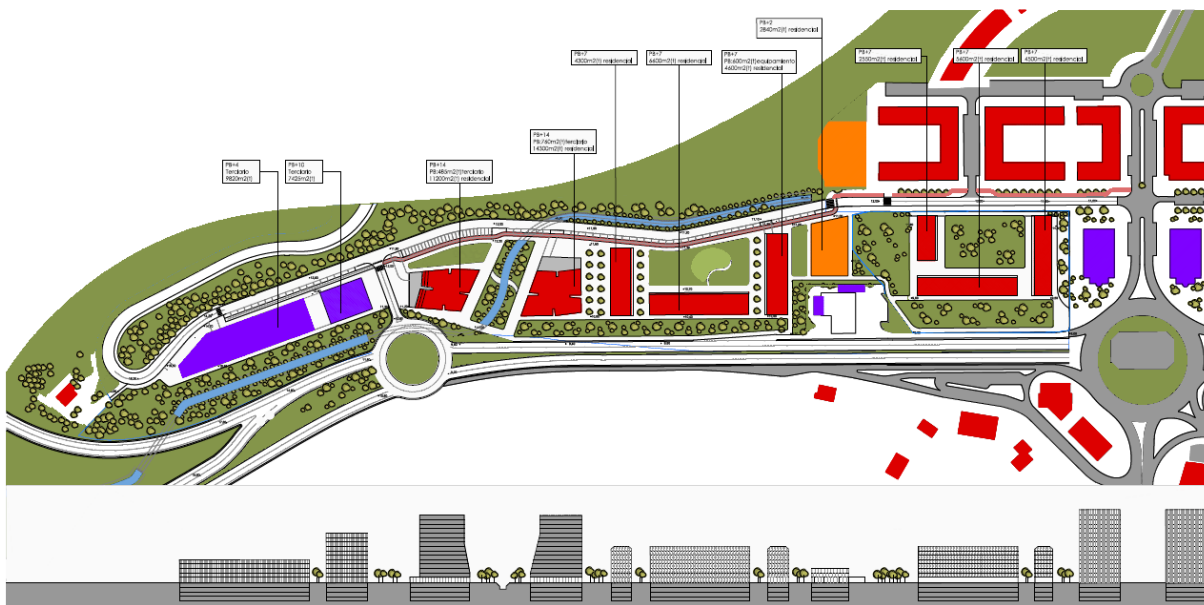


Imagen 8: Planta y alzado general de la alternativa 2. Fuente: Modificación del PGOU.

El perfil de los edificios residenciales rectangulares era de III/PB+7 y el perfil de las torres residenciales de III/PB+14.

El perfil de los edificios terciarios se planteaba de PB+4 un bloque y de PB+10 el otro.

Esto hacía un total de 57.700m<sup>2</sup>(t) de techo residencial con la construcción de alrededor de 630 nuevas viviendas y 18.000m<sup>2</sup>(t) de techo terciario.



Imagen 9: Vista general de la propuesta. Fuente: Modificación del PGOU.

## Análisis de la alternativa

Esta alternativa, no da la importancia suficiente a la regata y tratándola como algo residual sin ponerlo en valor. Parece necesario ponerlo en un marco más apropiado, más relacionado con la naturaleza y el paisaje y que le diese la importancia que se merece.

La ubicación del vial de conexión con Zuatzu en esta propuesta se plantea por la parte trasera junto a la regata y que tal vez podría tener más sentido en paralelo con la Avenida Tolosa y más inmediato con la nueva glorieta.

En cuanto a la imagen urbana y a la ordenación en esta alternativa no se consideran apropiadas tanto el hecho de crear largas pastillas de bloques residenciales con mucho frente pueden suponer una barrera, así como la pseudosimetría planteada entre las nuevas torres y las torres existentes de Hacienda.

En cuanto a la edificabilidad, resulta muy elevado el incremento del techo residencial propuesto con respecto al planteado en el PGOU de 2010.

### 3.2.4.-ALTERNATIVA 3:

Esta alternativa también divide el ámbito en dos unidades de ejecución:

- U.E.1: correspondiente a la parcela del concesionario, donde se planteaban 12.700m<sup>2</sup>(t) residencial.
- U.E.2: con el resto del ámbito. En él, se plantea un techo residencial de 41.000m<sup>2</sup>(t), 18.000m<sup>2</sup>(t) de uso terciario y unos 3.400 m<sup>2</sup>(t) de equipamiento.

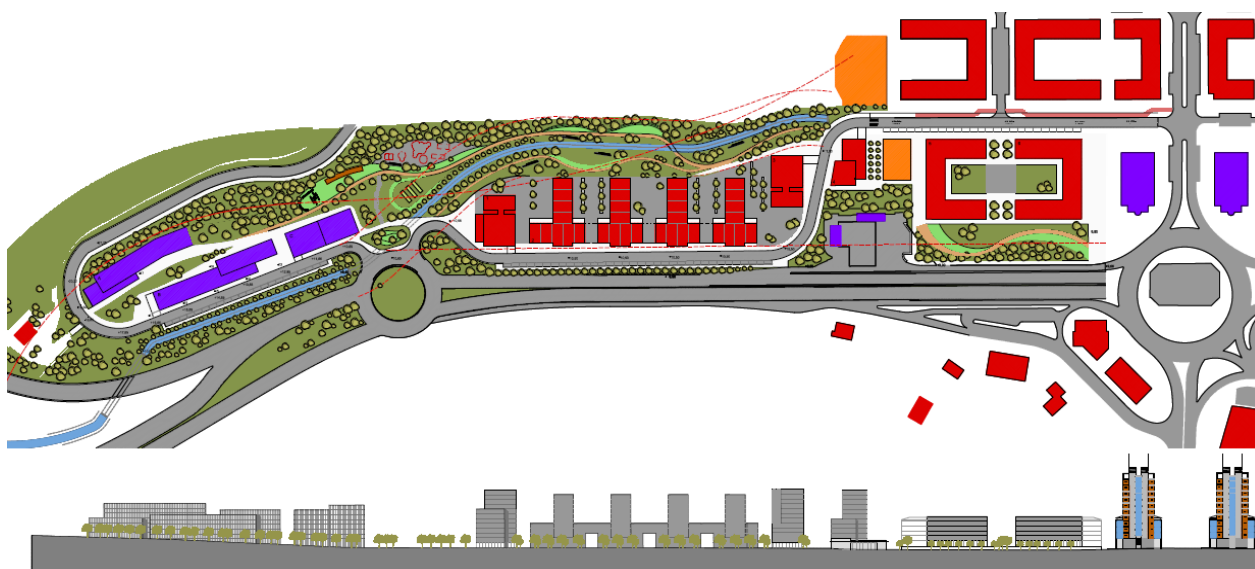


Imagen 10: Planta y alzado general de la alternativa 3. Fuente: Modificación del PGOU.

Se mantienen las edificabilidades con respecto a la alternativa 2 pero se modifican las características en relación a la ordenación. Se da mayor importancia a la regata generando en su entorno un parque verde lineal trasladando el tráfico rodado al otro lado del bloque residencial. Se mantiene la idea de algunas torres aisladas y se sustituyen los bloques rectangulares por una más parecida a un peine.



Imagen 11: Vista general de la propuesta de la alternativa 3. Fuente: Modificación del PGOU.

## Análisis de la alternativa

Por un lado, la formación en forma de “peine”, genera unos espacios intersticiales entre bloques cuyo carácter no queda bien definido, más relacionado con los propios vecinos como si fuera una manzana interior que como un espacio público abierto.

Por otro lado, el efecto de pantalla sigue existiendo al plantear una edificación tan paralela a la Avenida de Tolosa. Además, las torres sueltas no llegan a conectar del todo con las viviendas del bloque en forma de “peine”, lo cual no tiene mucho sentido siendo todas ellas del mismo uso residencial.

### 3.2.5.- ALTERNATIVA 4.-

Esta propuesta rompía con la idea de combinar torres con bloques más convencionales y era más rotunda. Se pretendía conseguir por un lado una imagen unitaria que englobase el uso residencial y por otro, una imagen potente y atractiva para la entrada-salida de la ciudad. El hecho de que las torres no estuviesen alineadas y emergiesen de un zócalo con forma orgánica y no rectangular hacía que por un lado las edificaciones acompañasen mejor al parque verde lineal junto a la regata, y que, por otro, no formasen una pantalla tan dura de cara a la Avenida.

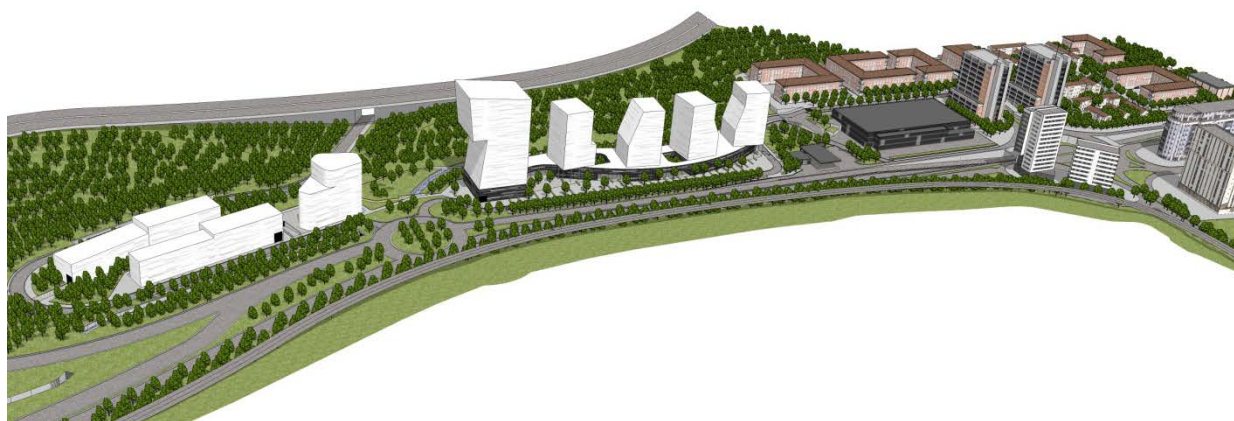


Imagen 12: Vista general de la propuesta de la alternativa 4. Fuente: Modificación del PGOU.

## Análisis de la alternativa

El inconveniente principal con esta alternativa fue la altura que cogían las torres que entraban en conflicto con las directrices marcadas por el Plan Zonal acústico realizado para la zona del Antiguo. Las viviendas con tanta altura se veían afectadas tanto por la Avda. Tolosa como por la carretera GI-20.



Imagen 13: Vista general de la propuesta de la alternativa 4. Fuente: Modificación del PGOU.

### 3.2.6.- PROPUESTA DEFINITIVA

La propuesta definitiva, mantiene la idea de poner en valor la regata a través de la creación de un gran parque verde y lineal y desplazando el tráfico rodado al frente de la edificación, en paralelo con la Avenida de Tolosa.



Imagen 14: Vista general de la propuesta de la propuesta definitiva. Fuente: Modificación del PGOU.

Se mantiene el movimiento sinusoidal para la implantación de los bloques para conseguir el mismo efecto que la anterior propuesta, pero reduciendo considerablemente las alturas de las edificaciones. La más alta es de PB+13 que es lo que recomendaba el Plan Zonal acústico para la zona del Infierno.



Imagen 15: Vista general de la propuesta de la propuesta definitiva. Fuente: Modificación del PGOU.

Las edificaciones destinadas al uso terciario se ubican al Sur del ámbito, más cerca del vial de acceso a Zuatzu y en parcela independiente.

En cuanto a la parcela correspondiente al concesionario, se ha optado por no modificarla ya que tal y como se ha mencionado anteriormente tiene una actividad que está en funcionamiento y que tiene intención de seguir con ella. Por ello, esta propuesta de Modificación Puntual del PGOU de 2010 no estima oportuno transformarla a residencial, pero si otorgarle 1.300m<sup>2</sup>(t) de uso terciario más, para posibles ampliaciones futuras. Lo mismo sucede con la actual estación de servicio, que se consolida y se le otorga una pequeña edificabilidad más para posibles ampliaciones.

### **Análisis de la alternativa elegida.**

Con la presente elección se pretende:

- Dar **continuidad a la calle Xabier Lizardi** que arranca en la calle Bernardo Estornes L. y que es el eje principal que atraviesa el barrio de Errotaburu de lado a lado pero que, sin embargo, termina en fondo de saco en la actualidad.

Con la nueva ordenación propuesta en el ámbito "IB.22 Infierno" esta calle tendrá continuidad y conexión directa tanto con el camino Zubiberri que sube a Zuatzu como con la nueva rotonda planteada por el PGOU de 2010 junto a la bifurcación de la autopista A-8 y la carretera N-1.

- **Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga** en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a

la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

- **Creación de un parque lineal que acompaña a la regata**, de más de medio kilómetro de longitud, prácticamente llanos. Este parque hará de remate de la masa arbórea existente entre la autopista y la nueva ordenación y que sirve de pantalla acústica.
- **Derribo de las restantes edificaciones** que existen actualmente en el ámbito. La mayoría de ellas están en desuso y en avanzado estado de deterioro.

## 4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

La ordenación planteada responde, básicamente y entre otros, a los distintos tipos de propuestas que se exponen a continuación:

### → Subámbito IB.22.01: Ordenación de un Ámbito de Actuación Integrada.

Conformado por la mayor parte del ámbito del que se excluyen tanto la parcela correspondiente al concesionario como la destinada a la estación de servicio existentes.

En este Ámbito de Actuación Integrada se proponen dos zonas claramente diferenciadas. Por un lado, una zona de uso terciario en conexión con el camino de Zubiberri que lleva a Zuatzu, en el extremo Sureste del ámbito y con entrada directa desde la nueva rotonda que plantea el PGOU de 2010, con un techo edificable de 9.500m<sup>2</sup>(t), y por otro, una zona residencial con un techo de 47.000m<sup>2</sup>(t), en los terrenos ubicados entre la nueva zona de uso terciario y el concesionario existente. El programa residencial se desarrolla en distintas tipologías edificatorias de PB+7, PB+8 y PB+13.

Este Ámbito de Actuación Integrada (A.A.I.II.13) será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U) que, a su vez, podrá definir diferentes Unidades de Ejecución que cumplan con los requisitos legales exigidos para su delimitación.

Por tanto, para el A.A.I.II.13:

- Previsión de un total de 47.000 m<sup>2</sup>(t) destinados a nuevos desarrollos residenciales, de los cuales 19.100 m<sup>2</sup>(t) están contemplados en el marco del planeamiento vigente.
- Previsión de un total de 11.000 m<sup>2</sup>(t) destinados a nuevos desarrollos terciarios, además de los que se consolidan, de los 38.500 m<sup>2</sup>(t) que están contemplados en el marco del planeamiento vigente.

- **Subámbito IB.22.02: Consolidación en líneas generales de la parcela b.20.2 correspondiente a la estación de servicio existente en la actualidad ubicada en la Avenida de Tolosa 188. Se considera que tiene una edificabilidad existente de 840m<sup>2</sup>(t) y se le otorgan otros 200m<sup>2</sup>(t)<sup>4</sup> para posibles ampliaciones de la actividad en el futuro.**
- **Subámbito IB.22.03: Consolidación del concesionario de Opel y Wolkswagen/Audi en líneas generales salvo por la edificabilidad. Además de los 8.000m<sup>2</sup>(t) que tiene en la actualidad, se le otorgan otros 1.300m<sup>2</sup>(t) para posibles ampliaciones de la actividad en el futuro.**

## CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y CÁLCULO DE DOTACIONES

SUPERFICIE APORTADA TOTAL AMBITO		66165		
<b>SUPERFICIES RESULTANTES</b>				
SUBAMBITO IB.22.03 (CONCESIONARIO)		10675		
SUBAMBITO IB.22.02 (GASOLINERA)		2008		
SUBAMBITO IB.22.01 (resto del ambito//AAI.II.13)		53482		
<b>TOTAL</b>		<b>66165</b>		
<b>USO Y EDIFICABILIDAD</b>	<b>PGOU 2010</b>	<b>PROPUESTA</b>	<b>CONSOLIDADA</b>	<b>INCREMENTO</b>
RESIDENCIAL	19100	47000		27900
* vivienda libre		28200		
* vivienda protegida (tasada y/o VPO)		18800		
TERCIARIO	38500	11000		-18660
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.01		9500		
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.02 (gasolinera)		200	Nota 4 840	
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.03 (concesionario)		1300	8000	

ESTANDARES URBANISTICOS SUBAMBITO IB.22.01		(Decreto 123/2012)	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		<b>sg. Decreto</b>	<b>propuesta</b>
Espacios libres y parques urbanos (5m <sup>2</sup> /25m <sup>2</sup> (t) residencial incremento)		5580	6005
Red viaria			4295
<b>TOTAL</b>			<b>10300</b>
<b>SISTEMAS LOCALES</b>		<b>sg. Decreto</b>	<b>propuesta</b>
Parques,jardines y espacios peatonales(15% del subambito sin sistemas grales.)		7238,28	
Dotaciones públicas (5m <sup>2</sup> /25m <sup>2</sup> (t) residencial total)		9400	9400
Dotación de Aparcamientos (sg. PGOU de 2010)			
*residencial libre (1,5 plazas cada 100m <sup>2</sup> (t))			423
* residencial protegida (tasada y/o VPO)(1,5plazas cada 100m <sup>2</sup> (t))			282
*terciario (2 plazas cada 100m <sup>2</sup> (t))			190
*equipamiento comunitario (2 plazas cada 100m <sup>2</sup> (t))			188
Dotación de árboles		662	662

SUPERFICIES BAJO RASANTE	
Superficie aparcamiento residencial y dotacional	
*residencial libre	
*residencial protegida (tasada y/o VPO)	
*equipamiento	
Superficie terciario	

<b>nº MAXIMO DE VIVIENDAS</b>	<b>552</b>
*residencial libre	331
*residencial protegida (tasada y/o VPO)	221
<b>SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS</b>	<b>85m<sup>2</sup>/viv</b>

<sup>4</sup> En el caso de la gasolinera, y acompañando el presente documento, el redactor del documento de modificación ha suprimido este incremento de 200m<sup>2</sup> (t) para potenciales ampliaciones.

## 5

# INCIDENCIAS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

## 5.1.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Mediante DECRETO 121/2016, de 27 de julio, se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa).

### Zonificación básica para la ordenación territorial

El PTP clasifica en parte la zona objeto de la presente Modificación de PGOU dentro de la categoría de "AGRUPACIONES URBANAS Y PERIURBANO".

Se trata de una serie de ámbitos supramunicipales de carácter básicamente urbano y con complementos de suelo rural periurbano, delimitados en el Plan Territorial Parcial como agrupaciones con vocación de continuidad urbana y funcionalidad ciudadana integrada. Por estas áreas se apuesta por su progresiva configuración como partes de ciudad completas en sí mismas, mediante la consolidación de su cohesión urbana interna y la optimización de su equilibrio entre los usos residenciales, los de actividades económicas, su sistema dotacional y terciario e incluso su entorno exterior periurbano.

La zona objeto del presente Documento Inicial Estratégico queda incluida dentro de la Agrupación Urbana y Periurbana de "Centro de Donostia-San Sebastián y Urumea" y comprende el conjunto del núcleo urbano y periurbano del término municipal de Donostia-San Sebastián, salvo su parte Este y el pertenecido de Zubieta; y los ámbitos urbanos y periurbano de los municipios de Astigarraga y Hernani.

Para estas Agrupaciones Urbanas y Periurbano se propone promover su configuración como tramas urbanas de continuidad ininterrumpida e integridad funcional completa, mediante la agregación de equipamientos complementarios y la reordenación de los intersticios espaciales vacantes u obsoletos.

En estas agrupaciones urbanas y periurbano serán de aplicación las determinaciones establecidas por los diferentes Planes Territoriales Sectoriales (Agroforestal, Protección de Ríos y Arroyos, Litoral y Zonas Húmedas).

**La presente modificación del PGOU recoge las determinaciones del PTP en cuanto a que promueve la configuración de un ámbito degradado otorgando continuidad a la trama urbana de Donostia conformando un nuevo espacio urbano y reordenando los espacios degradados existentes actualmente en el Infierno.**

## 5.2.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL

El PTS Agroforestal fue aprobado definitivamente mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014.

El PTS Agroforestal se centra en la regulación en el Suelo No Urbanizable (SNU) de los usos agrarios y forestales, y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar.

**En consecuencia, la cartografía del PTS Agroforestal aprobado definitivamente excluye el A.U. "IB.22 El Infierno" de su ámbito de actuación.**

## 5.3.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV - VERTIENTE CANTÁBRICA Y MEDITERRÁNEA Y MODIFICACIÓN DEL PLAN

Mediante DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).

De forma resumida, el PTS establece unas normas de ordenación basadas en tres componentes: medioambiental, hidráulica y urbanística.

### Componente urbanística

Se incluyen la regata Añorga a su paso por el ámbito como **Márgenes en ámbitos desarrollados**.



Componente hidráulica

La regata Añorga se encuentra cubierta en gran parte del ámbito y en su paso por la superficie se tramifica según su componente hidráulica en un **tramo tipo 0** con un cauce entre 1 y 10 Km<sup>2</sup>.



Componente medioambiental

Según su componente medioambiental el PTS no categoriza la Regata Añorga en ninguna de sus categorías para esta componente, situándola en suelo urbano.



Normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados

El criterio general que preside la regulación de esta zona de márgenes es la consideración del río, además de como tal, como un elemento de la máxima importancia en la configuración del paisaje urbano y como un vehículo privilegiado para la integración del medio natural en el interior de las ciudades.

Este objetivo deberá compatibilizarse con las intervenciones hidráulicas que se adopten para la prevención de inundaciones y con las soluciones de compromiso que se diseñen para garantizar la preservación de los elementos del patrimonio de interés cultural enclavados en la proximidad de los cauces de los ríos.

En las márgenes consideradas como Márgenes en Ámbitos Desarrollados los retiros mínimos de la edificación garantizarán un encuentro espacial suficientemente amplio entre la edificación y el río, y, en su caso, la viabilidad de las futuras obras de encauzamiento necesarias, para la defensa ante inundaciones.

Se plantean dos situaciones diferenciadas:

- En los tramos de río en los que existe deslinde o las obras de encauzamiento ya han sido realizadas o ya se encuentran proyectadas y definidas, al ya estar fijada la línea de cauce, los retiros de la edificación pueden establecerse con exactitud.
- En los tramos de río en los que las obras de encauzamiento no se han realizado ni proyectado todavía los retiros de edificación deberán referirse a la línea exterior del actual cauce público.

Para toda nueva edificación en las márgenes de los ámbitos desarrollados los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán los siguientes, en función de la superficie de la cuenca afluyente:

Niveles de Tramos de Cauce	Superficie Cuenca afluyente Km <sup>2</sup>	Retiro Mínimo de la Edificación en metros.	
		Con línea deslinde* o encauzamiento definida	Sin línea de deslinde o encauzamiento definida
VI	600 < A/C	15 m	30 m
V	400 < A/C ≤ 600 Km <sup>2</sup>	15 m	25 m
IV	200 < A/C ≤ 400 Km <sup>2</sup>	15m	22 m
III	100 < A/C ≤ 200 Km <sup>2</sup>	12m	16 m
II	50 < A/C ≤ 100 Km <sup>2</sup>	10m	14 m
I	10 < A/C ≤ 50 Km <sup>2</sup>	10m	12 m
0	1 < A/C ≤ 10 Km <sup>2</sup>	<b>10m</b>	<b>12 m</b>

\* Ó límite interior de la ribera del mar.

Estos **retiros tendrán carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente**. Esta propuesta es independiente de la clasificación urbanística específica de cada suelo en concreto, salvo en el aspecto de que en los suelos urbanizables las zonas de retiro podrán considerarse cesiones de suelo, obligatorias y gratuitas, como sistema local.

En toda nueva construcción el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 metros respecto al cauce público.

La ordenación de los retiros a las escorrentías o cursos menores se regulará según las disposiciones de la Ley de Aguas.

## 5.4.- PGOU DE DONOSTIA

El **Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Donostia-San Sebastián**, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 clasifica la totalidad del ámbito "IB.22 EL INFIERNO" como suelo **URBANO**.

El PGOU establece una serie de condicionantes superpuestos de carácter ambiental a la ordenación urbanística:

- C.1 Espacios y especies naturales de protección.
  - C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria.
  - C.1b. Espacios Naturales Protegidos (Parques naturales y árboles singulares).
  - C.1c. Áreas de Interés Natural.
  - C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos.
  - C.1e. Áreas de protección de la fauna.
- C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas.
- C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo.
- C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
- C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas.
- C.6 Ámbitos de protección paisajística.
- C.7 Corredores ecológicos.
- C.8 Áreas inundables.
- C.9 Áreas de interés geológico.
- C.10 Áreas acústicas.
- C.11 Ámbitos de mejora ambiental.
- C.12 Suelos potencialmente contaminados.

De acuerdo con las normativas particulares del A.U. "IB.22. EL INFIERNO" (Ibaeta), los condicionantes con incidencia en este ámbito son:

- **C.10 Áreas acústicas. - Uso terciario-**
- **C.12 Suelos potencialmente contaminados**

Para las parcelas incluidas en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados el PGOU determina lo siguiente:

*“Artículo 95.- Régimen general de regulación del condicionante “C.12 Suelos potencialmente contaminados” de las Normas Generales del PGOU.*

*Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la subzona pormenorizada en la que se integran estos suelos y ámbitos, complementado en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, posibilitar su recuperación y saneamiento.*

*En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo*

En cuanto a las medidas de carácter ambiental serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter general expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU vigente, así como las que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## 5.5.- PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA CAPV

El ámbito de ordenación de este P.T.S. es la Zona de Influencia definida en la Ley de Costas: “franja de anchura mínima de 500 m medidos a partir del límite interior de la ribera del mar”.

Esta zona se hace extensible por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible la influencia de las mareas, que, en el caso del País Vasco, corresponde a una cota de 5 m sobre el nivel del mar (de la bajamar viva equinoccial).

El PTS establece una ordenación para esta franja, que en el caso del ámbito urbanístico “AU.IB.22. EL INFIERNO” corresponde a suelo urbano y urbanizable.

En los ámbitos recayentes en suelo urbano o suelo urbanizable, a excepción de las márgenes de las rías, **su ordenación queda remitida al cumplimiento de la legislación de costas y al planeamiento municipal.**

## 5.6.- PROTECCIÓN, GESTIÓN Y ORDENACIÓN DEL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA CAPV

El Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, establece los objetivos de actuación de las administraciones públicas de la CAPV en materia del paisaje. Entre ellos, se pueden destacar los siguientes:

a) La conservación de los valores de los paisajes que, por su carácter natural o cultural, requieran actuaciones específicas e integradas.

b) La mejora paisajística del ámbito urbano, especialmente de las periferias y de las vías de acceso a los núcleos de población.

c) El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes en el ámbito rural.

d) La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los paisajes más accesibles para el conjunto de la población, así como los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural.

***e) La adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio, especialmente las correspondientes a infraestructuras y a áreas de actividad económica.***

Entre los instrumentos establecidos para la protección, gestión y ordenación del paisaje el Decreto señala, entre otros, los **estudios de integración paisajística**, destinados a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades, así como a exponer los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje.

Según la **Guía para la elaboración de Estudios de Integración Paisajística** publicada por Gobierno Vasco en 2017 ([http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.eus/contenidos/informacion/integracion\\_paisajistica/es\\_def/adjuntos/Guia%20paisaje\\_FINAL.pdf](http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.eus/contenidos/informacion/integracion_paisajistica/es_def/adjuntos/Guia%20paisaje_FINAL.pdf)) un Estudio de Integración Paisajística ha de aspirar a ser:

- Conciso, concreto, sintético.
- Técnicamente sólido y debidamente argumentado.
- Claro y coherente, con un lenguaje adecuado que permita su comprensión por parte del público y de las personas responsables de la toma de decisiones.
- Visual, acompañado de material gráfico: cartografía, fotografías, fotomontajes, simulaciones.
- Racional, ajustado en escala y grado de detalle a las características de la actuación y a la realidad territorial en la que se va a emplazar.

La secuencia de contenidos sugerida en esta Guía es la siguiente:

- Comprensión del lugar que implica un diagnóstico del estado actual del paisaje, de sus componentes y valores, de sus fortalezas y debilidades y de su evolución en el tiempo.
- Conocimiento del proyecto y sus necesidades.
- Identificación y valoración de posibles impactos del proyecto sobre el paisaje
- Justificación de cómo se han incorporado en el proyecto los Objetivos de Calidad Paisajística de los Catálogos, Planes de Acción y las Determinaciones del Paisaje. Esta

justificación será preceptiva en caso de haberse aprobado dichos instrumentos en el área funcional o término municipal.

- Definición de medidas de integración. Un Estudio de Integración Paisajística no aspira a definir medidas correctoras de impactos sobre el paisaje sino a demostrar que los criterios y medidas previstas en el proyecto son la más adecuadas para su correcta integración en el paisaje.

Es importante que los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística estén argumentados y apoyados en técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje, que muestren la situación existente y la previsible con la actuación, antes y después de poner en práctica las medidas de integración propuestas.

Para evitar duplicidad de esfuerzos e información, los EIP han de estar vinculados a los Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), aprovechando desde la perspectiva de paisaje, los diagnósticos y análisis que en la EIA se desarrollen. Además, las conclusiones de los EIP han de integrarse en los Estudios de EIA en la medida que sea procedente.

## Contenido de los estudios de integración paisajística:

Según el artículo 7.2. del Decreto 90/2014:

- a) La descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje.
- b) Las características del proyecto: emplazamiento e inserción, documentos que definen el proyecto tales como, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes.
- c) Los criterios y medidas de integración paisajística: impactos potenciales, análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.

La guía elaborada por Gobierno Vasco establece una propuesta de contenidos para la realización de estos Estudios de Integración Paisajística.

### Sección 1 Datos generales

#### Sección 2 Alcance del estudio

##### 2.1. Delimitación del ámbito de análisis

##### 2.2. Escala de trabajo

#### Sección 3 Caracterización del paisaje en el ámbito de análisis

##### 3.1. Descripción de los componentes del paisaje y de sus dinámicas

##### 3.2. Valoración del paisaje: calidad, fragilidad y visibilidad

## Sección 4.- Descripción del proyecto y sus impactos

- 4.1. Detalle de la intervención
- 4.2. Identificación de impactos potenciales
- 4.3. Análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada
- 4.4. Incorporación de objetivos de integración paisajística

## Sección 5 Propuesta de integración

- 5.1. Estrategias de integración
- 5.2. Medidas de integración
- 5.3. Programa de implementación

**Desde este documento Ambiental Estratégico se recomienda la realización de un Estudio de Integración Paisajística simultáneo al proyecto de urbanización del ámbito del Infierno en el que se analicen todos los aspectos anteriormente mencionados y se propongan unas medidas de integración paisajística del proyecto.**

**En este documento ambiental estratégico se propondrán una serie de medidas con referencia a la integración paisajística que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de la elaboración de dicho Estudio de Integración Paisajística.**

# 6

## ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE

El documento de modificación del PGOU referida al A.U. "IB.22 EL INFIERNO" deberá asegurar la conservación de la biodiversidad y minimizar los posibles efectos ambientales.

Para ello tendrán en cuenta tanto las variables bióticas (hábitats de interés, formaciones vegetales existentes, comunidades faunísticas, presencia de espacios naturales protegidos, Red Natura 2000 entre otros) así como las condiciones del medio abiótico como son la presencia de aguas superficiales, riesgos ambientales y geotécnicos, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, erosionabilidad, pendientes entre otros.

Se analizan los siguientes aspectos

- Geología y Geomorfología
  - Características geológicas y geomorfológicas del ámbito de afección del proyecto.
  - Condicionantes geotécnicos.
  
- Hidrología superficial y subterránea
  - Descripción de la cuenca afectada.
  - Características hidrogeológicas del ámbito del proyecto.
  - Permeabilidad de los materiales litológicos del sustrato. Vulnerabilidad de acuíferos.
  
- Medio atmosférico, condiciones climáticas.
  - Se analizarán en este apartado las condiciones climáticas del ámbito y las posibles afecciones al medio atmosférico.
  
- Descripción de las biocenosis y ecosistemas presentes en el área
  - En este apartado se identifican las comunidades afectadas, con indicación de su grado de conservación, complejidad estructural, especies características, emblemáticas o significativas, etc. Se tiene en cuenta, en particular, la presencia de hábitats de interés comunitario y de especies amenazadas, tanto a nivel regional como nacional, comunitario o internacional.
  - El análisis de las comunidades vegetales y faunísticas afectadas se realiza teniendo en cuenta aspectos como:
    - Grado de conservación. Complejidad estructural. La vegetación natural deberá describirse tanto desde el punto de vista de las especies presentes como de su grado de cobertura.
    - Presencia de especies catalogadas y protegidas.
  - Otras áreas sensibles.
  
- Paisaje
  - En relación con la alteración de los recursos paisajísticos de la zona, producto de los elementos del proyecto situados en superficie, se realiza un análisis de los aspectos que se señalan a continuación:
    - Visibilidad de la actuación, comparando la situación actual con la futura.
    - Calidad.
    - Fragilidad.
  - Se presta una especial atención a los componentes del paisaje intrínseco que definen la calidad del paisaje, teniendo en cuenta los aspectos estético-culturales. A este respecto se considera la integración de los componentes naturales y de usos, la composición estética y la atmósfera emocional que de ello se deriva.

Se acompañan los diferentes aspectos analizados con imágenes de representaciones cartográficas, a escala de detalle, de los aspectos del inventario ambiental más relevantes de la zona.

## 6.1.- MEDIO FÍSICO ABIÓTICO

### 6.1.1.- GEOLOGÍA GEOMORFOLOGÍA

#### Encuadre paleogeográfico regional

El término municipal de Donostia-San Sebastián se ubica en la zona de máxima curvatura del denominado Arco Plegado Vasco. Litológicamente, el municipio está constituido por materiales de edad Paleozoica, Mesozoica, Terciaria y Cuaternaria. Los primeros forman parte del Macizo de Cinco Villas. Es aquí donde están los materiales más antiguos, estando éstos representados por la denominada sucesión esquistosa de Cinco Villas, del Carbonífero. Esta sucesión está constituida por una alternancia irregular de lutitas esquistosas (limolitas y argilitas) y areniscas laminadas, con intercalaciones de conglomerados y calizas. Todo el conjunto adquiere una tonalidad oscura (gris a negro), muy característica.

El ámbito se localiza dentro de la Unidad de San Sebastián, esta unidad estructural ocupa el extremo nororiental del Arco Vasco. Su característica principal viene dada por la presencia de pliegues, formados en varias fases de deformación posteocena, con superficie axial subhorizontal, que en ocasiones son isoclinales.

#### Litoestratigrafía



Figura 1: Litoestratigrafía. Fuente: Geoeuskadi. Elaboración ARAUDI SLP

Atendiendo a la **litoestratigrafía**, en la zona de estudio, afloran materiales del **Cretácico Superior Flysch calcáreo**, así como del **Cuaternario** (depósitos aluviales y aluviocoluviales). El paquete basal está integrado por margas y margocalizas de color oscuro (gris a negro), masivas y esquistosas, con frecuentes intercalaciones de calizas arcillosas de color gris claro y blanco, bien estratificadas en lechos de 30-40 cm.

El **flysch detrítico-calcáreo** está constituido por una alternancia de calizas arenosas, margas y areniscas estratificadas en bancos centi-decimétricos (en lechos de 25 cm de espesor) que presentan baja permeabilidad. Los niveles de calizas arenosas y areniscas muestran habitualmente secuencias atribuibles a turbiditas distales en las que, además de laminaciones paralelas, son especialmente frecuentes las estructuras debidas a escapes de agua (deformaciones hidroplásticas en general), como son: laminación convolute, estructuras "plato", diques y volcanes de arena, estructuras en forma de "llama", etc. También presentan una ichnofacies muy variada, con pistas superficiales como: Zoophycus, Paleodction, Chondrites, Helminthoides, Thalassinoides, Granularia, etc. En los bancos de calizas arenosas abundan las segregaciones de materia orgánica, muy satinada y rellenos de calcita.

Los materiales Holocenos se localizan en la zona de la gasolinera y se tratan de depósitos aluviales de permeabilidad media conformantes del estuario fósil de Ibaeta.

El ámbito **no** presenta ningún **punto de interés geológico**.



FOTO: Litoestratigrafía presente en el ámbito Se indica el punto de ubicación de la foto. Autor: ARAUDI S.L.P.



## Geomorfología

Las formas de relieve son consecuencia de la naturaleza de los materiales que forman el sustrato geológico, de su disposición estructural y de la influencia de los procesos erosivos exógenos en el modelado. La geomorfología refleja de forma precisa, los cambios del relieve y clima (cambios morfoclimáticos) antiguos y recientes. En la evolución morfogenética del relieve de un territorio quedan registrados los dominios y crisis morfoclimáticos.

Se ha procedido a una clasificación del territorio dividiendo a éste en áreas cuya organización interna y cuya dinámica, definen entidades a las que se denominan Sistemas Morfodinámicos, porque expresan esquemáticamente el comportamiento esencial de los fenómenos naturales, existentes en un área determinada.

El concepto de sistema resulta útil, porque esboza con nitidez y economía la idea de una entidad compleja formada por partes trabadas entre sí, mediante una serie de relaciones que obedecen a un mismo modelo. Es necesario así recordar, que los sistemas no son datos geomorfológicos en sí mismos, sino un método de análisis del dato, en este caso del territorio y sus variables.

El ámbito del infierno se encuentra sobre una geomorfología propia del relleno holoceno, eminentemente antropizada y que ha visto modificada notablemente su morfología originaria.

## Geotecnia y procesos y riesgos geofísicos

El estudio de esta faceta aporta información preliminar sobre las características mecánicas de los materiales geológicos existentes en el ámbito, estableciendo una clasificación, en este caso cualitativa, de los problemas constructivos que pueden presentarse. Atendiendo a la geotecnia: procesos y riesgos constructivos, **el ámbito no presenta problemas aparentes** presentando por lo que no se prevén riesgos geofísicos destacables.

### 6.1.2.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

La red hidrológica del área de estudio pertenece a la cuenca de la regata Añorga la cual atraviesa el ámbito perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Conocida desde el s. XI bajo la denominación de Gorga, las aguas de esta regata no sólo estuvieron asociadas en tiempos pasados a una intensa actividad molinera, sino que su calidad era tal que poseía una rica y variada vida piscícola, desde cangrejos de río hasta truchas y anguilas. Estas últimas eran pescadas ya en las proximidades de su desembocadura hasta principios del s. XX, época en la que su cuenca baja era aún navegable.

Con una superficie de cuenca de 16,84 Km<sup>2</sup>, una longitud para el curso principal cercana a los 7 Km y una pendiente media de la cuenca del 36,13%, su nacimiento se sitúa en la divisoria de los términos municipales de Lasarte-Oria y San Sebastián, configurándose como curso principal a partir de los aportes de pequeños arroyos y escorrentías que, procedentes de las cotas más altas de la zona occidental del barrio Añorga, aportan sus aguas al cauce principal en las inmediaciones de la carretera N-I. La dirección de su curso, a lo largo del cual drena mayoritariamente margas, es desde su nacimiento hasta la altura de Rezola E.-NNE., sufriendo a la altura de la citada industria cementera un cambio de rumbo que pasa a ser N.-NNO. hasta prácticamente su desembocadura, la cual tiene lugar en Tximistarri.

Según la cartografía del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021, el ámbito se localiza en una zona del Registro de Zonas Protegidas, en la categoría Zonas de Protección Especial, otras figuras de protección.

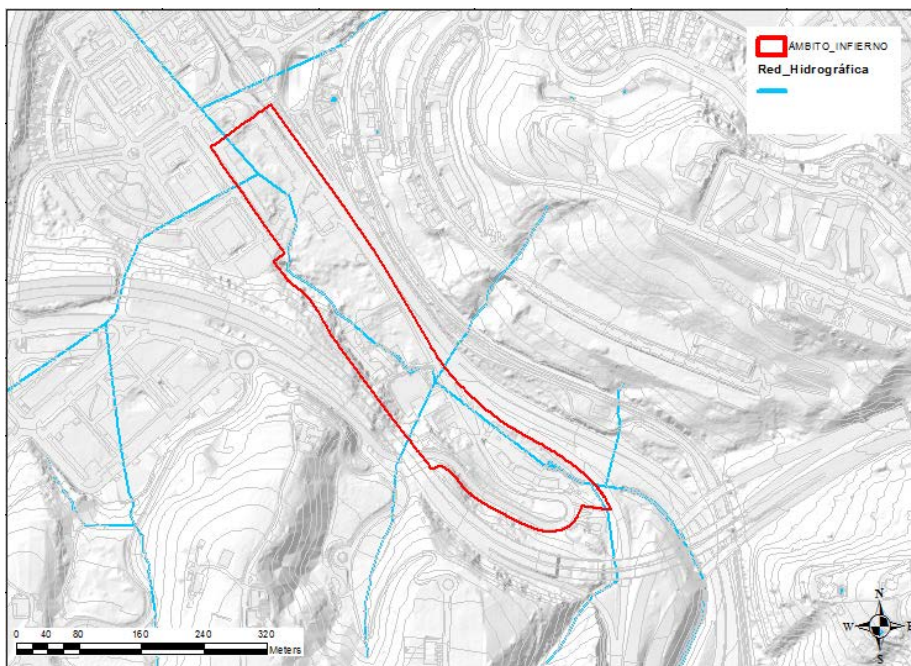


Figura 2: Red hidrográfica Fuente: Geoeuskadi. Elaboración ARAUDI SLP.

La normativa del PH aprobado mediante el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero (BOE 19 enero de 2016), determina para estas Zonas de Protección especial lo siguiente:

#### Artículo 53. Zonas de protección especial.

1. En las Zonas de Protección Especial, con carácter general, se deberá dar cumplimiento a sus respectivos documentos de ordenación o normativas, evitando aquellas intervenciones sobre el dominio público hidráulico y dominio público marítimo terrestre y sus zonas de protección que puedan alterar el medio físico natural, la fauna o la flora.
2. El otorgamiento de concesiones o autorizaciones con previsible afección a las Zonas de Protección Especial o a sus zonas de protección, quedarán condicionados al resultado del análisis de la posible repercusión ambiental.
3. En los Tramos de Interés Medioambiental se arbitrarán las medidas de control y seguimiento necesarias para mantener la calidad natural de las aguas tanto de los cursos fluviales como de los sistemas subterráneos conectados a ellos. En general se evitarán todas aquellas intervenciones sobre el cauce tendentes a alterar la fauna y la flora naturales propias del tramo.
4. En los Tramos de Interés Natural se limitarán las actividades que puedan alterar no sólo la fauna y la flora naturales del tramo, sino también el medio físico natural.

La zona de protección especial que en la que se localiza el ámbito del Infierno se corresponde con un **área de interés especial de especies amenazadas (ranita meridional)** (Código de zona protegida: 1610100318). Este aspecto será analizado en el apartado de medio biótico.

En cuanto a la calidad del agua de la regata, la red de Seguimiento de la calidad de las Aguas Superficiales (URA Agentzia) no dispone de una estación de muestreo representativa para determinar el estado del cauce.

En la visita que este equipo ha realizado al ámbito se han detectado indicios de pequeños vertidos en algún punto, aunque el resto del tramo no presentaba síntomas de contaminación, el estado del ámbito y la presencia de vertidos, residuos, y abandono evidente del entorno contribuye a incrementar los riesgos de contaminación de esta regata. Se adjuntan en la página siguiente una serie de fotografías realizadas en la zona por los redactores de este documento.



Fotos: Imágenes de la regata Añorga. Autor ARAUDI SLP

## Hidrogeología

El estudio de la **faceta hidrogeológica** tiene como objetivo la estimación de la permeabilidad de los paquetes litológicos y sus correspondientes propiedades de drenaje. El ámbito se encuentra dentro del Dominio Hidrogeológico de la Cadena Costera.

Este dominio constituye el extremo Norte del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Se trata de la franja costera, conformada básicamente por materiales terciarios, que se extiende entre las desembocaduras de los ríos Urola y Bidasoa, con una longitud de unos 40 km y una anchura media de 2 km. El mar Cantábrico supone el límite Norte de la unidad y se consideran los afloramientos del Cretácico superior como el límite Sur. De acuerdo con el estudio de 'Caracterización de las Demarcaciones Hidrográficas de la CAPV' (Gobierno Vasco, 2005) en el cual se efectúa una delimitación de las principales masas de agua subterráneas de la CAPV, el área de estudio se asienta sobre la masa "Zumaia-Irun" (ES111S000015), perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Se trata de una masa perteneciente al dominio de la 'Cadena costera', que engloba los términos menos interesantes de esta cadena desde un punto de vista hidrogeológico. En conjunto se puede considerar de permeabilidad baja a media. De conformidad con el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Cantábrico Oriental (ciclo 2012-2021), esta masa de agua subterránea se valora con buen estado químico y cuantitativo.

Atendiendo a la hidrogeología del ámbito la naturaleza litológica es muy homogénea y no ofrece aspectos de interés dada la escasa capacidad para almacenar agua de los materiales que la componen. Son de **permeabilidad baja** las facies margosas de los materiales carbonatados, los detríticos con componente lutítico mayoritario, **no siendo apreciable su vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos**, por ser muy baja o nula. Los depósitos aluviales y aluvio-coluviales presentan una permeabilidad alta.

## Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos

Atendiendo al Mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 (año 1993) el ámbito de estudio presenta una vulnerabilidad muy baja/baja.

En lo referente a **puntos de agua**, analizada la documentación gráfica procedente del servidor cartográfico de Gobierno Vasco, se comprueba que, en el ámbito del proyecto, no se localiza ningún punto de agua ni abastecimiento.

### 6.1.3.- EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD DE USO

Desde el punto de vista de las **unidades edáficas** el ámbito no presenta horizontes edáficos recogidos en fuentes cartográficas existentes. La ocupación antrópica de la zona desde hace décadas configura un entorno sin un suelo con estructura natural.

El Mapa de las Clases Agrológicas de Gipuzkoa incluye el ámbito del infierno dentro de la clase VI: Tierras en lomas y laderas de pendiente superior al 20% e inferior al 35%. Son suelos

con limitaciones severas, con vocación de mantener una vegetación permanente, herbácea o leñosa. Claramente esta categoría no se corresponde con la realidad del terreno y entendemos que el ámbito objeto de estudio **se debería incorporar en la categoría VIII: Suelos improductivos.** En lo que respecta a las **capacidades de uso** el ámbito ***no presenta buenas condiciones edáficas para la actividad agrícola.***

En lo que a **suelos potencialmente contaminados** se refiere, de acuerdo al "Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo" en el área **presenta emplazamientos que se encuentra incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminados.** Este aspecto se analizará posteriormente en el apartado de riesgos ambientales.

## 6.1.4. CLIMATOLOGÍA

El municipio de Donostia presenta, debido a la influencia de su cercanía la mar, un clima de tipo templado oceánico, caracterizado por temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año.

Por tanto, se puede decir que el clima es de tipo **MESOTÉRMICO**, con máximo de lluvias en otoño-invierno y sin estación seca. Según la clasificación Köppen corresponde a un tipo de clima templado oceánico de fachada occidental con verano fresco.

Según la clasificación FAO, se incluye en el tipo Subtropical Templado con Invierno Lluvioso, caracterizado por: concentración de lluvias en invierno y presentar durante el periodo del crecimiento vegetal algún mes con temperatura superior a 18 grados y nunca inferior a 5.

Donostia, y en general la zona vasco-cantábrica se encuentra en el mismo dominio climático, caracterizado por la cercanía del mar y la circulación general del Oeste.

La potencialidad pluviométrica se ve reforzada por factores como el orográfico. La presencia de relieves montañosos cercanos a la costa provoca la elevación de masas de aire húmedo, su enfriamiento y con ello las precipitaciones. Se forma un pasillo que aprovechan los frentes nubosos entre la Cordillera Cantábrica y los Pirineos. A estas características se les une a veces un efecto de succión a través de la cuenca del Ebro, que se da en situaciones del Norte o Noroeste, provocando fuertes temporales de viento y lluvia.

La distribución de las temperaturas es bastante homogénea, y las diferencias de temperatura entre los meses más cálidos y los meses más fríos son leves, aunque se pueden dar episodios de calor. En definitiva, es un clima templado, que tiene como factor climático dominante, la influencia del atlántico y la cantidad de lluvia oscila entre los 1.200 y más de 2.000mm de precipitación media anual.

## Calidad del aire

La calidad del aire, alterada por la presencia de contaminantes atmosféricos, es considerada uno de los factores determinantes de calidad urbana. La existencia de diferentes fuentes de contaminación, combinadas con determinadas condiciones meteorológicas que dificultan la dispersión de la atmósfera urbana, deteriora la calidad del aire.

La calidad del aire en la Comunidad Autónoma del País Vasco se mide a través de una red de control y vigilancia de acuerdo a los criterios establecidos en la Directiva 96/62 sobre Evaluación y Gestión de la Calidad del Aire. Para ello, se ha zonificado el territorio y a cada zona se le asocia una calidad del aire global según varias categorías o niveles del índice de calidad del aire (buena, admisible, moderada, mala, muy mala, peligrosa).

Para obtener el **índice de calidad del aire** en la CAPV se dispone de una red de control y vigilancia que mide en tiempo real una serie de parámetros tales como los contaminantes SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, PM<sub>10</sub> y O<sub>3</sub> en estaciones distribuidas en distintas zonas. El conjunto de los posibles valores que el índice de calidad del aire puede tomar los agrupamos en seis intervalos de valores a los que se les asocia una trama o color característico de la calidad del aire de una zona determinada.

El resultado obtenido en el cálculo del índice de calidad del aire será representativo del área de influencia que abarcan las estaciones consideradas en cada una de las zonas. Se trata de un índice de calidad del aire diario. Cada día se modifica el valor del índice y por tanto la información sobre la calidad del aire en la zona correspondiente, lo que justifica que pueden encontrarse zonas con distinto índice de calidad del aire.

El índice de calidad sirve para informar de la calidad del aire a la población de una manera clara y sencilla. El índice de calidad del aire de la CAPV está dividido en 5 categorías que define el estado de la calidad del aire: muy bueno, bueno, mejorable, malo y muy malo.

Los criterios utilizados para el cálculo del índice de calidad del aire son los siguientes:

Se establece un ICA por contaminante. Los contaminantes para los que se establece el ICA son el SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>2</sub>; Ozono, PM<sub>10</sub> y PM<sub>2.5</sub>

Se define un ICA por estación, que es el peor de los ICA de cada contaminante.

Se proporciona el ICA diario por estación.

Para calcular el ICA diario se utilizan los máximos diarios en el caso de los contaminantes que tengan valor límite horario y la media diaria para los contaminantes que tienen valor límite diario.

Para establecer estos rangos se han tenido en cuenta los valores límite que se establecen en el Anexo I del RD102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

Estado Calidad del aire	NO <sub>2</sub>	SO <sub>2</sub>	CO	O <sub>3</sub>	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2,5</sub>
Muy Buena	0-50	0-42,5	0-5000	0-90	0-25	0-16
Buena	50-100	42,5-83,75	5000-7500	90-160	25,1-50	16-33
Mejorable	100-200	83,75-125	7500-10000	160-180	50.1-65	33-39
Mala	200-400	125-166	10000-20000	180-270	65.1-82.5	39-50
Muy mala	>400	>166	>20000	>270	>82,5	>50

Según los datos de Gobierno Vasco el Índice de Calidad del Aire en Añorga (la estación de medida más próxima) es MUY BUENA.

Los indicadores de Sostenibilidad de la CAPV para Donostia determinan lo siguiente:

#### Días con calidad del aire buena o admisible (%)

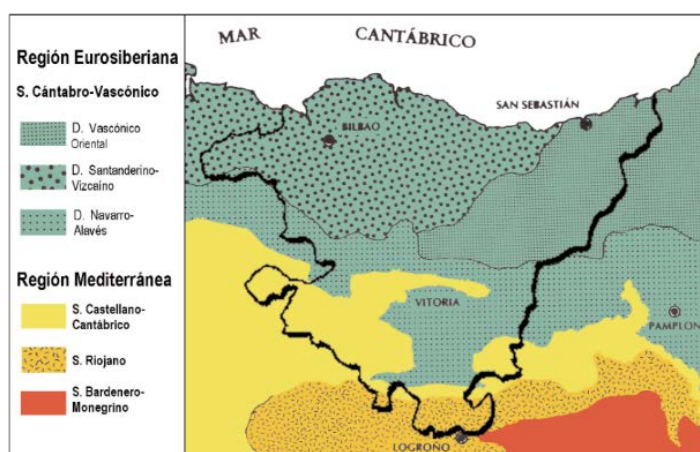
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
96,16	98,36	98,08	98,63	99,73	100,00	99,73	100,00	100,00

**Se concluye por tanto que la calidad del aire para DONOSTI y en concreto para el área de la zona del infierno es BUENA.**

## 6.2.- MEDIO FÍSICO BIÓTICO

### 6.2.1. BIOGEOGRAFÍA

El municipio de Donostia según sus características climáticas previamente analizadas, y principalmente por su ausencia de sequía estival, se localiza en la región Eurosiberiana.



Tras realizar una síntesis de los datos bioclimáticos, florísticos y de vegetación que caracterizan las diferentes unidades biogeográficas reconocidas, de acuerdo con Berastegi et al. (1997) y Rivas-Martínez et al. (2001), se establece para la CAPV la siguiente tipología biogeográfica que indica la localización en la Región Eurosiberiana, subregión Atlántico-Centroeuropa, provincia Atlántica europea, subprovincia Cantabroatlántica, Sector Cántabro-Vascónico, *Distrito Vascónico Oriental*.

Bioclimáticamente aparecen ombrotipos de húmedo a ultrahiperhúmedo, con unos veranos lluviosos. Respecto a la vegetación potencial en el piso supratemplado dominan las series de los hayedos, mientras que en el piso mesotemplado sobre suelos ácidos o lixiviados se desarrolla la serie acidófila del roble. Los cursos de agua están bordeados por comunidades edafohigrófilas de la serie del aliso.

La **vegetación potencial** de la zona estudiada está conformada por las siguientes formaciones: robledal-bosque mixto atlántico y el robledal acidófilo.

- **Robledal eutrofo atlántico**, es un tipo de bosque que, aunque dominado por el roble pedunculado (*Quercus robur*), en las masas mejor conservadas da cabida en su composición a la mayor parte de los árboles y arbustos de la comarca, formando la asociación de *Polyticho setiferi-Fraxinetum excelsior*. Este tipo de formaciones buscan suelos profundos de tipo cambisol eútrico. Su estrato arbóreo y arbustivo es muy variado al igual que el herbáceo, mucho más rico en especies que el robledal acidófilo y exuberante en helechos.
- Los **robledales acidófilos de roble pedunculado**, *Quercus robur*, forman la asociación *Tamo communis-Quercetum roboris*. Son bosques magníficos en su pleno desarrollo, con árboles que alcanzan grandes tallas. El carácter ácido del suelo impide el desarrollo de aquellos vegetales que necesiten para su desarrollo un pH neutro o ligeramente básico. El estrato arbóreo es de total dominio del roble, pudiendo ir acompañado por el castaño y otras frondosas caducifolias.

## 6.2.2.- VEGETACIÓN ACTUAL

Debido a la presión antrópica que sufre la zona de ordenación, la vegetación que existe en la actualidad dista mucho de la potencial.

Como referencia básica para la realización de este apartado se ha utilizado el 'Mapa de Hábitats de la C.A.P.V. (Escala 1:10.000) elaborado por la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco. Asimismo, se han consultado, el 'Catálogo Vasco de Fauna y Flora Amenazada' y el 'Listado de árboles singulares de la CAPV'.

La cartografía original se ha actualizado y adecuado a la escala de trabajo mediante la técnica de fotointerpretación (ortofoto Gobierno Vasco, año 2016). Además, esta información ha sido complementada y contrastada con trabajo de campo.

Atendiendo a todo lo anterior, en el ámbito del INFIERNO se distinguen las siguientes unidades de vegetación y usos del suelo (ver figura 3):

- **Zonas de vegetación ruderal nitrófila:** a lo largo de todo el ámbito que se encuentra eminentemente antropizado y con presencia abundante de residuos, falta de conservación y demás presiones antrópicas. En estas zonas se intercalan también especies florísticas propias de zonas boscosas húmedas o prados y/o matorrales frescos y húmedos muy utilizadas como plantas ornamentales como es la labiada denominada búgula o consuelda media (*Ajuga reptans*).

La diversidad suele ser muy notable, incluso en lugares de reducido tamaño. Como se ha mencionado, en la zona se pueden constatar vertidos de los más variados componentes, desde botellas hasta restos de madera, pasando por papeles y demás restos. Dado el abandono del lugar se presuponen también, zonas con un alto aporte de orina donde emergen exuberantes terófitos.

Se trata de comunidades formadas por plantas anuales de tamaño medio que ocupan ambientes fuertemente nitrogenados. Muchas de estas plantas proceden de otras latitudes y la mayoría de ellas pertenecen a las familias *Chenopodiaceae* y *Amaranthaceae*, aunque debido al carácter abierto de estas comunidades pueden encontrarse especies muy diversas.

Se trata de agrupaciones de nitrófilas vivaces, destacando en la zona estudiada presencia de ortigas (*Lamium sp.*), hierba mora (*Solanum nigrum*), diente de león (*Taraxacum officinale*), así como una gran cobertura de terófitos graminoides y la importante presencia y cobertura de las zarzas (*Rubus sp.*), las cuales dan un aspecto en algunas zonas estudiadas de maraña vegetal la cual sirve de cobijo a numerosas ratas, gatos, lagartijas y demás animales propios de los asentamientos urbanos.

### Cunetas viarias y veredas

En las veredas se pueden encontrar comunidades vegetales especialmente adaptadas al pisoteo, razón por la cual están en sendas y caminos periódicamente transitados. La agrupación es moderadamente nitrófila y se desarrolla sobre suelos compactos con textura arcillosa que propicia el encharcamiento periódico. Las plantas más frecuentes son: *Plantago major*, *Lolium perenne*, *Bellis perenne*, *Poa annua*, *Taraxacum officinale*, entre otras.

En las cunetas viarias se incluyen un conjunto de especies de mediano y gran tamaño, perennes o bienales, moderadamente nitrófilas y que se extienden con rapidez aprovechando la apertura de nuevas vías de comunicación. Entre las plantas más típicas podremos encontrar algún tipo de *Senecio*, *Verbena officinalis*, *Medicago sativa*, *Geranium columbinum*, entre otras.

### Zonas urbanas muy pisoteadas:

En zonas urbanas muy pisoteadas se puede encontrar un tipo de comunidades muy relacionadas con las de cunetas viarias, a las que sustituyen cuando el pisoteo se hace muy intenso. Aparecen grupos de plantas de ambientes muy humanizados, las cuales ocupan intersticios entre adoquines, grietas de peldaños y cualquier otra fisura donde puedan hundir sus raíces. Podemos destacar algunas poligonáceas, poáceas y amarantáceas.



- **Formaciones forestales de frondosas variadas** con presencia de alisos, sauces y otras especies asociadas a zonas con una alta humedad edáfica.

Se localiza entre la gasolinera y la parcela de plásticos Oramil una superficie sin edificar atravesada por la regata Añorga con presencia de agua en superficie por encharcamiento y afloramiento del nivel freático ocupada por una formación de frondosas asociadas a las zonas húmedas como son los Alisos, Sauces y otras especies caducifolias con una vegetación arbustiva y herbácea muy tapizante con abundante presencia de zarzas y helechos entre otros. La vegetación que conforma este ámbito se encuentra en mal estado de conservación con presencia abundante de residuos y alteraciones antrópicas que afectan de una manera muy evidente al estado sanitario de las especies presentes.



Imágenes: presencia de especies forestales en el ámbito. Alisos, sauces, así como especies alóctonas como plátanos. Autor ARAUDI SLP



- **Superficies artificializadas:** se corresponde con la pequeña ladera que surge adyacente al vial que comunica con el parque de Zuatzu. En esta se pueden distinguir gramíneas principalmente y algunos pies arbolados de especies alóctonas como el plátano (*Platanus hispanica*).

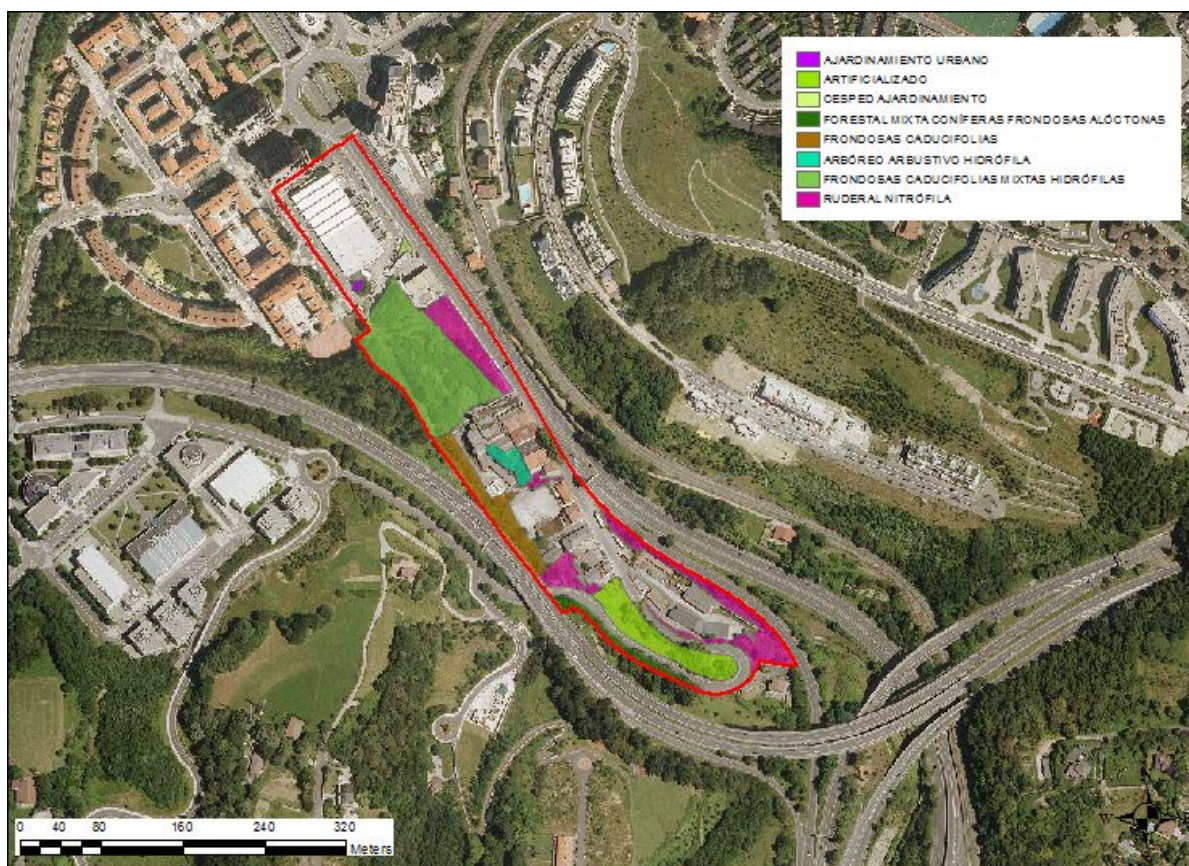


Figura 3: Vegetación actual. Elaboración ARAUDI SLP.

## 6.2.3. HÁBITATS DE INTERÉS

El ámbito no presenta hábitats de interés según la cartografía disponible, hecho que se ha comprobado en la visita de campo realizada.

## 6.2.4. COMUNIDADES FAUNÍSTICAS

El conjunto de especies animales que vive en un hábitat y explota sus recursos constituye una **comunidad faunística**. Las especies animales que conforman las comunidades faunísticas se diferencian en cuanto a su posibilidad de adaptarse a diferentes hábitats.

Las comunidades faunísticas vienen definidas por los diferentes hábitats presentes en la zona. El factor fundamental que define estos hábitats son las comunidades vegetales que dan soporte ofreciendo refugio y alimento (primer eslabón en la cadena alimentaria) a diversas comunidades faunísticas.

Considerando que la fauna no es una variable que pueda ser estudiada de forma puntual y aislada, se incluyen en el estudio del presente epígrafe la consideración de las comunidades faunísticas presentes en la propia parcela y en las limítrofes.

### IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS SOPORTE PARA COMUNIDADES FAUNÍSTICAS POTENCIALES

Los distintos biotopos presentes en la zona se clasifican en:

- **Áreas soporte para comunidades faunísticas asociadas a áreas antropizadas:** Existen algunas especies de vertebrados que se han adaptado a vivir en los núcleos urbanos. Estas especies forman una comunidad característica y no pobre. La coincidencia de estas especies con el hombre se puede deber a distintas necesidades; algunas especies son parásitas, robando los alimentos o bien nutriéndose de los abundantes desperdicios producidos a diario. Otras especies, de carácter rupícola, encuentran en las construcciones humanas asentamientos adecuados para construir sus nidos o refugiarse.

### CARACTERIZACIÓN FAUNÍSTICA REAL

Debe tenerse en cuenta la situación del área de estudio en el medio humanizado, lo que favorece la presencia de especies de carácter más ubiquista y adaptables a la presencia humana, como Lagartija roquera (*Podarcis muralis*), Vencejo común (*Apus apus*), Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Gorrión común (*Passer domesticus*), Estornino pinto (*Sturnus vulgaris*), Ratón doméstico (*Mus musculus*) o la Rata parda (*Rattus norvegicus*).

Para la elaboración de este apartado se ha analizado la cartografía facilitada por el servidor cartográfico del Gobierno Vasco (<ftp://ftp.geo.euskadi.net/cartografia/>) correspondiente a la distribución de especies sobre el territorio. Dicha información cartográfica se distribuye en cuadrículas de 1Km x 1Km, así como en cuadrículas de 10Km x 10Km.

El grado de antropización y su utilización del ámbito, hace esperar que no se localicen en la misma la mayoría de las especies faunísticas de interés que se han referenciado en la cuadrícula UTM que se ha analizado, aunque pueden localizarse esporádicamente no como comunidades asociadas a este emplazamiento.

Según los datos analizados en la cuadrícula UTM WN8090 se han identificado las siguientes especies:

NOMBRE	NOMBRE COMÚN	IZENA	PROTECCIÓN
<i>Dendrocopos minor</i>	Pico menor	Okil txikia	De interés especial
<i>Mustela lutreola</i>	<b>Visón europeo</b>	<b>Bisoï europarra</b>	<b>En peligro de extinción</b>
<i>Corvus corax</i>	Cuervo	Erroia	De interés especial
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	Belatz handia	Rara
<i>Phalacrocorax aristotelis</i>	Cormorán moñudo	Ubarroi mottoduna	Rara
<i>Rhinolophus euryale</i>	<b>Murciélago mediterráneo de herradura</b>	<b>Ferra-saguzar mediterranea</b>	<b>En peligro de extinción</b>
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Chotacabras gris	Zata arrunta	De interés especial
<i>Upupa epops</i>	Abubilla	Argi-oilarra	Vulnerable
<i>Eptesicus serotinus</i>	Murciélago Hortelano	Baratz saguzarra	De interés especial
<i>Miniopterus schreibersii</i>	Murciélago de cueva	Schreibers saguzarra	Vulnerable
<i>Hyla meridionalis</i>	<b>Ranita meridional</b>	<b>Hegoaldeko zuhaitz-igela</b>	<b>En peligro de extinción</b>
<i>Jynx torquilla</i>	Torcecuello	Lepitzulia	De interés especial
<i>Monticola solitarius</i>	Roquero solitario	Harkaitz-zozo urdina	De interés especial
<i>Pernis apivorus</i>	Abejero europeo	Zapelaitz liztorjalea	Rara
<i>Galemys pyrenaicus</i>	<b>Desmán ibérico</b>	<b>Muturluze piriniarra</b>	<b>En peligro de extinción</b>
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Murciélago pequeño de herradura	Ferra-saguzar txikia	Vulnerable
<i>Zamenis longissimus</i>	Culebra de Esculapio	Eskulapioren sugea	De interés especial
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Papamoscas cerrojillo	Euli-txori arrunta	Rara
<i>Larus fuscus</i>	Gaviota sombría	Kaio iluna	De interés especial
<i>Myotis</i>	Murciélago ratonero grande	Arratoi-belarri handia	Vulnerable
<i>Bubo</i>	Búho real	Hontza handia	Rara
<i>Cinclus</i>	Mirlo acuático	Ur-zozoa	De interés especial
<i>Nyctalus leisleri</i>	Nóctulo menor	Gau saguzar txiki	De interés especial

De entre todas las especies con algún grado de protección y con plan de gestión aprobado, en lo que a **ESPECIES PROTEGIDAS** se refiere, en el ámbito se localizan (según la información disponible de Gobierno vasco a través de GEOEUSKADI):

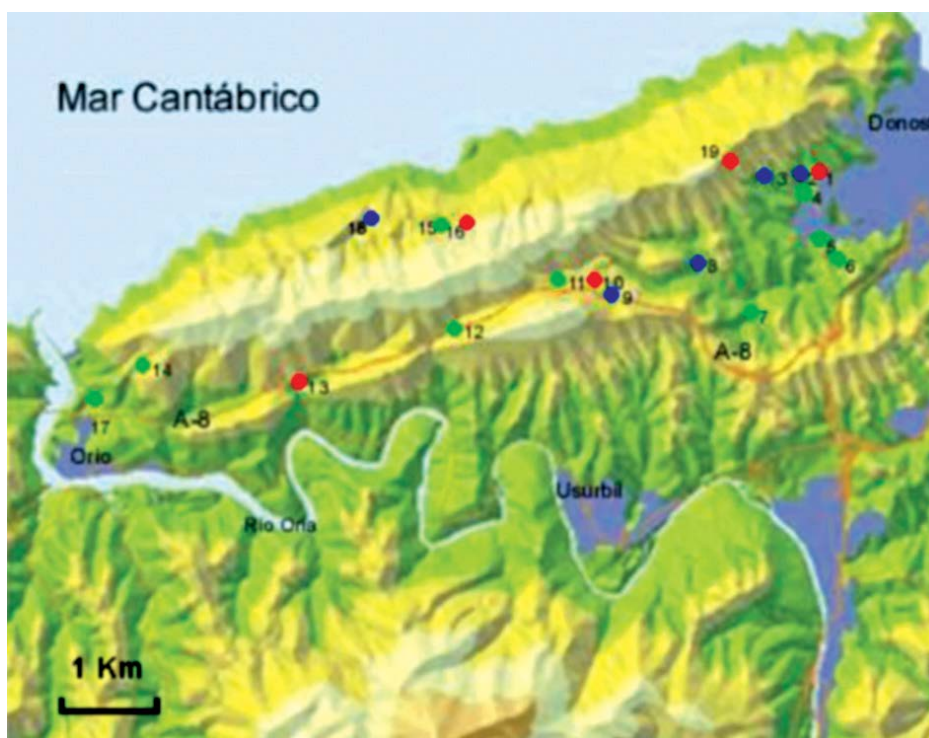
→ Zona de protección de la Ranita meridional (*Hyla Meridionalis*).

Mediante Orden Foral de 10 de noviembre de 1999 se aprobó el Plan de Gestión de la Ranita Meridional (*Hyla Meridionalis*) y se dictaron las normas complementarias para su protección.

Posteriormente mediante Orden Foral de 28 de mayo de 2001 (Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 120 de 22 de junio) se incluyó un nuevo apartado en el Plan de Gestión y se dictaron medidas complementarias. Entre las medidas adoptadas figura la necesidad de establecer desde el Departamento para el Desarrollo del Medio Rural un catálogo de la red de nuevos enclaves de reproducción de dicha especie, actualizando los datos al final del período reproductor.

Mediante la Orden Foral de 23 de mayo de 2003 (Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 105 de 5 de junio) se estableció el catálogo de la red de nuevos enclaves de reproducción de la ranita meridional (*Hyla meridionalis*) en Gipuzkoa. Posteriormente dicho catálogo se actualizó mediante la Orden Foral de 14 de mayo de 2004 (Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 101 de 31 de mayo).

Una vez finalizado el período reproductor del año 2005 y ejecutadas diversas obras de acondicionamiento y mejora de los enclaves de reproducción, se procedió a actualizar el Catálogo de la red de nuevos enclaves de reproducción de la ranita meridional (*Hyla meridionalis*) en Gipuzkoa, mediante ORDEN FORAL de 23 de diciembre de 2005, por la que se establece el Catálogo de la red de nuevos enclaves de reproducción de la ranita meridional (*Hyla meridionalis*) en Gipuzkoa (Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 35 de 21 de febrero).



**Figura 1.** Charcas habilitadas en Mendizorrotz en el periodo 1998-2006:

1-Berio	6-Errotaberri	11-Artikula Aundi	15-Egiluze
2-Goienetxe	7-Arpita	12-Arrate	16-Iranguen
3-Pokopandegi	8-Etxebeste	13-Aginagako	17-Orioko Dunak
4-Errotatxo	9-Urteta	urtegia	18-Arkumetegi
5-Munotxabal	10-Egioleta	14-Anoko	19-Etume

Diagnóstico del estado de las charcas: ● Bien, ● Aceptable, ● Mal

Las charcas más próximas al ámbito de estudio son Munotxabal y Errotaberri que se encuentran a una distancia de más de 1.600 metros. Desde este estudio se entiende que en el ámbito es prácticamente imposible que se localice la ranita meridional, ya que éste se encuentra fuertemente antropizado y entre las zonas habilitadas para su conservación y el Infierno se localizan barreras ecológicas tales como la autopista y otras vías de comunicación. La zona húmeda asociada a la regata Añorga que atraviesa el ámbito no presenta las condiciones ecológicas ni ambientales adecuadas para que este anfibio se desarrolle en él.

Se entiende, por lo tanto, que pese a estar cartografiado parte del ámbito como zona de protección de la ranita meridional el desarrollo urbanístico del mismo no va a afectar a la conservación de este anfibio tan protegido de la CAPV. Se recomienda que el proyecto de urbanización que se lleve a cabo incorpore a la regata Añorga como zona húmeda urbana, recuperando en parte su estado natural y favoreciendo de esta manera la ocupación de este curso fluvial por las diferentes especies faunísticas potenciales.

## 6.2.5. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El ámbito objeto de la modificación **no se encuentra incluido en ninguna figura de protección de espacios naturales** (Red Natura, Red de Espacios naturales protegidos de la CAPV determinados en el DECRETO LEGISLATIVO 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco., Áreas de interés naturalístico de las DOT, PORN, Catálogo abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV, Montes de Utilidad Pública, Montes Protectores).

## 6.2.6. CORREDORES ECOLÓGICOS

El ámbito no se encuentra dentro de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV, pero se ve afectado por el Condicionante superpuesto Corredores ecológicos "Barreras para la conectividad ecológica" del PGOU de Donostia. En este caso el nudo de comunicaciones que configura la GI 20 en la zona se considera una barrera para la conectividad ecológica en el municipio. El ámbito del Infierno se ve afectado colateralmente por esta barrera, hecho que desde esta modificación del PGOU no puede verse abarcado, ya que no incorpora la modificación o minimización de los impactos que esta vía de comunicación ejerce sobre la conectividad biológica en Donostia.

Como medida minimizadora de este impacto el proyecto de urbanización del ámbito deberá incorporar medidas paisajísticas adecuadas que configuren (plantaciones arbustivas y arbóreas entre otras) que preserven la conectividad ecológica del entorno. Se buscará preservar la conectividad ecológica, para ello, los usos del suelo (especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna como bosquetes, setos vivos...), la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso...), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo de conectividad de la fauna.

## 6.3.- PAISAJE

Desde el punto de vista paisajístico y del MEDIO PERCEPTUAL el ámbito se caracteriza por un paisaje artificializado degradado con presencia de vegetación oportunista y formación arbolada mixta degradada y edificaciones en evidente estado de degradación. Se puede definir como un paisaje urbano degradado, propio de las zonas de borde urbano que han sido ocupadas históricamente por desarrollos industriales que se han visto abandonados por la presión urbanística y los cambios económicos.

Se pueden comprobar en las siguientes imágenes las diferentes características paisajísticas del ámbito.

1.- Solar con presencia de vegetación ruderal y nitrófila y formaciones de árboles y arbustos mixtos con muy bajo valor paisajístico y natural.



2.- Zonas industriales degradadas en el entorno de la regata Añorga, con un valor paisajístico muy negativo derivado de su estado de degradación y la presencia de numerosos residuos y espacios degradados.



3.- Paisaje urbano de actividades económicas integrado en la trama urbana del entorno, configurando un ámbito marcadamente diferente al resto del área del Infierno. Se puede considerar un paisaje de calidad media propio de las actividades económicas que se desarrollan en el mismo.



CONCESIONARIO



Acceso al concesionario desde la Av. Tolosa.



Carril de incorporación.



Vista de la parte trasera del concesionario.



Acceso al concesionario desde la calle Xabier Lizardi.

## GASOLINERA:



De acuerdo con la Cartografía de Paisaje del País Vasco (1990) el área se asienta sobre la unidad de paisaje, "Urbano en dominio antropogénico".

El Anteproyecto del 'Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV' (Gobierno Vasco, 2005) realizó una primera caracterización de las cuencas visuales de la CAPV, según cotidianidad, usos del suelo y presencia de infraestructuras, así como en función de los impactos visuales (tanto positivos como negativos) que alberga cada una de estas cuencas.

La cuenca visual de Ondarreta en la que está incluida el ámbito de análisis (el Infierno) se clasifica como un paisaje muy cotidiano, presentando un alto componente urbano con impactos paisajísticos elevados relacionados con las vías de comunicación y con los importantes asentamientos industriales y urbanos. Fue valorada desde el punto de vista de la calidad paisajística como muy baja, (valor 1), por lo que no fue incluido en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

Se considera por tanto que se trata de un ámbito con muy baja calidad paisajística por los impactos presentes, su conformación como periferia urbana y por su estado de conservación. La regeneración urbanística de este ámbito mejorará notablemente su calidad paisajística siempre y cuando para su diseño se tengan en cuenta medidas que mejoren el espacio urbano y configuren entornos urbanos sostenibles y armoniosos desde el punto de vista paisajístico. Se deberá configurar un entorno urbano que teniendo en cuenta la variable paisajística asegure potencie el desarrollo sostenible y los modos de vida saludables, con una adecuada presencia de espacios verdes y estableciendo como eje vertebrador y corredor fluvial a la regata Añorga, poniendo en valor este curso fluvial actualmente muy deteriorado.

## 6.4.- PATRIMONIO

No se han identificado ningún elemento del patrimonio cultural en el ámbito.

## 6.5.- RIESGOS Y PROBLEMAS AMBIENTALES

En cuanto a los **RIESGOS AMBIENTALES** que pueden presentar el ámbito como se ha recogido anteriormente, pueden ser los siguientes:

- Presencia de suelos potencialmente contaminados.
- Afecciones derivadas de la contaminación atmosférica y acústica, tanto por incremento de niveles sonoros como por la afección sobre las viviendas proyectadas de los niveles acústicos derivados de las carreteras adyacentes, así como de la contaminación por partículas derivados del intenso tráfico que atraviesa la zona.

Atendiendo a la geotecnia: procesos y riesgos constructivos, el ámbito no presenta problemas aparentes presentando por lo que **no se prevén riesgos geofísicos destacables.**

### 6.5.1.- RIESGOS AMBIENTALES: INUNDABILIDAD

El ámbito de la Modificación del PGOU no presenta riesgo de inundabilidad.

### 6.5.2.- RIESGOS AMBIENTALES: VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LOS ACUÍFEROS

Atendiendo al Mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco el ámbito de estudio presenta una vulnerabilidad muy baja.

### 6.5.3.- RIESGOS AMBIENTALES: EROSIÓN

El ámbito no presenta signos de erosión apreciables. No obstante, el proyecto urbanización planteará un control y seguimiento de los taludes hidrosembrados y demás superficies que puedan presentar riesgos asociados a la erosión.

### 6.5.4.- RIESGOS AMBIENTALES: SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Para la realización de este apartado se ha consultado en IHOBE la situación de las parcelas que se incluyen en el ámbito objeto de la presente modificación en lo que al inventario de suelos potencialmente se refiere.

El ámbito objeto del presente Documento Ambiental presenta varias parcelas incluidas en el "Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes" del Borrador de actualización del Decreto 165/2008 del Gobierno Vasco y a

los trabajos de actualización de dicho inventario, cuya información se encuentra disponible en Geoeuskadi (última actualización 2014). Los códigos de Geoiker son los siguientes:

- 20069-00261 VASA S.A.
- 20069-00262 ESTACION DE SERVICIO BIDEBIETA
- 20069-00263 PLASTICOS ORAMIL
- 20069-00710
- 20069-00711
- 20069-00753

*(Se adjuntan como ANEXO a este documento dichas fichas).*

Ante cualquier proyecto que se pretenda desarrollar en estas zonas, siempre que se dé alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 23 de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá proceder a la realización de una investigación de la calidad del suelo tal y como se establece en la citada Ley 4/2015. Dicha investigación concluirá con la resolución de una Declaración de la calidad del suelo emitida por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Las investigaciones de la calidad del suelo, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas, pudiendo consultar el alcance y contenido de estas investigaciones así como los requisitos generales de las entidades acreditadas en 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 y se determina el contenido y alcance de las investigaciones de la calidad del suelo a realizar por dichas entidades, de conformidad con lo que establece la Ley 1/2005.

En este sentido indicar que en dos de las parcelas inventariadas existen expedientes que no llegaron a culminar en una declaración de la calidad del suelo:

- 20069-00262.- CAMPSA - E.S. 33.026 (SC-38/08-AE)
- 20069-00753.- PARQUE VEHICULOS - REGATA AÑORGA (SC-120/09-US)

La consulta a dichos expedientes se deberá solicitar a la Viceconsejería de Medio Ambiente y en concreto a la Dirección de Administración Ambiental (Área de suelos contaminados).

Según lo determinado al respecto de los suelos contaminados por el PGOU el contenido de los proyectos de urbanización y edificación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, e incorporarán las correspondientes medidas de descontaminación. En el documento normativo del PGOU se determina:

*"Artículo 95.- Régimen general de regulación del condicionante "C.12 Suelos potencialmente contaminados".*

*Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la subzona pormenorizada en la que se integran estos suelos y ámbitos, complementado en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, posibilitar su recuperación y saneamiento.*

*En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo."*

A la vista de la existencia de estas parcelas se deberá iniciar el procedimiento de declaración de la calidad del suelo según lo determinado por la LEY 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Una vez emitida la declaración en ésta se determinarán los procesos necesarios para la descontaminación, si fuese necesaria, de estos emplazamientos y determinará los usos que podrán albergar los mismos.

Según lo determinado en dicha normativa:

Artículo 23. – Supuestos de declaración de la calidad del suelo.

1. – Corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Instalación o ampliación de una actividad en un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.

b) Ejecución de movimientos de tierras en un emplazamiento que hubiera soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo y que en la actualidad se encuentre inactivo.

c) Cese definitivo de una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo.

d) ***Cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.***

e) Indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes en el suelo en concentraciones que puedan suponer un riesgo.

f) A iniciativa de las personas físicas o jurídicas propietarias o poseedoras del suelo.

2.– Los movimientos de tierra que deban ejecutarse como consecuencia de alguna de las actuaciones recogidas en el apartado anterior exigirán la previa aprobación, por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, de un plan de excavación selectiva en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de la calidad del suelo.

En lo que al **procedimiento de declaración de la calidad del suelo** se refiere para los supuestos en los que se dé un cambio de uso del suelo, dicha norma determina:

Artículo 31. – Inicio del procedimiento.

....

4.– En el supuesto contemplado en el epígrafe d) del apartado primero del artículo 23, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyan la ordenación pormenorizada de la parcela o parcelas que soporten o hayan soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo o con anterioridad a la modificación de dichos instrumentos y, preferentemente, en las fases iniciales de los respectivos procedimientos.

No obstante, en el supuesto de que, en el emplazamiento, en todo o en parte, concurren circunstancias que impidieran llevar a cabo las investigaciones de la calidad del suelo, podrá procederse a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación de que se trate sin la declaración de la calidad del suelo. En este caso, dicha declaración deberá emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento.

**Se deberá proceder para esta declaración según lo establecido en el CAPÍTULO V, SECCIÓN SEGUNDA de la ley 4/2015, PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO.**

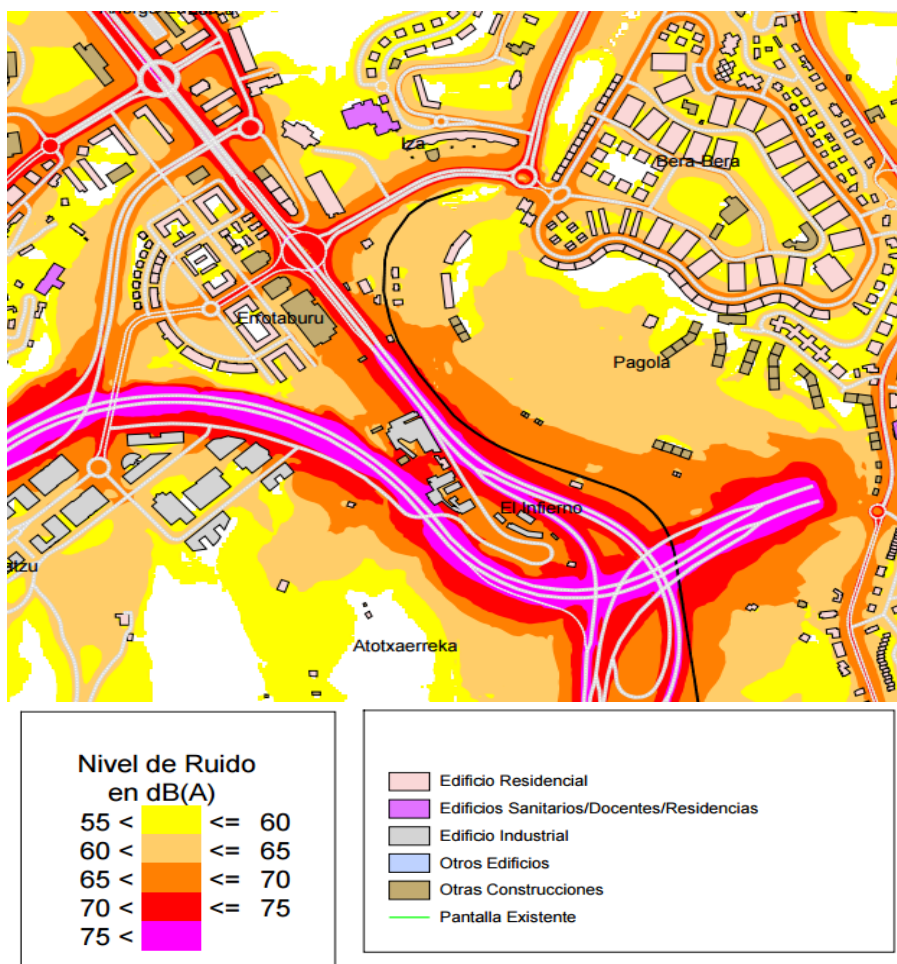
6.5.5.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA

En lo que a las **condiciones atmosféricas y acústicas** del ámbito se refiere, este presenta según los datos analizados, una calidad del aire BUENA y se encuentra en una zona sometida a una contaminación acústica notable, según el mapa de ruido existente.

Con el fin de determinar de forma precisa el impacto acústico potencial y realizar un diagnóstico de ruido ambiental en el ámbito se ha realizado un análisis predictivo al objeto de atender los requisitos establecidos por el DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El Decreto 213/2012 establece valorar los parámetros L<sub>dia</sub>, L<sub>tarde</sub>, L<sub>noche</sub> y L<sub>max</sub>, cabe destacar que los mapas de ruido determinan los parámetros diarios, por lo que en su caso el índice L<sub>max</sub> deberá de controlarse, ya que el citado índice determina un nivel sonoro máximo generado por eventos puntuales de corta duración.

Por otra parte, del Mapa de Ruido por tráfico de vehículos, aprobado por el Ayuntamiento de Donostia, se extrae la siguiente información:



Fuente: Mapa de ruido del tráfico viario día/tarde /noche

Se comprueba que la zona del Infierno presenta niveles acústicos derivados del tráfico elevados (entre 65 y 75 dB).

A la vista del mapa de ruido de la ciudad y en función de lo que determina el decreto 213/2012 de contaminación acústica:

*Artículo 36. – Futuro desarrollo urbanístico.*

*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.*

*Artículo 37. – Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico.*

*Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán, como mínimo:*

- a) un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,*
- b) estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y*
- c) definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.*

*Artículo 38. – Análisis de las fuentes sonoras.*

*El análisis de las fuentes sonoras a que se refiere el artículo anterior incluirá no sólo las actuales (considerando las condiciones de funcionamiento en un horizonte anual a 20 años), sino también las futuras y, en especial, el nuevo viario urbano planificado, así como la previsión de desarrollo de industrias o actividades que afecten al área.*

*Artículo 39. – Estudios de alternativas.*

*El estudio de alternativas de diseño se realizará para el área o áreas (diferentes localizaciones y disposiciones de las diferentes parcelas edificatorias y de la orientación de los usos con respecto a los focos emisores acústicos) como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable. En el supuesto de que existan planes asociados a ese futuro desarrollo se tendrán en cuenta sus previsiones en la redacción del estudio acústico previsto en este artículo.*

*Artículo 40. – Definición de medidas.*

*1.– La definición de las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica de los artículos 31 a 34 y que resulten técnica y económicamente proporcionadas se encaminará a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas, de tal forma que se velará por el cumplimiento de los valores objetivo considerando, en las zonas edificadas, el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas. La definición de estas medidas deberá incluir los plazos de su ejecución y el responsable de la misma.*

*2. – En el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior para alcanzar los objetivos de calidad acústica aplicables debido a la desproporción técnica o económica de las medidas a implantar, suficientemente motivada, se desarrollarán medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 43.*

*3. – Si como resultado del estudio acústico se derivara la definición justificada de diferentes fases temporales de implantación de las medidas correctoras complementarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad, se deberá garantizar, dando respuesta al párrafo anterior, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones en cada una de las mencionadas fases de implantación.*

**Artículo 41. – Incumplimiento parcial en futuro desarrollo urbanístico.**

*Cuando, como consecuencia de la ejecución de futuros desarrollos, y una vez finalizados estos, se verificará el incumplimiento parcial de los objetivos de calidad acústica del ambiente exterior, la Administración promotora deberá implantar las medidas correctoras oportunas hasta la corrección del incumplimiento en los términos previstos en los artículos 45 y 46.*

**Artículo 42. – Evaluación de vibraciones en futuro desarrollo urbanístico.**

*En aquellos futuros desarrollos urbanísticos, en los que prevea la construcción de edificaciones a menos de 75 metros de un eje ferroviario, en todos los casos el Estudio de Impacto Acústico incluirá una evaluación de los niveles de vibración para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y para el establecimiento de medidas correctoras en el caso de que sean necesarias.*

**Artículo 43. – Exigencias aplicables a nuevas edificaciones.**

*1. – No se podrá conceder ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si, en el momento de concesión de la licencia, se incumplen los objetivos de calidad acústica en el exterior, salvo en dos supuestos:*

- a) existencia de razones excepcionales de interés público debidamente motivadas,*
- b) en zonas de protección acústica especial en los supuestos definidos en el artículo 45 del presente Decreto.*

*2. – En todo caso, deberán cumplirse los objetivos de calidad para el espacio interior para lo cual los Ayuntamientos deberán realizar informe justificativo de dicha cuestión, previa a la concesión de la correspondiente licencia, estableciendo medidas correctoras para proteger el ambiente exterior.*

**Artículo 45. – Declaración de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE).**

*Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme a las siguientes prescripciones:*

*a) Los futuros desarrollos urbanísticos sólo se podrán declarar Zona de Protección Acústica Especial, y siempre que en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se establezcan las medidas correctoras siguiendo las determinaciones del Capítulo II del presente Título, si se produce alguno de los siguientes casos:*

*– que esté aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada a la entrada en vigor del presente Decreto o*

*– que se trate de supuestos de renovación de suelo urbano.*

*b) La declaración de ZPAE tendrá el contenido mínimo siguiente:*

- delimitación del área,*
- identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica, y*
- plan zonal en los términos previstos en el artículo 46.*

*c) Una vez alcanzados los objetivos de calidad acústica, se declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.*

...

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA Y VALORES LÍMITES PARA NUEVOS FOCOS EMISORES ACÚSTICOS**

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio <sup>(2)</sup>	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

Nota: Los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1.2 m y 1.5 m.

Según la Declaración de la Zona de Protección Acústica Especial de "El Antiguo" en el Municipio de Donostia, se determina que el sector se clasificada como Residencial Futuro. Este Documento Municipal determina para el Futuro Desarrollo Urbanístico "El Infierno", un margen de superación de 5 dB(A), situando la valoración de cumplimiento del ambiente exterior, asimilables para Áreas Residencial Existentes.

### OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA APLICABLE PARA EL AMBITO DEL INFIERNO

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de ruido			
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>	
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio <sup>(2)</sup>	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

**Para la aprobación de esta Modificación del PGOU referida al AU IB.22. El Infierno, se realiza un Estudio de impacto Acústico en el que se determinan las medidas correctoras necesarias para la minimización del impacto acústico.**

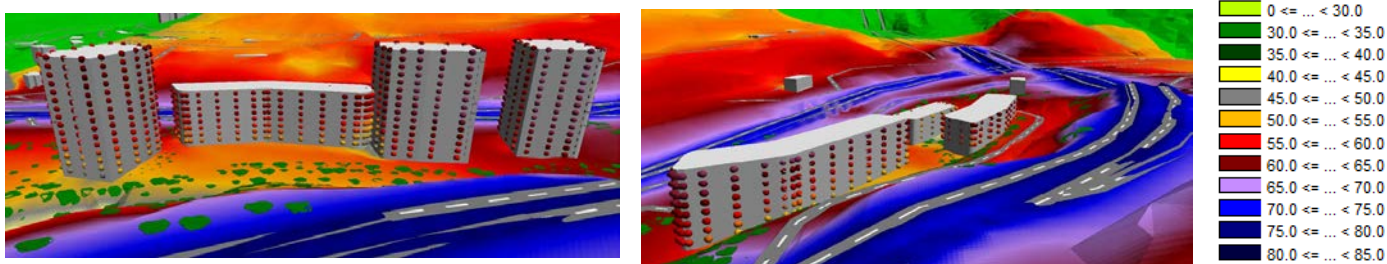
**El informe de Evaluación de ruido Medio Ambiental, realizado por la empresa certificada para ello LAECOR (Ingeniería Acústica), se adjunta como documentación anexa a la presente Modificación de PGOU.**

En dicho informe se modeliza el nivel de ruidos tanto actualmente como en un futuro próximo sin barreras acústicas y tras la aplicación de las mismas. Los gráficos representativos de estas modelizaciones son los siguientes:

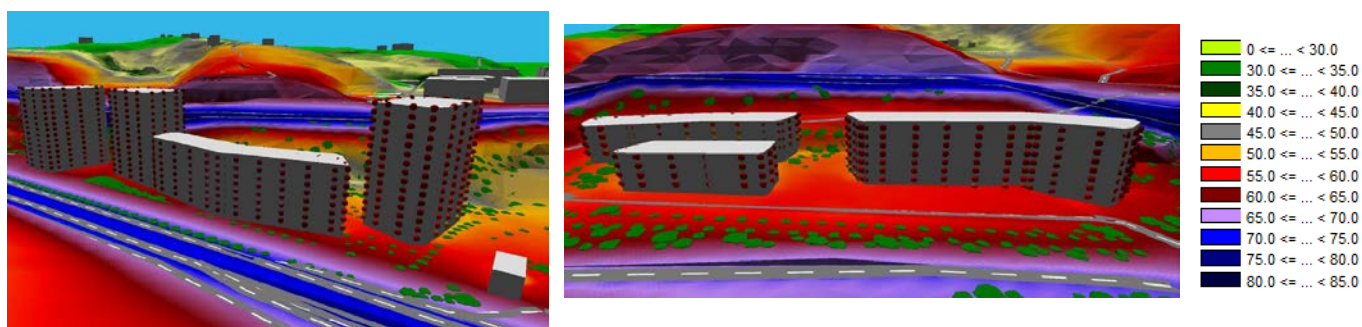
## LDIA

### SIN BARRERAS ACÚSTICAS

Desde GI-20

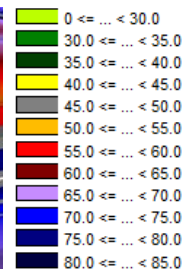
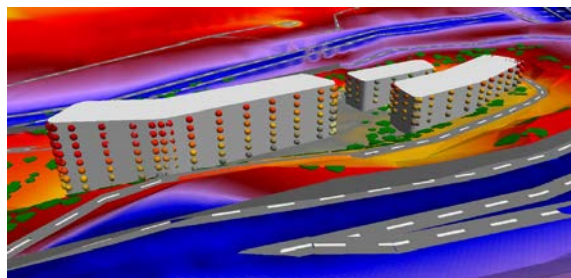
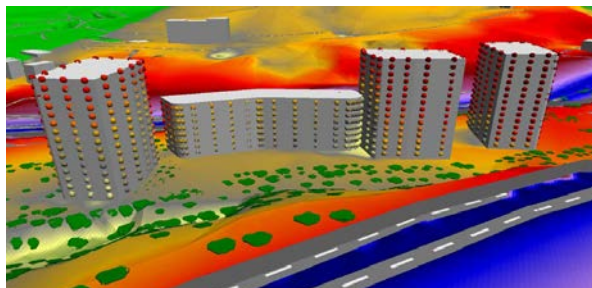


Desde Avda. Tolosa

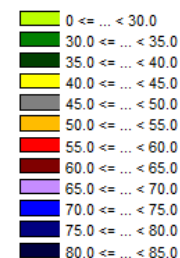
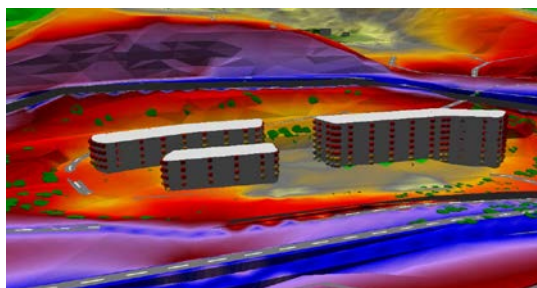
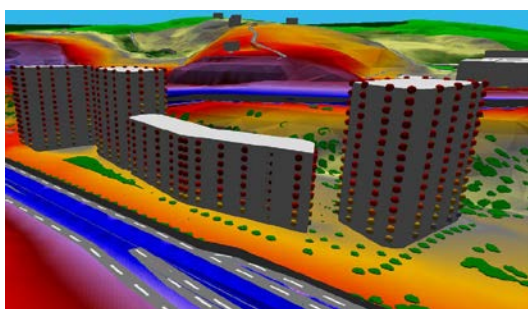


## CON BARRERAS ACÚSTICAS

Desde GI-20

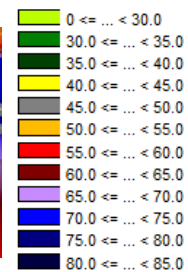
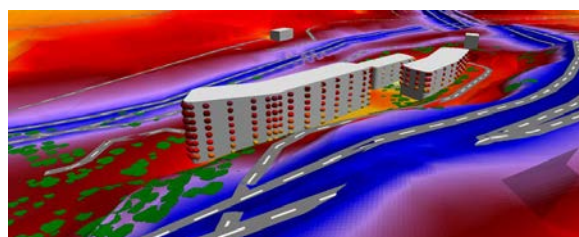
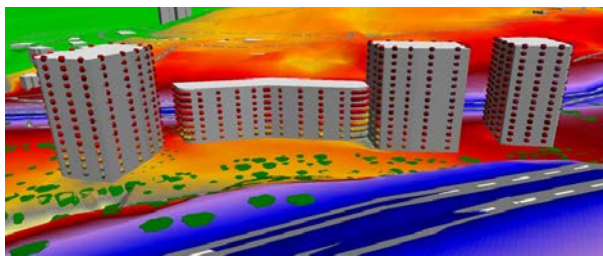


Desde Avda. Tolosa

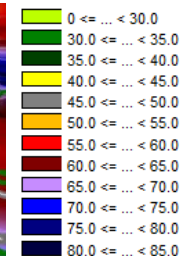
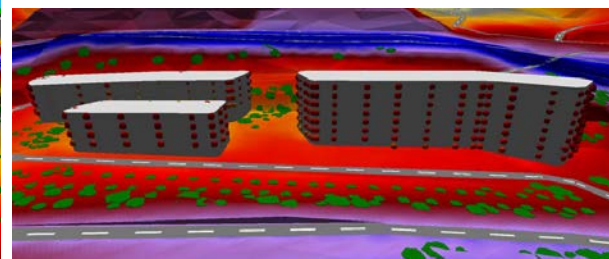
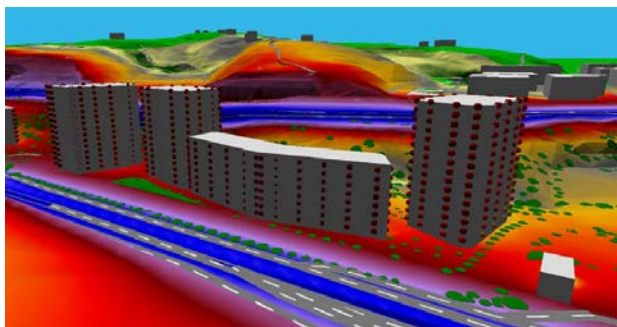


## SIN BARRERAS ACÚSTICAS

Desde GI-20

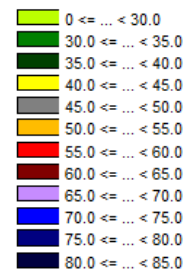
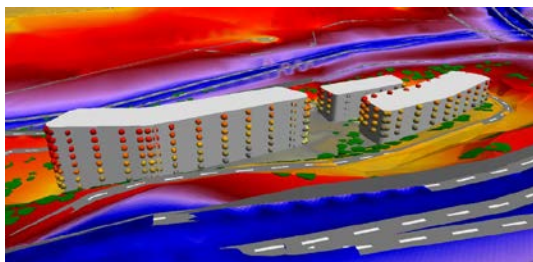
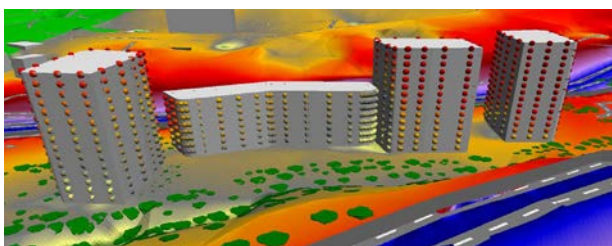


Desde Avda. Tolosa

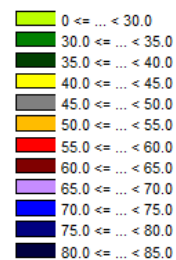
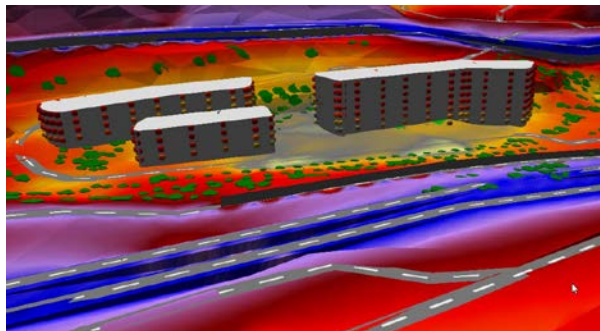
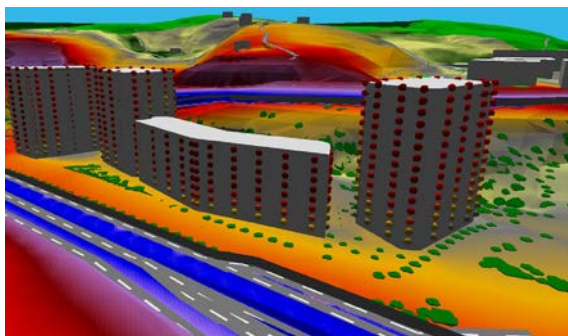


## CON BARRERAS ACÚSTICAS

Desde GI-20



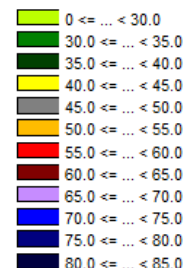
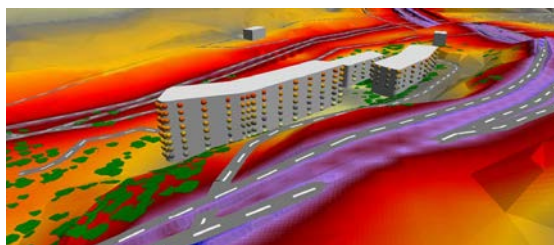
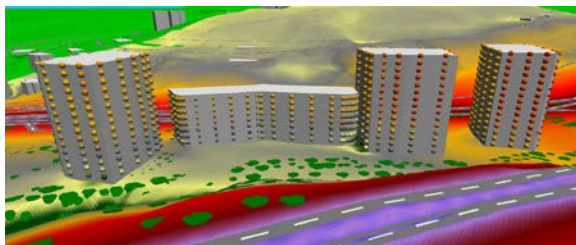
Desde Avda. Tolosa



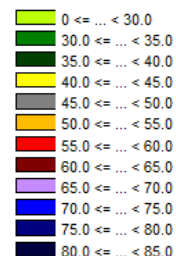
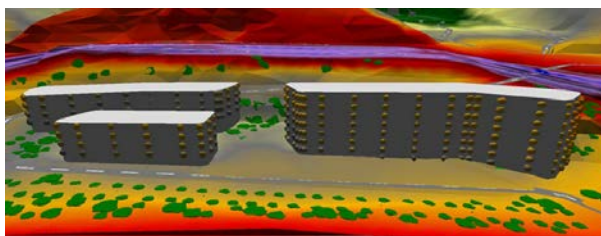
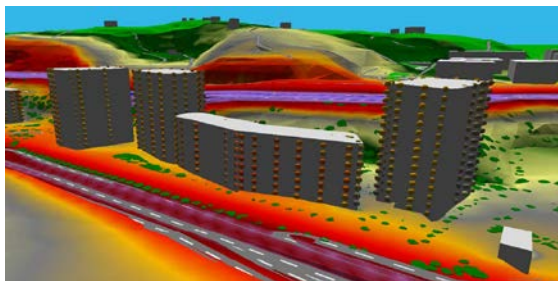
## LNOCHE

## SIN BARRERAS ACÚSTICAS

Desde GI-20

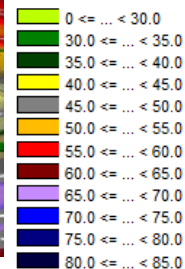
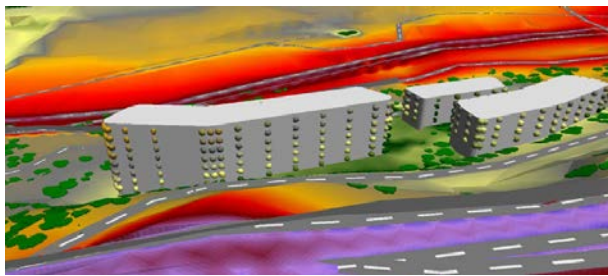
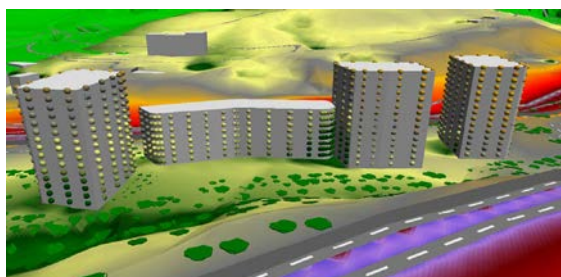


Desde Avda. Tolosa

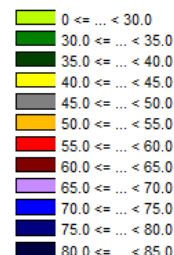
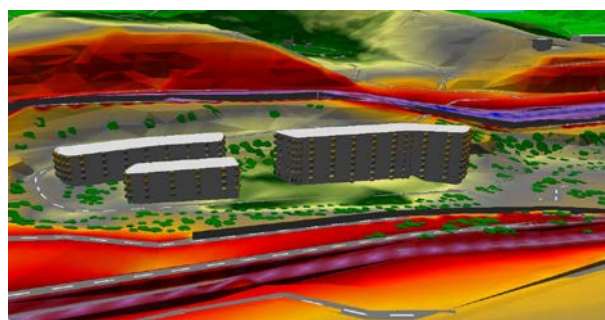
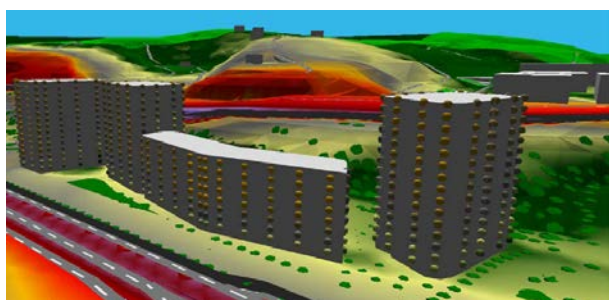


## CON BARRERAS ACÚSTICAS

Desde GI-20



Desde Avda. Tolosa



## ANÁLISIS DE RUIDO EXTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA

Analizados los datos resultantes de los modelos de predicción acústica realizados para los focos sonoros evaluados en el ambiente exterior de los edificios objeto del Estudio, considerando los valores de límite de referencia expuestos por la Declaración de la Zona de Protección Acústica Especial de "El Antiguo" en el Municipio de Donostia, se extraen las siguientes conclusiones.



## **Escenario actual**

Considerando los datos resultantes y valores límite de los OCA aplicables al Futuro Desarrollo Objeto del Estudio, se constata que, conforme a los valores de impacto obtenidos, se determina cumplimiento para el conjunto de edificios A, B, C, D, E, F y G.

## **Escenario a 20 años vista**

De los resultados obtenidos tanto en escenario actual como futuro a 20 años vista, el factor de incertidumbre de cálculo no permite tomar decisiones, sin embargo, obviando la misma, se determina que los niveles de impacto para el conjunto de edificios y alturas no superan de los Objetivos de Calidad Acústica aplicables para todos los edificios de la futura urbanización residencial, así como de la terciaria.

## **ANALISIS CUMPLIMIENTO DB-HR**

Del nivel de impacto obtenido a nivel de fachadas y en las diferentes alturas, de acuerdo con lo expuesto en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR, el aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo de las fachadas se debe dimensionar en función del nivel de exposición.

Considerando que el impacto se sitúa en  $L_d \leq 65$  dB(A) en todos los edificios, ***el aislamiento acústico deberá ser considerando la estancia más restrictiva (dormitorios) de 32 dB(A) y 30 dB(A) para estancias.***

## **ANALISIS AMBIENTE INTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA**

De acuerdo con los valores obtenidos en la simulación acústica a nivel de fachada, aislamiento de fachada y cálculo de inmisión para el interior del edificio, ***se determina cumplimiento con margen de seguridad, tanto para el escenario actual y 20 años vista para el conjunto de edificios.***

## 7

## DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES DEL TERRITORIO.

### Calidad Ambiental

Se define una Unidad Ambiental única que corresponde al ámbito de la modificación de PGOU.

Se trata de una **unidad de paisaje urbano** industrial degradado de escasa calidad paisajística. La fisiografía y las características del entorno hacen que sea una zona con capacidad baja para "camuflar" actuaciones en el medio, y de calidad intrínseca baja, con una amplia visibilidad y una fragilidad baja dentro del ámbito comarcal.

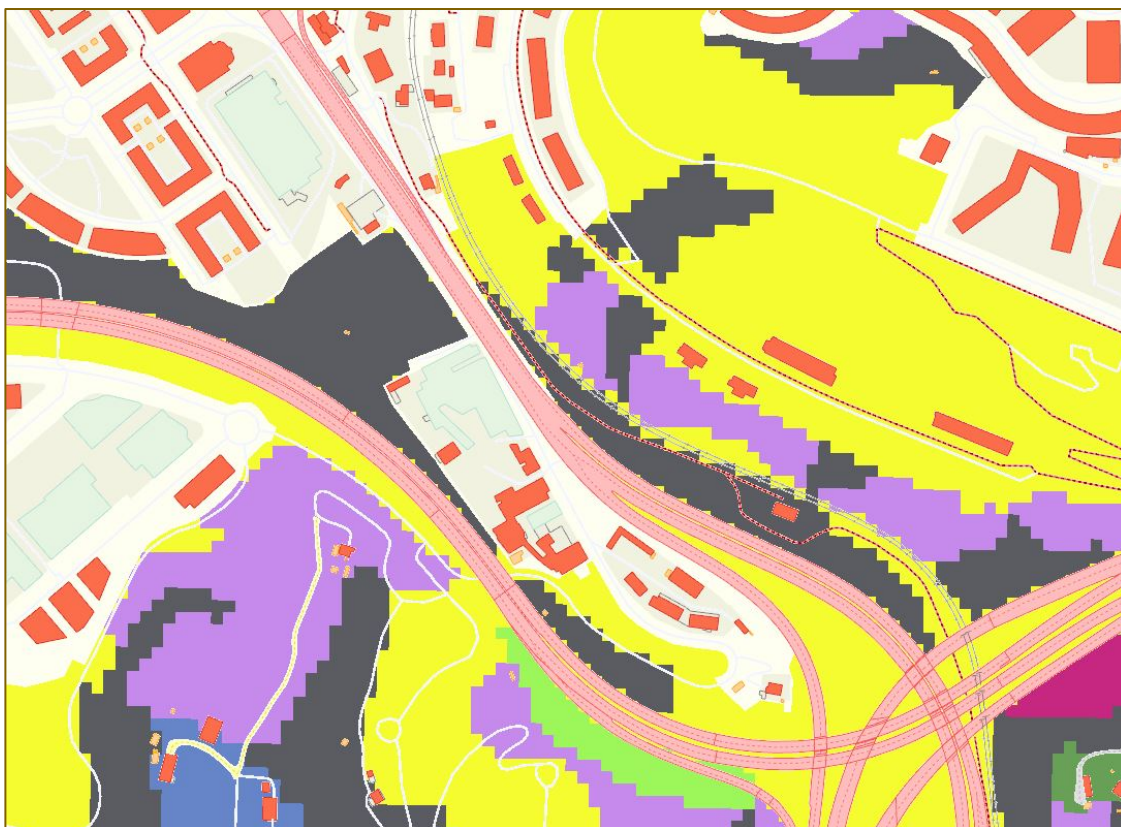


FIGURA: Unidades ambientales. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

Desde el punto de vista de las afecciones a las variables del medio biótico y abiótico según se ha analizado anteriormente, se puede concluir que, de acuerdo al "Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo" en el área presenta emplazamientos que se encuentra incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminados

Esta variable implica que deberá realizarse un procedimiento de declaración de la calidad del suelo según lo determinado por la normativa vigente, o en su caso determinar que no es necesario la determinación de la calidad del suelo en base lo determinado en la *INSTRUCCIÓN N.º 1/2013 DE EXENCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO EN DETERMINADOS SUPUESTOS*.

# 8

## POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA

### 8.1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES Y EFECTOS DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU CAPACES DE PRODUCIR IMPACTOS

Se pretenden tipificar aquellas acciones que incidirán directamente sobre las variables ambientales, contemplando dos etapas en su evolución.

- 1.- Fase de Construcción
- 2.- Fase de Funcionamiento

Las acciones potencialmente impactantes lo son en cuanto inductoras de una serie de alteraciones del medio. Entre ellas tipológicamente destacan por potencial magnitud y su extensión las siguientes:

#### FASE DE CONSTRUCCIÓN

- Movimientos de tierras.
- Tránsito de la maquinaria.
- Ocupación del suelo por elementos de obra.
- Vertidos accidentales.
- Explanaciones.
- Incrementos en la generación de residuos sólidos y líquidos.
- Incremento de niveles sonoros.
- Aumentos en la emisión de contaminación atmosférica.
- Aumentos de las demandas de abastecimiento y/o saneamiento.

#### FASE DE FUNCIONAMIENTO

- Generación de aguas residuales y residuos.
- Aumento de demandas de abastecimiento y/o saneamiento.
- Cambios en la capacidad de drenaje del ámbito.
- Emisiones sonoras.
- Emisiones atmosféricas.
- Afecciones paisajísticas.

## 8.1.1.- FASE DE CONSTRUCCIÓN

### **Movimiento de tierras**

Esta acción interrelaciona básicamente con el aumento del riesgo de ocurrencia de fenómenos de inestabilidad de ladera al resultar alterado el equilibrio y al haber superficies nuevas expuestas (geomorfología). El movimiento de tierras, además, interactuará con el suelo, y su pérdida de productividad, e interferirá directamente con la componente fauna por eliminación directa, principalmente de las especies que presentan una menor capacidad de movimientos, como son los anfibios, reptiles y micromamíferos. Igualmente interaccionará con el hábitat para la fauna disminuyendo su calidad por ruido y presencia humana.

Por otro lado, durante el movimiento de tierras, se producirá emisión de polvo y otras partículas a la atmósfera, y generación de ruido.

Además, la generación de sobrantes generará una serie de impactos que dependerán fundamentalmente del destino de los mismos. A priori supondrá un coste ambiental, ya que el lugar de depósito sufrirá un cambio en su geomorfología; además se verá afectado el paisaje, la vegetación y la fauna del lugar. El transporte de los mismos y su depósito supondrán afección a la calidad de las aguas y generarán ruido y emisiones a la atmósfera. En caso de reutilización de las tierras sobrantes en obras cercanas, se podrá hablar de una generación de subproductos.

### **Tránsito de la maquinaria**

El movimiento de maquinaria generará ruido e interferirá con la calidad de las aguas, principalmente por aumento de sólidos en suspensión. La emisión de polvo y otras partículas generadas por esta acción interaccionarán con la atmósfera. Además, interferirá con la componente fauna y su hábitat a causa del riesgo de atropello y las molestias producidas por ruido y sobre el paisaje, debido a la presencia de maquinaria. Así mismo el uso de maquinaria generará una serie de residuos a gestionar correctamente.

La posible producción de residuos peligrosos durante el mantenimiento de maquinaria (aceites, baterías, etc.), representará un coste ambiental por su gestión.

### **Ocupación del suelo por elementos de obra**

Las interacciones de la presencia de elementos de obra con los distintos componentes del entorno serán temporales y causadas principalmente por el acopio temporal de materias primas y tierras, y ubicación de casetas de obra y parque de maquinaria. La ocupación del espacio interactuará con el suelo por pérdida de productividad, con la calidad del hábitat para la fauna, ya que la presencia de personas y elementos ajenos al medio provocan molestias, y con la calidad del paisaje por la presencia de los distintos elementos de obra. Las instalaciones auxiliares de obra podrían afectar de forma directa la calidad del suelo, por vertidos accidentales de sustancias contaminantes.

### **Nueva urbanización**

La urbanización del espacio y la red viaria interferirán sobre la capacidad productiva del suelo en las zonas a ocupar. Además, supondrá la intrusión de elementos antrópicos por lo que se interactuará sobre el paisaje, en concreto, con la presencia de máquinas, depósitos de

materiales, vallas y señalizaciones, superficies con tierra, etc. Las obras de construcción supondrán la generación de ruido y la interacción con la atmósfera por emisión de partículas, pero en un nivel inferior al que supone el movimiento de tierras. Además, se seguirá interfiriendo con molestias a la fauna y se generará un efecto barrera para la misma.

Durante la construcción la posible producción y correspondiente gestión tanto de residuos inertes y asimilables a los residuos domésticos, como de residuos peligrosos como el aceite procedente del mantenimiento de la maquinaria, representará un coste ambiental. Es decir, la producción de residuos en si no generará un impacto directo sobre las diferentes variables ambientales, siempre y cuando se gestionen adecuadamente, sin embargo, no se puede olvidar que esa gestión tiene un costo a nivel general por la ocupación de vertederos autorizados, por el traslado de residuos y, en su caso, por las labores de reciclado y/o valorización.

### **Vertidos accidentales**

El uso y mantenimiento de maquinaria supondrá un riesgo de vertidos accidentales de aceites y otros hidrocarburos que en caso de ocurrencia supondrá un riesgo de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas y de los suelos, con el consiguiente costo ambiental de gestión. Así mismo pueden ocurrir otro tipo de vertidos, menos probables, durante la manipulación de materias primas.

## **8.1.2.- FASE DE FUNCIONAMIENTO**

### **Situaciones diversas de afección sonora**

La nueva urbanización y la ocupación de las viviendas proyectadas supondrán un mayor tránsito de vehículos y una mayor ocupación que puede suponer un incremento puntual en los niveles sonoros. Este impacto se considera moderado.

De la misma manera la ubicación de las viviendas en una zona con un alto nivel de contaminación acústica podrá suponer un impacto sobre la calidad de vida de los residentes de esta nueva zona urbana. Este impacto se considera alto.

Para la minimización de este impacto se aplicarán las medidas protectoras y correctoras enfocadas a la minimización del impacto acústico.

### **Emisiones atmosféricas**

Los incrementos de emisiones atmosféricas pueden afectar tanto a la calidad del aire, así como a la avifauna presente en la zona.

### **Vertidos accidentales**

Estos pueden producir la modificación de la calidad del suelo. Para la minimización de este potencial impacto se aplicarán medidas protectoras adecuadas. Este impacto puede ser puntual e incidental.

## **Afecciones paisajísticas**

La nueva urbanización del ámbito y puesta en valor la regata a través de la creación de un gran parque verde y lineal supondrá una mejora significativa en las características paisajísticas del ámbito. Se considera un impacto positivo.

## **Aumento de demandas de abastecimiento y/o saneamiento.**

La modificación proyectada generará mayor consumo de recursos, así como producirá aguas residuales y residuos en función de la ocupación.

## **Cambios en la capacidad de drenaje del ámbito**

La ocupación en parte por las edificaciones y viarios planteados afectará a la capacidad de drenaje del ámbito.

## **8.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS POTENCIALES IMPACTOS**

### **8.2.1. FASE DE OBRAS**

#### **Ocurrencia del riesgo de contaminación del suelo**

Durante las obras, el uso y mantenimiento de maquinaria supondrá un riesgo de vertidos accidentales de aceites y otros hidrocarburos que en caso de ocurrencia supondrá un riesgo de contaminación de los suelos. Así mismo pueden ocurrir otro tipo de vertidos, menos probables, durante la manipulación de materias primas.

La contaminación del suelo es un impacto negativo, fugaz, directo, simple, irreversible, irrecuperable, irregular, discontinuo y moderado, ya que son de aplicación medidas correctoras tales como los cubetos de retención en el almacenamiento de materias primas y residuos peligrosos, o la disponibilidad inmediata de materiales de retención de vertidos. La magnitud se ha considerado poco significativa, teniendo en cuenta las medidas correctoras propuestas y la baja probabilidad de ocurrencia de los vertidos.

#### **Afección al sistema hidrológico superficial**

Durante la fase de obras resulta muy habitual la producción de aguas residuales de distinta naturaleza: excavaciones, lavado de maquinaria y equipos, etc.

También se producen en esta fase aguas domésticas procedentes de las casetas de obra. Estos flujos estarán perfectamente controlados a través del Plan de Seguridad y Salud de la obra y no plantearán problemas significativos.

Este impacto en fase de obras es de carácter negativo, fugaz, sinérgico, generado por una acción directa, reversible, recuperable, irregular, discontinuo y moderado ya que son de aplicación medidas correctoras como la instalación de una balsa de decantación, las barreras longitudinales de filtrado y sedimentación y las barreras de retención de sólidos.

La magnitud y naturaleza de los eventuales vertidos es limitado, por lo que el impacto producido se considera Compatible.

## Aumento de la ocurrencia del riesgo de contaminación de aguas subterráneas

Como consecuencia de la ejecución de las obras el único riesgo existente es el derrame accidental de líquidos contaminantes fuera de la zona impermeabilizada, pero dada la baja probabilidad de ocurrencia y que la zona de actuación es de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos baja o inapreciable, no se considera significativo.

## Afección sobre comunidades florísticas y faunísticas

La actividad se va a instalar sobre un terreno que no presenta valores desde el punto de vista naturalístico por ello el impacto global en fase de obras, se considera compatible.

La eliminación directa de fauna terrestre, se producirá en fase de obras y será consecuencia de las labores propias de la urbanización del ámbito, afectando principalmente a especies que presentan una menor capacidad de movimiento, como son los reptiles y micromamíferos. La fauna terrestre que cuenta con una mayor movilidad, principalmente aves y grandes mamíferos, podrá desplazarse a zonas próximas sin verse directamente afectada.

La eliminación directa de fauna terrestre supone un impacto producido en fase de obras, se considera de carácter negativo, de intensidad media, puntual, a corto plazo, permanente, simple, irreversible, irrecuperable, directo, continuo y mitigable y teniendo en cuenta que ninguna especie es susceptible de ser afectada de forma importante y, puesto que se tendrá que delimitar la zona de actuación en fase de obras, se considera que es un impacto ambiental **moderado**, siendo la **magnitud del impacto poco significativa**, dada la extensión del ámbito afectado.

## Afección sobre el paisaje

Durante la fase de obras fisiografía del lugar se verá transformada y se introducirán nuevos elementos antropogénicos.

Se trata de un impacto de carácter negativo, temporal, simple, indirecto, reversible para el impacto producido por presencia de maquinaria, etc., e irreversible en lo que se refiere al cambio de la fisiografía y la creación de infraestructuras, recuperable, continuo y compatible ya que no son de aplicación medidas correctoras.

En la afección sobre el paisaje hay que tener en cuenta, no sólo la calidad del paisaje intrínseco sino también la fragilidad del mismo y la accesibilidad visual del área afectada por las obras desde los puntos con mayor potencialidad de presencia de observadores. Se valora la afección sobre el paisaje como poco significativa.

## Impacto acústico

A lo largo de las obras tanto de derribo y nueva urbanización del ámbito del Infierno, las emisiones sonoras irán asociadas al continuo tránsito de camiones dentro de la parcela y al funcionamiento de la maquinaria de obra.

El aumento del ruido es un impacto de carácter negativo, temporal, sinérgico, indirecto, reversible, recuperable, de aparición irregular, permanencia discontinua y moderado, puesto que son de aplicación medidas protectoras y/o correctoras, tales como el correcto mantenimiento de la maquinaria en cumplimiento de la normativa vigente y el respeto del horario diurno.

## Disminución de la calidad atmosférica

Durante la construcción del nuevo ámbito urbanístico, los derribos, el acondicionamiento de las tierras, la manipulación de materias primas (en especial áridos) y el tráfico y funcionamiento de vehículos pesados (camiones) así como el funcionamiento de la maquinaria de obra civil necesaria para la ejecución de los trabajos implicarán la emisión de contaminantes a la atmósfera, principalmente de polvo y partículas, así como productos de la combustión en motores de combustibles fósiles (CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> y compuestos orgánicos volátiles). A estos niveles, los efectos que sobre la salud de los posibles receptores pueden ocasionar dichas emisiones son fundamentalmente molestias oculares (partículas) y respiratorias.

No es posible cuantificar la magnitud de las emisiones absolutas producidas, aunque por la naturaleza de las actividades potencialmente generadoras y el número de maquinaria de obra se estima que resultarán poco significativas con relación a la magnitud de las producidas por el resto de actividades desarrolladas en el entorno.

Desde el punto de vista de los niveles de inmisión, no resulta probable que, como consecuencia de las actividades de obra, éstos aumenten de forma significativa y en ningún caso se espera que se superen, con motivo de las obras, los límites de calidad de aire establecidos legalmente ni que se altere el nivel global de calidad del aire en el ámbito.

La disminución de la calidad atmosférica es un impacto de carácter negativo, temporal, sinérgico, indirecto, reversible, recuperable, de aparición irregular, discontinua y moderado, puesto que son de aplicación medidas protectoras y/o correctoras, tales como el correcto mantenimiento de la maquinaria en cumplimiento la normativa vigente o el riego de la superficie cuando se genere polvo. La magnitud del impacto se ha considerado poco significativa, debido a la baja densidad de población del entorno de la actuación y a las medidas correctoras propuestas.

## Generación de residuos

La utilización de maquinaria en la ejecución de la obra generará una serie de residuos a gestionar correctamente, en concreto el mantenimiento de la maquinaria producirá residuos peligrosos (aceites, baterías, etc.) lo que representará un coste ambiental por su gestión. Además, durante la propia construcción la producción tanto de residuos inertes (restos de materiales de obras) y asimilables a los residuos sólidos urbanos (basuras), como de residuos peligrosos (restos y envases de sustancias peligrosas), y su correspondiente gestión representará un coste ambiental.

La generación de residuos es un impacto de carácter negativo, temporal, sinérgico, puesto que desencadena otros impactos allá donde se gestionan, indirecto, irreversible, recuperable, continuo y moderado, ya que es de aplicación medidas correctoras, como la puesta en práctica de un plan de gestión de residuos con la filosofía: reducir, reciclar, recuperar. Tras la aplicación de medidas correctoras la magnitud se ha considerado poco significativa.

## Alteraciones microclimáticas

Por la limitada extensión del ámbito del proyecto, así como por las características del mismo y del medio en que se implanta, se descarta por completo la producción de ningún impacto de tipo mesoclimático puesto que no se dan cortes o pasillos que puedan influir en el sistema local de los vientos.

El clima resultaría influido, en su vertiente microclimática, por efecto de la artificialización del suelo necesaria para el acondicionamiento del terreno. Considerando la situación actual del área objeto de este análisis, la variación en este sentido está considerada No Significativa puesto que se trata de terrenos antropizados sin apenas cubierta vegetal.

## 8.2.2. FASE DE FUNCIONAMIENTO

### Afección al sistema hidrológico

El área de estudio es atravesada por la regata Añorga, que en parte pasa canalizada, pero en parte se presenta en superficie.

Como se ha explicado anteriormente, como consecuencia de la ejecución de las acciones previstas, se podría producir una disminución de la calidad de las aguas de escorrentía, principalmente, debida al aporte de sólidos en suspensión, y de gases e hidrocarburos, procedentes de la maquinaria en la fase de movimiento de tierras de las obras a realizar en caso de vertido accidental. Estas aguas llegarán por escorrentía a los diferentes cursos de agua, pudiéndose afectar la calidad de este recurso.

En fase de explotación, no se considera que se dé ninguna afección a la calidad de las aguas, dado que los vertidos serán conducidos al sistema general de saneamiento. La regata se va a regenerar y va a configurarse como un paseo fluvial de calidad. El impacto que puede sufrir la regata durante la fase de explotación (cuando la zona ya esté rehabilitada y ocupada) puede deberse al mal uso que los vecinos puedan dar del mismo, así como el vertido ocasional de residuos. Se considera un impacto de carácter negativo, de intensidad baja, de extensión puntual, temporal, reversible a corto plazo, simple, directo, irregular y de recuperación inmediata.

### **Alteración de hábitats faunísticos y florísticos**

Especialmente durante la fase de explotación, se producirá un aumento de la actividad humana en la zona; en consecuencia, se producirá una mayor alteración del medio con un descenso de la calidad natural de las comunidades faunísticas que habitan en las proximidades del área de estudio, principalmente por aumento de los ruidos y aumento del riesgo de atropello y colisión.

Debido a que los lugares por los que se producirá el transporte soportan en la actualidad un elevado grado de antropización, se considera que este impacto es Compatible. Teniendo en cuenta la proximidad del área de estudio al medio humanizado, lo que favorece la presencia de especies de campiña de carácter más ubiquista y adaptables a la presencia humana y sus actividades y las medidas correctoras adoptadas se considera que la magnitud del impacto es poco significativa.

### **Mejora de la calidad del paisaje**

El paisaje del ámbito del Infierno se va a ver notablemente mejorado tras la remodelación urbanística del mismo. Este impacto va a ser, por tanto, positivo, de intensidad y extensión total, a largo plazo, permanente, irreversible, directo, continuo y con una Recuperabilidad (en este caso al tratarse de un efecto positivo) que resultará mitigable cuando la urbanización y los elementos que caracterizan al nuevo ámbito presenten signos de degradación.

Se trata del impacto más significativo del ámbito, la transformación de una zona muy degradada en un espacio urbano de calidad.

### **Afección sobre la salud humana**

La afección sobre la salud humana derivada de la contaminación atmosférica y acústica en fase de explotación puede venir derivada de la ubicación del ámbito, situado entre vías de comunicación muy transitadas, tanto por tratarse de la entrada y salida de la ciudad, así como por la variante se configura como la barrera oeste del ámbito. Estas vías soportan un tráfico diario muy intenso, por lo que los niveles acústicos y de contaminación por partículas pueden ser ocasionalmente elevados. Estos impactos se verán mitigados con la aplicación de las medidas correctoras determinadas para ello.

El aumento del ruido es un impacto de carácter negativo, parcial, de intensidad muy alto en el caso del ámbito de estudio, sinérgico, indirecto, reversible, recuperable, de aparición periódico, permanencia discontinua y mitigable.

### **Consumo de recursos, energía y materias primas y auxiliares**

En la fase de explotación, la nueva urbanización implicará un mayor gasto energético, que vendrá en forma de mayor consumo de energía eléctrica. El consumo energético no se considera que cause un impacto ambiental directo sobre el Término Municipal de Donostia – San Sebastián.

El aumento de gasto energético es un impacto de carácter negativo, intensidad mínima, a largo plazo, permanente, simple, reversible, recuperable, directo, continuo y periódico.

Se considera que es un impacto compatible ya que es una afección asumible dentro del desarrollo de los municipios, y de magnitud poco significativa.

## Generación de residuos. Coste ambiental

Las actuaciones que se derivan de la modificación del PGOU supondrán una generación de residuos. En fase de explotación, los residuos generados serán los derivados de la actividad humana que serán gestionados a través de las infraestructuras de la Mancomunidad de San Marcos, incluyendo los contenedores municipales, y a través del sistema general de saneamiento existente junto al ámbito.

La generación de residuos se considera un impacto de carácter negativo, notable, a corto plazo y largo plazo, permanente, de carácter sinérgico, irreversible, recuperable, indirecto, continuo y compatible, porque no se incluye ninguna medida específica para disminuir la generación de residuos si bien se tendrán en cuenta las medidas ambientales oportunas para la adecuada gestión de los mismos. En fase de explotación se considera un impacto poco significativo porque la generación de RSU será asimilable por el sistema de recogida del municipio.

## 9

# FORMULARIOS DE SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (Anexo V Decreto 211/2012)

Adjunto a este documento se incluyen los formularios de solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica del Anexo V del Decreto 211/2012

## 10

# Propuesta de público interesado

Según el D. 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación de ambiental estratégica, se debe de posibilitar la consulta del Documento de Inicio (art 9) a las administraciones publicas afectadas por el plan y al público interesado. Según el art 3.9, el público interesado viene definido por:

- Las asociaciones, fundaciones u otras personas jurídicas sin ánimo de lucro que tengan como fines acreditados en sus estatutos, entre otros, la protección del patrimonio natural, cultural y paisajístico y en general del medio ambiente, y que lleven al menos dos años legalmente constituidas e inscritas en los correspondientes registros.
- Cualquier persona física o jurídica en la que concurra cualquiera de las circunstancias previstas en el art 31 de la Ley 30/1992:
  - Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
  - Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
  - Aquéllos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.

Las asociaciones y organizaciones representativas de intereses económicos y sociales serán titulares de intereses legítimos colectivos en los términos que la Ley reconozca.

De acuerdo con lo anterior la propuesta de relación de administraciones públicas y de público interesado que debe de contener en el Documento de Inicio de la modificación de PGOU podría ser:

## **DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA**

- Dirección General de Montes y Medio Natural.
- Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Dirección General de Cultura.
- Dirección General de Ordenación del Territorio
- Dirección General de Infraestructuras Viarias.
- Dirección General de Carreteras.
- Dirección General de Gestión y Plantificación
- Dirección General de Obras Hidráulicas.
- Dirección General de Medio Ambiente.

## **GOBIERNO VASCO Y ENTES PÚBLICOS DEPENDIENTES**

- Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco.
- Dirección de Medio Natural y Planificación Ambiental del Gobierno Vasco.
- Dirección de Planificación Territorial y Urbanismo del Gobierno Vasco.
- Dirección de Prevención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Infraestructuras de Transporte del Gobierno Vasco.
- Dirección de Tráfico del Gobierno Vasco.
- Dirección de Salud Pública y Adiciones del Gobierno Vasco (Subdelegación de Gipuzkoa).
- IHOBE. Sociedad Pública de Gestión Ambiental.
- Agencia Vasca del Agua (URA).

## MANCOMUNIDADES Y CONSORCIOS

- Mancomunidad de San Markos.
- Consorcio de aguas de Gipuzkoa.
- Mancomunidad de aguas del Añarbe.

## ADMINISTRACIÓN ESTATAL

- Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

## AYUNTAMIENTOS AFECTADOS

- Ayuntamiento de Donostia.

## AGENCIAS DE DESARROLLO Y AGENCIAS DE DESARROLLO AGRARIO

- Fomento de San Sebastián S.A.
- Behemendi (Asociación de Agricultura de Montaña de Donostialdea-Bidasoa).

## GRUPOS ECOLOGISTAS Y SOCIEDADES DE INVESTIGACIÓN

- Aranzadi Zientzia elkarte
- Eguzki Talde Ekologista.
- Ekologistak Martxan.
- Greenpeace
- SEO Donostia

## OTROS ORGANISMOS

- EHNE (Euskal Herriko Nekazarien Elkartasuna).
- ENBA (Euskal Nekazarien Batasuna).
- Cámara de Comercio de Gipuzkoa.

En Donostia a 20 de abril de 2018

Fdo. **Raoul Servert**

Geógrafo.

Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Director ambiental de ARAUDI S.L.P.

D.N.I. Nº 5.253.047-P

Colegiado nº2780

Colegio Oficial de Geógrafos



**araudi**  
abokularitza juridikoa  
lurralde plangintza  
ingurumena  
Portuetxe kalea 45-C, 1. solairua, 1. bulegoa  
20018 Donostia (GIPUZKOA)

Fdo. **Elena Alonso**

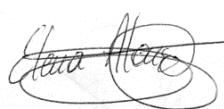
Bióloga.

Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

D.N.I. Nº 44.163.068-D

Colegiada nº 1815

Colegio Oficial de Biólogos de Euskadi



**araudi**  
abokularitza juridikoa  
lurralde plangintza  
ingurumena  
ortuetxe kalea 45-C, 1. solairua, 1. bulegoa  
20018 Donostia (GIPUZKOA)