



**Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián**

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA -
SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO
A.U “IN.09 GARBERA”**

URTARRILA / ENERO 2017



ESTUDIOS AMBIENTALES S.L.U.

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO A.U “IN.09 GARBERA”**

OBJETO: CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA

Amanda Seoane
Licenciada en Geografía

Yves Meyer
Licenciado en Biología

Antonio Bea

Antonio Bea, como Administrador de Ekos Estudios Ambientales S.L.U, certifica que los autores que figuran en el apartado “Equipo de Trabajo” han participado en la elaboración del presente estudio.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
REFERIDA AL ÁMBITO A.U “IN.09 GARBERA”

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA - SAN
SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO A.U “IN.09 GARBERA”**

Enero 2017

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA - SAN
SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO A.U “IN.09 GARBERA”**

Índice

	Página
1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. EQUIPO DE TRABAJO.....	4
2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	5
3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	6
3.1. ORDENACIÓN PROPUESTA	6
3.2. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES	10
3.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO	11
4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	12
4.1. ASPECTOS GEOFÍSICOS	12
4.1.1. Geología, geomorfología y edafología	12
4.1.2. Hidrología subterránea y superficial y calidad de la red hidrológica	13
4.2. ASPECTOS NATURALÍSTICOS	15
4.2.1. Vegetación y hábitats de interés comunitario	15
4.2.2. Fauna	16
4.2.3. Espacios naturales	17
4.2.4. Corredores ecológicos	18
4.3. ASPECTOS ESTÉTICO – CULTURALES	19
4.3.1. Patrimonio.....	19
4.3.2. Paisaje.....	19
4.4. CALIDAD SONORA	19
4.5. CALIDAD DEL AIRE	20
4.6. HÁBITAT HUMANO	21
4.7. RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS	22
4.7.1. Inundabilidad.....	22
4.7.2. Vulnerabilidad de acuíferos.....	23
4.7.3. Riesgos geotécnicos.....	23
4.7.4. Suelos potencialmente contaminados.....	23
4.7.5. Otros riesgos	24
5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	25
5.1. RECURSOS NATURALÍSTICOS	25
5.2. RECURSOS ESTÉTICO – CULTURALES.....	29
5.3. RECURSOS RENOVABLES Y NO RENOVABLES.....	30

5.4. RESIDUOS E INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN	34
5.5. HÁBITAT HUMANO Y MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	37
5.6. RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS	42
5.7. MATRIZ DE IMPACTOS.....	43
6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	44
6.1. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA- BAJO BIDASOA).....	44
6.2. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.....	49
6.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV - VERTIENTE CANTÁBRICA.....	50
6.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS DEL PAÍS VASCO.....	51
7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	51
8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.	51
9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE	52
9.1. MEDIDAS PARA LA FASE DE PLANEAMIENTO O DE PROYECTO	52
9.1.1. Medidas de protección de los bosques autóctonos	52
9.1.2. Programa de restauración ambiental y paisajística	52
9.1.3. Especies invasoras	53
9.1.4. Manual de buenas prácticas	53
9.2. MEDIDAS PARA LA FASE DE EJECUCIÓN.....	53
9.2.1. Delimitación de la zona de obras y jalonado	53
9.2.2. Protección de la calidad del agua superficial	54
9.2.3. Gestión de residuos.....	54
9.2.4. Protección de la calidad del aire y acústica	56
9.2.5. Protección del estado de las vías públicas.....	57
9.2.6. Patrimonio.....	57
9.2.7. Indicios de contaminación en el suelo	57
9.2.8. Restauración Ambiental y Paisajística	57
9.2.9. Campaña de limpieza	58
10. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	58
10.1.1. Objetivo del seguimiento ambiental.....	58
10.1.2. Variables a evaluar e indicadores de cumplimiento	58
11. BIBLIOGRAFÍA	63
12. CARTOGRAFÍA.....	65
III.4 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. PROPUESTA DETALLE. ABRIL 2016.	66
Plano 1 - Síntesis del medio.....	67

1. INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián está interesado en ampliar el techo edificable destinado a equipamiento comercial (grandes superficies) en su municipio para dar satisfacción a una demanda de éste tipo de suelo que viene detectando, y que por sus características urbanísticas, técnicas y funcionales de localización, tamaño, accesibilidad logística, capacidad de aparcamiento, etc. no tiene encaje en otros ámbitos de suelo urbano y cuya resolución se considera de interés general. Para ello se plantea la ampliación del programa comercial (ampliación y reforma del Centro Comercial) en el ámbito A.U IN.09 Garbera.

Para dar encaje urbanístico a esta necesidad se plantea a la ampliación de la oferta comercial de Garbera y así satisfacer la demanda existente tanto de operadores comerciales, que ante la escasez de espacio busca solución a sus implantaciones fuera del término municipal e incluso del territorio histórico de Guipúzcoa, como de consumidores, se formula la Propuesta de Modificación del Plan General de Donostia – San Sebastián referida al Ámbito A.U. “IN.09 Garbera”.

De acuerdo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Modificación del Plan General de Donostia – San Sebastián referida al Ámbito A.U. “IN.09 Garbera” está sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (Art. 6.2,c). El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta para la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la modificación del PGOU de Donostia - San Sebastián referida al Ámbito A.U. “IN.09 Garbera”.



Ubicación del ámbito "IN.09 Garbera" en la trama urbana de Donostia – San Sebastián, en continuidad con el barrio de Intxaurreondo.

1.1. EQUIPO DE TRABAJO

Para la realización de este estudio, **Ekos Estudios Ambientales S.L.U.** ha organizado un equipo de trabajo que ha actuado bajo la Dirección General de **Antonio Bea Sánchez**.

En el equipo redactor han participado **Amanda Seoane**, Geógrafa y Máster en estudios ambientales y territoriales, en la Dirección del DAE y redacción, e **Yves Meyer**, Licenciado en Biología, en los temas de caracterización ambiental, valoración de afecciones ambientales, medidas de integración ambiental y programa de vigilancia.

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objetivo de la Modificación del Plan General de Donostia – San Sebastián referida al Ámbito A.U. "IN.09 Garbera" es dar cobertura a un incremento de edificabilidad terciaria-comercial y de aparcamiento en la parcela "b.20.1" del citado ámbito para lo que se definen los parámetros que configuran la futura edificación, en una operación de ampliación y remodelación dentro de la actual parcela privada. El programa comercial en la parcela "b.20.1" se incrementará en:

- 25.000 m²/t de uso terciario comercial
- 80.000 m²/t destinados a aparcamiento inicialmente sobre rasante en silo (previsiones máximas), si bien, además el PGOU en su art. 30 de las NN.SS. contempla la posibilidad de hacer hasta 4 plantas de uso aparcamiento bajo rasante, posibilidad que permanece en cualquier caso.

El ámbito IN.09 GARBERA del vigente PGOU se corresponde con el antiguo AIU "AL-20 GARBERA" del Plan General aprobado el 16-11-1995, que fue desarrollado a través de un Plan Parcial que ordenaba básicamente dos parcelas terciarias P.I y P.II de superficies respectivas 126.992,26 m² y 6.256,97 m², y un techo, entre ambas, de 47.250 m²/t, agotándose con ello el programa terciario previsto.

Las citadas parcelas P.I y P.II pasan a denominarse en adelante "b.20.1" y "b.20.2" según nomenclatura del vigente PGOU. Se consolida por tanto la edificabilidad máxima total de origen con 47.250 m²/t según el vigente Plan General de 2010 y la distribución de esta edificabilidad correspondiente a cada parcela, sumándose el incremento de edificabilidad de 25.000 m²/t antes mencionado a la parcela P.I.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

3.1. ORDENACIÓN PROPUESTA

Dada la configuración del centro comercial existente la ampliación se proyecta sobre la gran plataforma del aparcamiento actual y unida al Centro existente, haciendo coincidir el Mall nuevo con el antiguo.

Al ocupar una parte importante del actual aparcamiento en superficie con la nueva edificación comercial, es necesario construir un aparcamiento en varias plantas sobre o bajo rasante para alcanzar la dotación exigida por la normativa.

Actualmente, la normativa vigente establece una altura máxima de 10 m para el edificio actual. Este cumple con esta altura máxima excepto en una zona en la que se autorizó a través de un Estudio de Detalle una altura superior para albergar unas salas de cine de 16 m. de altura.

La configuración actual de los locales comerciales exige una altura libre interior mayor de la se necesitaba cuando en su día se construyó el centro comercial Garbera. Por ello, por razones técnicas la altura asociada al perfil establecido con carácter general de dos plantas, se fija en 12 m. en lugar de 10 m. Se prevé además proyectar algunos locales en dos plantas con su propia comunicación interior.

Igualmente, se contempla la posibilidad de incorporar, en Planta 1ª una superficie destinada a la exhibición cinematográfica, películas Imax etc., lo que conlleva la necesidad de una altura máxima de 18 m en una parte de la nueva edificación.

Se puede definir la parte que necesita una altura mayor de los 12,00 m de carácter general como un 20% de la ocupación total de la edificación destinada a usos principales de la parcela. Se podrá disponer de un perfil de 3 plantas, respetando la altura máxima de 18m en una superficie inferior al 20% de la ocupación.

La propuesta de ampliación no modifica prácticamente nada del viario de acceso y del de circunvalación a la parcela comercial, por lo que el nivel de ruido generado por la circulación rodada no aumenta los niveles actuales.

El Estudio Acústico correspondiente (incluido en el documento propuesto para la modificación del PGOU como Anexo III) demuestra que no hay problema alguno en la ampliación proyectada pues se cumplen los objetivos de calidad Acústica.

Se establecen las alineaciones exteriores que tienen carácter de máximas, definiendo un Polígono de movimiento. Se diferencian las alineaciones interiores de la edificación terciaria y del aparcamiento sobre rasante, con una zona de solape. En el supuesto de que la edificación terciaria se retire de la alineación máxima asignada podrá correlativamente avanzar la alineación del aparcamiento, en la zona de solape.

Cabe hacer mención de la preocupación que muestra el concepto general de la propuesta desde el punto de vista de la *sostenibilidad ambiental*:

Así, desde el planeamiento se plantea trabajar con una metodología de "costes optimizados" en base a los pilares de inercia, aberturas condicionadas al medio y requisitos, aislamiento con ventilación, y el diseño y gestión inteligente de sistemas eficientes, así como la producción renovable in-situ.

A nivel de diseño pasivo de edificio, se ha trabajado con una orientación óptima, evitando huecos en las orientaciones este y oeste, difíciles de controlar a nivel de indeseables cargas térmicas estivales.

El factor de forma del edificio ha sido específicamente adecuado a la situación climatológica de Donostia y para el uso en cuestión: en la propuesta presentada, el factor de forma no es realmente un parámetro fijo, sino una variable modificable durante el uso, en base a las condiciones climáticas. De esta forma, el edificio se adapta a las mejores condiciones de partida en función de las condiciones exteriores de temperatura y radiación.

Se ha apostado por una construcción de alta inercia térmica ya que está demostrado que esta estrategia es beneficiosa para los edificios de uso terciario en este clima. Esto se plasma en una elevada proporción global de cerramiento opaco realizado en bloque de hormigón.

Como generalidades, se prevé trabajar especialmente en el proyecto para conseguir una certificación BREEAM Buena/Muy Buena.

Para el clima de Donostia es necesario contar con un aislamiento adecuado, pero sin aumentarlo más allá de lo estrictamente necesario cumpliendo el CTE. El hecho de aislar más repercutiría en una pequeña mejora en calefacción y un empeoramiento en consumos de refrigeración, a un sobre coste de inversión y de la cuenta de explotación.

Los materiales de colores claros y reflejantes reducen la absorción de la radiación solar, beneficiando el edificio en sí y reduciendo el efecto isla de calor del conjunto del centro comercial.

En relación a los sistemas HVAC, la instalación se ha proyectado teniendo en consideración los diferentes usos de las dependencias del edificio. Teniendo presente este requerimiento se ha proyectado para los locales, una central de producción termo frigorífica única formada por dos plantas enfriadoras. Los equipos del sistema HVAC son de muy alta eficiencia así como la iluminación artificial.

Para la climatización del Mall se proyectan una serie de UTA de gran eficiencia situadas estratégicamente.

Todo esto permite que un gran tanto por ciento de la demanda energética del edificio sea cubierta por la producción eléctrica a partir del sistema fotovoltaico integrado en la cubierta del edificio.

Se prevé diseñar el sistema de gestión energética del edificio (BEMS) para una gestión inteligente del edificio con capacidad de una gestión predictiva. Dicha gestión considerará las variables y parámetros característicos del edificio, su entorno y su uso real para, de forma eficiente, proponer, y actuar en algunos casos, sobre las formas de operación de los elementos (sistemas HVAC, alumbrado y gestión de la producción PV) que permitan su máximo aprovechamiento. Esto es, su eficiencia energética y/o económica óptima, así como un mantenimiento orientado y correctivo.

Fruto de todo lo anterior se prevé conseguir una Certificación energética según el Ministerio de Fomento (Lider-Kalener) GT (Gran Terciario) mínimo “B”.

3.2. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Respecto del análisis de alternativas, la modificación del Plan General de Donostia – San Sebastián referida al Ámbito A.U. "IN.09 Garbera" se atiene al siguiente criterio jurídico:

"El art. 104 de la Ley del Suelo 2/2006 del Parlamento Vasco de 30 de junio de 2006 recoge el principio de acto contrario en las modificaciones del Plan General. Quiere esto decir que el trámite de modificación se ha de adecuar al mismo procedimiento y trámites que presidieron su formulación originaria, salvedad hecha de la fase de Avance, que es optativa y no obligatoria.

Dado el alcance y objetivos de la presente propuesta de Modificación, que constituye una actuación de dotación por incremento de edificabilidad urbanística en una parcela ya urbanizada y edificada, se considera a todas luces innecesaria la formulación del Avance, pues se corresponde con una propuesta que tiene una incidencia territorial mínima y un contenido muy concreto, ampliar y remodelar el Centro Comercial en la parcela "b.20.1", parcela que no se modifica en su delimitación, salvedad hecha de una pequeña reducción en 3.108 m² para ejecutar las rotondas y ampliación del viario.

Partiendo de que se mantiene la categorización del suelo como urbano consolidado, a excepción de la parcela "b.20.1" que experimenta el incremento de edificabilidad, *los objetivos de la presente Modificación son tan específicos que no admiten el planteamiento de alternativas diversas.*

O se incrementa la edificabilidad en los términos establecidos o se mantiene el régimen actual. Hay que recordar al respecto que la discusión de inclusión del programa de ampliación del Centro Comercial en el PGOU se produjo ya en el año 2009, y como fruto del proceso, se acordó la ampliación en 24.000 m²/t (ahora son 25.000 m²/t), propuesta que no prosperó única y exclusivamente por el informe desfavorable

vinculante de la COTPV que obligó a excluir la ampliación del Texto aprobado definitivamente.

En este contexto la necesidad de formular un Avance, que tiene como finalidad recoger varias posibles alternativas, carece de justificación por lo condicionado de los objetivos del planeamiento. No estamos ante una propuesta de intervención abierta, que admite varias alternativas susceptibles de ser sometidas al trámite de información pública (art. 62-1-a) de la Ley del Suelo 2/2006).

Por todo ello se estima que no existe la posibilidad de formular alternativas que se acomoden al objetivo perseguido, ni tiene sentido formular un Avance de ordenación cuando los objetivos de la intervención son tan concretos y limitados.

3.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO

El documento de Modificación del Plan General de Donostia – San Sebastián referida al Ámbito A.U. “IN.09 Garbera” recoge las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada (zonificación pormenorizada, alineaciones máximas, perfil, altura, etc.), de forma que se pueda otorgar directamente licencia de obras una vez esté aprobado y vigente el Documento de Modificación del Plan General.

La ampliación y reforma se podrá ejecutar por fases, al menos 2, por lo que se podrá solicitar licencias independientes para cada una de ellas.

4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

4.1. ASPECTOS GEOFÍSICOS

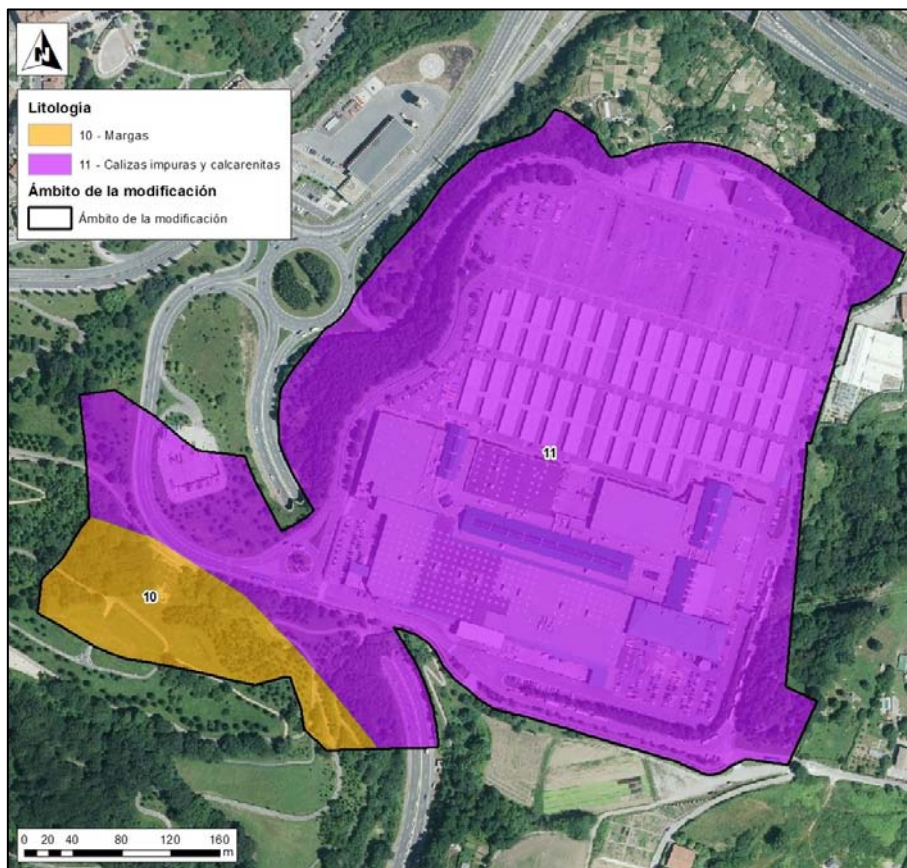
4.1.1. Geología, geomorfología y edafología

Según el mapa de litología de la CAPV (Fuente: Geoeuskadi) las litologías encontradas en el ámbito de la modificación de planeamiento son principalmente de tipo "alternancia de calizas arenosas o areniscas calcáreas y margas o lutitas carbonatadas". Se trata de un material presentando una permeabilidad media por fisuración.

En el extremo oeste también se encuentran margas grises esquistosas de permeabilidad baja por fisuración.

El ámbito de la modificación no coincide con ningún lugar, recorrido o punto de Interés Geológico.

Los suelos del ámbito se encuentran antropizados y carecen de interés para uso agrícola.



Extracto del mapa litológico de la CAPV (Fuente Geoeuskadi)

4.1.2. Hidrología subterránea y superficial y calidad de la red hidrológica

Hidrología subterráneo

El ámbito de la modificación de planeamiento se enmarca en la cuenca de la masa de aguas subterráneas costera denominada "Zumaia – Irun" pero no coincide con ningún sector de recarga del acuífero.

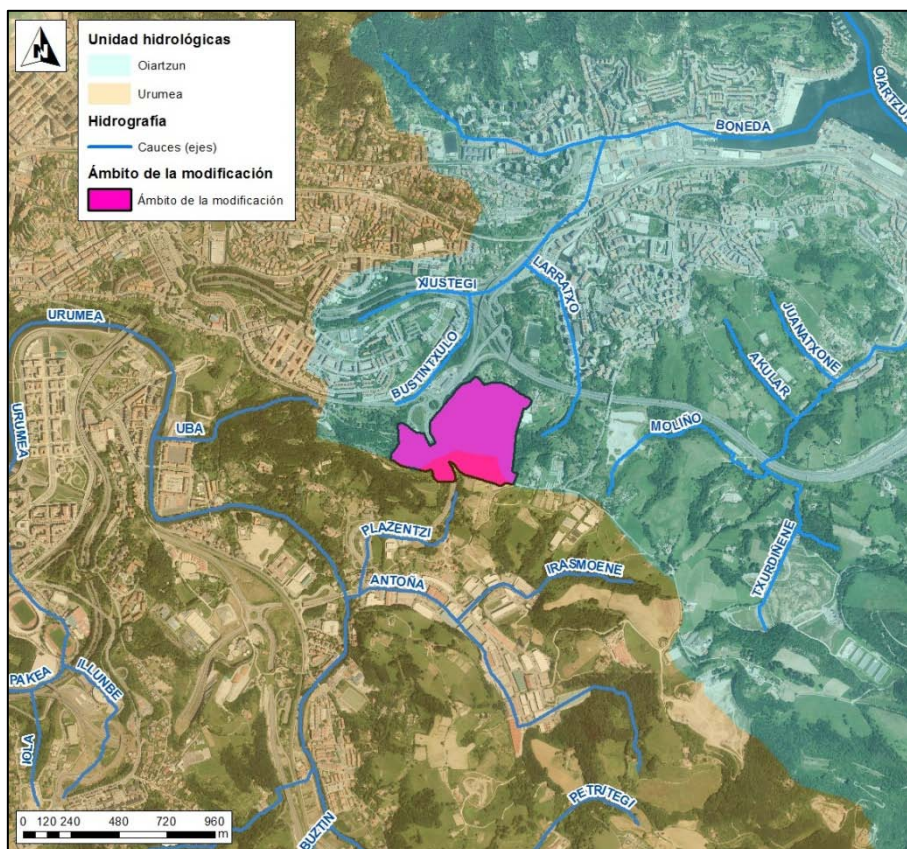
Hidrología superficial

La mayor parte del ámbito se enmarca en la Unidad Hidrológica Oiartzun (demarcación del Cantábrico Oriental).

El extremo meridional del ámbito pertenece a la Unidad Hidrológica del Urumea.

Por el ámbito no discurre ningún curso de agua superficial. Las aguas de escorrentía contribuyen a los tres arroyos del entorno:

- Los arroyos Bustintxulo y Larratxo que contribuyen a la masa de aguas de transición del Oiartzun.
- El arroyo Plazentzi que contribuye a la masa de aguas de transición de Urumea.



*Hidrología superficial entorno al ámbito A.U "IN.09 Garbera y de su entorno
 (Elaboración propia)*

En cuanto a calidad ecológica de la masa de agua, según los resultados de la campaña de 2015 (Ura, 2016), la masa de agua de transición muy modificada del Oiartzun se diagnostica con un estado peor que bueno puesto que no alcanza el buen estado

químico, y el potencial ecológico se diagnostica como moderado, mientras que la masa de agua de transición muy modificada del Urumea se diagnostica con un estado bueno, puesto que alcanza tanto el buen estado químico como el buen potencial ecológico.

El ámbito no coincide con ningún elemento perteneciente al Registro de Zonas Protegidas de los planes hidrológicos en la CAPV que incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria así como de otras normativas.

4.2. ASPECTOS NATURALÍSTICOS

4.2.1. Vegetación y hábitats de interés comunitario

La mayor parte del ámbito está constituido por las instalaciones del Centro Comercial Garbera (viario, aparcamiento, edificios...). Si bien gran parte del área está desprovista de vegetación, el ámbito cuenta con algunas zonas de vegetación ajardinada (céspedes y arbolado ornamental en masa o en alineación).



Aspecto de la vegetación ajardinada.

En las zonas periféricas del ámbito urbanístico, se hallan algunas zonas de refugio de la vegetación potencial del lugar, con bosques naturales jóvenes de frondosas compuestos de robles comunes (*Quercus robur*), fresnos (*Fraxinus excelsior*), alisos (*Alnus glutinosa*), abedules (*Betula alba*), etc. Todas las manchas de bosque joven periféricas presentan importantes indicios de degradación como la presencia de especies exóticas (*Quercus rubra*, *Robinia pseudoacacia*) en su composición florística, una marcada pobreza del sotobosque en el cual abunda la zarza (*Rubus* sp.) y el predominio de árboles de corta edad.

Globalmente el interés de la vegetación del ámbito se puede calificar de muy reducido. No se ha observado ninguna especie vegetal de interés por su estatus legal o su rareza.

En campo se ha observado la presencia de varias especies exóticas invasoras en el entorno: *Arundo donax* y *Buddleja davidii*.

En cuanto a **tipos de hábitats de interés comunitario**, si bien el mapa de hábitat de la CAPV a 1:10.000 (Gobierno Vasco, revisión 2012) señala la presencia del tipo de hábitat 4030 Brezales secos europeos en el extremo sureste del ámbito, se ha comprobado en campo la inexistencia de la mancha cartografiada y de manera general la ausencia de cualquier otra mancha de vegetación perteneciente a un tipo de hábitat de interés comunitario en la zona.

4.2.2. Fauna

El carácter totalmente antropizado del ámbito de estudio propicia que las especies presentes sean aquellas con un carácter más antrópico

El ámbito coincide con un Área de Interés Especial para el Murciélago mediterráneo de herradura (*Rhinolophus euryale*), si bien ninguno de los hábitats naturales presentes en el ámbito de la modificación del Plan General es adecuado para la especie al tratarse de

una especie que depende de espacios forestales heterogéneos y cultivos tradicionales, situados en cercanías de zonas con abundancia de cavidades para refugio.

Teniendo en cuenta las especies más sensibles a nivel estatal y al nivel de la Comunidad Autónoma vasca, es decir aquéllas que se encuentran señaladas en los respectivos catálogos y cuya protección exige medidas específicas - Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, regulado por el Real Decreto 139/20122, de 4 febrero, y el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y de la Flora, regulado por el Decreto 167/1996 y actualizaciones, en el área de estudio no existe ninguna especie cuyas poblaciones puedan verse afectadas.

4.2.3. Espacios naturales

El ámbito no coincide con ningún espacio natural catalogado en el ámbito autonómico, estatal, europeo o mundial.

Cabe mencionar en este apartado que la zona de Garbera se ubica junto a los Parques municipales de Lau Haizeta y de Ametzagaña que constituyen una parte del "anillo verde" de la ciudad.



*UN.03 Lau Haizeta del DOC. “2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES del P.G.O.U.
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN Texto Refundido (Aprobación Definitiva: 25/06/2010)*

4.2.4. Corredores ecológicos

EL ámbito no coincide con ningún elemento de la Red de Corredor Ecológico de la CAPV integrada en el ordenamiento territorial de la CAPV como condicionante superpuesto del PTS agroforestal.

El parque de Lau Haizeta está considerado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU de Donostia – San Sebastián como uno de los corredores ecológicos de interés comarcal, especialmente por sus potencialidad de conexión hacia Aiako Harria a través de Txoritokieta - collado de Perurena, aunque en la actualidad en cierto modo comprometida por el segundo cinturón de San Sebastián y por las obras previstas del tren de alta velocidad.

A nivel más local, cabe señalar que la GI-40 actúa localmente de barrera ecológica entre los parques periurbanos de Ametzagaña y de Lau Haizeta.

4.3. ASPECTOS ESTÉTICO – CULTURALES

4.3.1. Patrimonio

En el ámbito de estudio no se halla ningún elemento patrimonial catalogado.

4.3.2. Paisaje

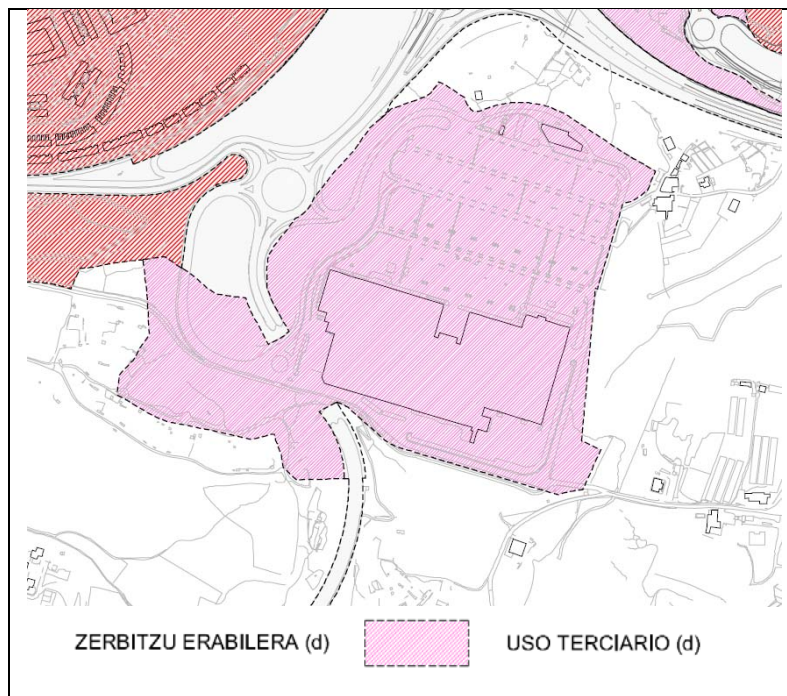
El ámbito de la modificación del Plan General se enmarca principalmente en la cuenca visual de Pasaia (código 465) de una superficie total de 17 km², calificado de “muy cotidiano” en el Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

Una franja reducida situada en el extremo sur del ámbito pertenece a la cuenca Astigarraga, de 17 km².

El paisaje del ámbito se corresponde con un paisaje urbano en dominio antropogénico. No se halla ningún hito paisajístico en el entorno próximo, ni coincide el ámbito con alguna de las cuencas catalogadas en el Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

4.4. CALIDAD SONORA

En cuanto a ruido ambiental, según la zonificación del PGOU, el ámbito de la modificación se incluye en zona de uso terciario.



*Extracto de la zonificación acústica del
PGOU de Donostia – San Sebastián*

El municipio de Donostia – San Sebastián cuenta desde el año 2013 con un mapa de ruido y Plan de Acción.

Según el mapa de ruido, no se detectan conflictos relacionado con el ruido ambiental en el ámbito de la modificación.

4.5. CALIDAD DEL AIRE

De acuerdo a la zonificación del Sistema de Información de la Calidad del Aire en la CAPV, el ámbito de la modificación de planeamiento se enmarca en la zona “Donostialdea”.

El Plan de Acción Local 2008-2013 del Ayuntamiento de San Sebastián, cuentan con un total de 5 acciones en distinto grado de desarrollo que persiguen la mejora del control de

los niveles de contaminación atmosférica de la ciudad ampliando el número y tipología de las estaciones de medición haciendo un seguimiento de los niveles de emisión de vehículos y de las emisiones de focos puntuales que pueden generar un perjuicio para la salud y/o el medio ambiente.

Según el último informe anual de la calidad del aire de la CAPV (Gobierno Vasco, 2016), el ámbito de estudio no pertenece a las zonas de la CAPV en las que se observan superaciones de los límites establecidas en la normativa para todos los contaminantes incluidos en el seguimiento.

4.6. HÁBITAT HUMANO

El ámbito de la modificación se enmarca en el barrio de Intaurrondo del municipio de Donostia – San Sebastián, capital de Gipuzkoa, cuya población se eleva a 186.064 habitantes (2016).

Se trata de un barrio caracterizado por la presencia de una población joven, de clase media en el que predominan los usos residenciales y con importante vida social, como consecuencia de una buena ordenación urbanística y una presencia importante de usos comerciales locales.

En los últimos años el barrio ha crecido de una forma espectacular, gracias a la construcción de más de 3.500 nuevas viviendas, el acondicionamiento de gran número de zonas verdes decoradas algunas de ellas con obras de prestigiosos artistas contemporáneos,...

Según la Web del Ayuntamiento de Donostia, la población del barrio se eleva actualmente en 16.211 habitantes.

No se halla ninguna vivienda dentro del ámbito de estudio, y en el entorno sólo se hallan unos pocos edificios prácticamente aislados: Illaregi, Marrus, Garberabea, Paris.



Caserío Marrus en el entorno del ámbito A.U “IN.09 Garbera

4.7. RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

A continuación, se describen los riesgos naturales y antrópicos.

4.7.1. Inundabilidad

Según la información disponible sobre los riesgos de inundación (URA, <http://www.uragentzia.euskadi.net/appcont/gisura/>), el ámbito de estudio queda fuera del alcance de las inundaciones de periodo de retorno de 10, 100 y 500 años.

4.7.2. Vulnerabilidad de acuíferos

El ámbito no coincide con áreas de recargas de acuífero, y la permeabilidad de los materiales aflorante es baja por lo que no se aprecia vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos en la zona.

4.7.3. Riesgos geotécnicos

El mapa de condiciones geotécnicas de la CAPV (GeoEuskadi) señala para el conjunto del ámbito la existencia de condiciones geotécnicas favorables.

4.7.4. Suelos potencialmente contaminados

Según el último borrador de Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihobe correspondiente al año 2016 (Fuente: Geoeuskadi), el ámbito de la modificación coincide con el emplazamiento 20069-00713 de suelos potencialmente contaminados que se corresponde con la gasolinera del centro comercial.



*Gasolinera de Eroski que figura en el borrador 2016 de Inventario
de suelos potencialmente contaminados de Iho*

4.7.5. Otros riesgos

Según el Plan de Emergencia para Incendios Forestales y Plan de Emergencia ante Riesgo Sísmico del Departamento de Seguridad de Gobierno Vasco el ámbito del Plan Especial no se halla en una zona de elevado riesgo de incendios o en una zona muy expuesta a los riesgos sísmicos (Zona sísmica V-VI).

El ámbito coincide con las zonas de riesgo por transportes de mercancías peligrosas por la carretera GI-20, tramo en el que se valora un riesgo "alto". En cambio, no coincide con las zonas de riesgo por transportes de mercancías peligrosas por ferrocarril, y con las zonas de riesgo por la presencia de empresas sometidas a la Directiva Seveso II.

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

En este apartado se evalúan los efectos ambientales de la modificación de planeamiento de Donostia – San Sebastián referida al ámbito A.U “IN. 09 Garbera” a partir del diagnóstico del medio realizado en los apartados anteriores.

5.1. RECURSOS NATURALÍSTICOS

Dentro de recursos naturalísticos se han considerado la vegetación, la fauna, los espacios naturales protegidos, hábitats de interés comunitario, la calidad de la red hidrológica, la hidrología superficial, la geomorfología, la edafología y geomorfología.

Afección a la calidad de la red hidrológica

Dada la ausencia de acuífero de entidad y la baja permeabilidad de los materiales geológicos, no se prevé una afección potencial significativa al recurso hídrico subterráneo.

En cuanto a la calidad de la red hidrológica superficial, puesto que por el ámbito de actuación no discurre ningún curso de agua superficial y que las aguas pluviales se colectan junto con las fecales y se evacúan a la red de saneamiento municipal, las afecciones potenciales son mínimas y reducidas a eventuales aporte de sólidos en suspensión durante los movimientos de tierra en fase de obras en las zonas más periféricas. Esta afección se minimizará mediante la adopción de medidas correctoras como la colocación de barreras longitudinales de sedimentación y filtrado, que permitirán evitar los aportes de sólidos a los arroyos vecinos.

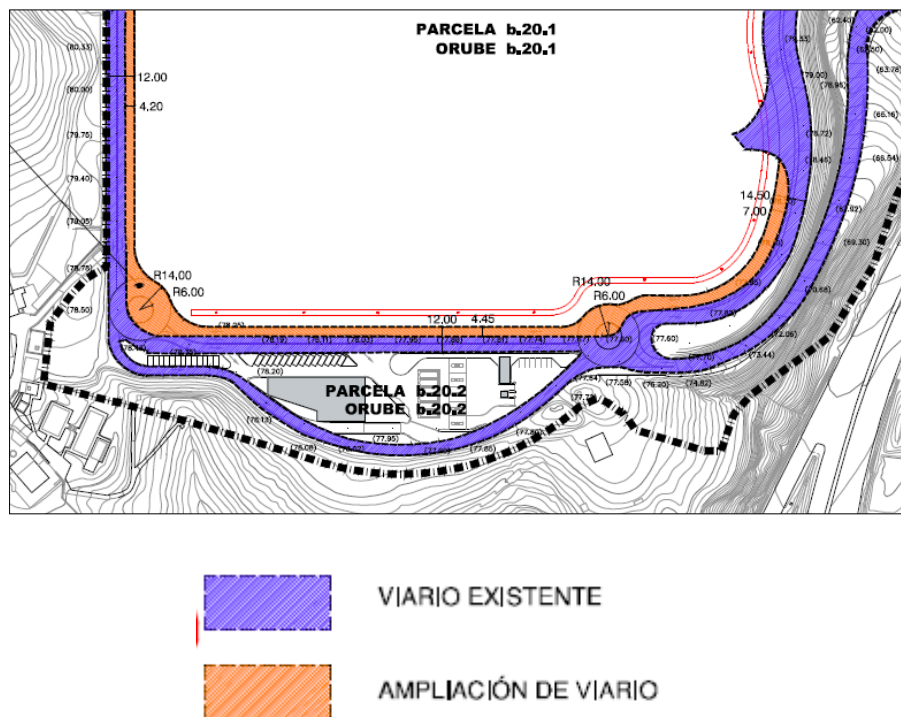
La disminución de la calidad de la red hidrológica es una afección negativa, temporal y de carácter moderado por contar con medidas correctoras. No se ve afectada ninguna masa de agua subterránea y las afecciones potenciales a la red hidrológica superficial son mínimas por lo que la afección se valora como **“poco significativa”**.

En fase de explotación la afección desaparece por completo ya que se prevé una red de saneamiento separativa y no se realizarán vertidos a cauces.

Eliminación de la vegetación

La modificación de planeamiento sólo afectará a zonas desprovistas de vegetación vascular y a comunidades vegetales ruderales carentes de interés botánico. No se ven afectadas las manchas arbolada del entorno y tampoco se afecta a ningún ejemplar de arbolado ornamental singular por su rareza o belleza.

Tal y como se puede ver a continuación, las actuaciones sobre el viario interior (las más próximas a la zona de vegetación ajardinada) se realizan sobre suelos antropizados (aparcamiento existente), en parcela privada.



Extracto del Plano IV.2. Ampliación de Viario.

Por todo ello, la afección por eliminación de la vegetación se valora como **“no significativa”**.

Eliminación directa de ejemplares faunísticos

En cuanto a la fauna, las especies presentes en el área de estudio se corresponden con especies de zonas antrópicas, no encontrándose ninguna especie de interés faunístico. Durante el desarrollo de las actuaciones previstas, en fase de obra, cabe el riesgo de afectar a aquellas especies de menor movilidad, no obstante se trataría de un impacto que se asume y al que no se le asignan medidas preventivas. Se valora una afección de magnitud **“poco significativa”**.

Disminución de la calidad del hábitat para la fauna

En cuanto a la *disminución de la calidad del hábitat faunístico*, cabe señalar que se trata de un ámbito de interés muy reducido como hábitat para la fauna. Tan sólo señalar la presencia de los bosques degradados de la periferia que no se verán afectados por las actuaciones pero cuya capacidad de acogida podría reducirse durante la fase de obras por las molestias ligadas a los movimientos de maquinaria y a la presencia humana en el entorno. Se valora un impacto potencial de magnitud **“poco significativa”** dado que ningún hábitat afectado es interesante para la fauna. En fase de explotación, el efecto del incremento de edificación y de aparcamiento sobre los suelos antropizados existentes se mantendrá similar a la situación actual, por lo que no se considera afección en fase de explotación.

Afección a la Red Natura 2000

Las consecuencias de la modificación de planeamiento no afectarán directa o indirectamente a ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000 y tampoco supondrán una afección a la conectividad ecológica entre estos espacios, por lo que se valora un impacto de magnitud **“no significativa”** tanto en fase de obras como en fase de explotación.

Afección a otros espacios naturales

En cuanto la afección a **otros espacios naturales**, cabe señalar la presencia en el entorno de los parques periurbanos de Ametzagaña y de Lau Haizeta. Las actuaciones derivadas de la presente modificación de planeamiento podrían afectar indirectamente, por contaminación atmosférica y acústica a estos parques periféricos, considerando un aumento de afluencia humana al centro comercial (en fase de explotación) y el movimiento de la maquinaria en fase de obras.

En fase de obras, la afección vendrá ocasionada por los agentes propios de esta etapa, ruido y polvo generado por los movimientos de tierra y derribos, emisiones generadas por la maquinaria, etc. Con la adopción de las medidas correctoras destinadas a mitigar los efectos de las obras sobre el hábitat humano también se conseguirá mitigar los efectos sobre los espacios naturales del entorno, valorándose una afección “**poco significativa**” en fase de obras.

En fase de explotación, según el estudio de tráfico realizado en 2015 por la consultoría Leber, el aumento de tráfico esperado y de vehículos aparcados en hora punta es del orden de 33%.

	SBA + Mall m ²	SBA + Mall miles de pies ²	Laborable punta PM		Sábado punta PM	
			Regresión Corregida	ITE	Regresión Corregida	ITE
Garbera Actual	47.230	508	1.762*	1.831	2.578*	2.491
Garbera Futuro	71.230	767	2.328	2.401	3.450	3.253

Previsión de incremento de tráfico (en vehículo por hora)

	Veh/hora	plazas necesarias s/ estancia media		
		50 minutos	75 minutos	90 minutos
Demanda Actual (máximo acceso)	1.300	1.083	1.625	1.950
Demanda Futura (máximo acceso)	1.730	1.442	2.163	2.595

Previsión de demanda de plazas de aparcamiento

Se trata de un aumento de tráfico que no supondrá variación significativa en los niveles de contaminación atmosférica de la zona. La situación preoperacional es muy similar a la situación prevista en explotación y por ello no se prevén consecuencias negativas significativas sobre los espacios naturales del entorno como consecuencia del aumento de la contaminación atmosférica.

Así mismo, en cuanto a ruido ambiental, el Estudio Acústico correspondiente realizado por la consultora AAC concluye que los objetivos de calidad Acústica se cumplen con la ampliación de las instalaciones, por lo que no se prevé un aumento significativo de los impactos indirectos sobre los parques periurbanos del entorno.

Por todo ello, cuenta habida de la ausencia de efectos directos y de la magnitud muy reducida de los efectos indirectos por contaminación atmosférica y acústica sobre los parques periurbanos Ametzagaña y Lau Haizeta, la afección a estos espacios naturales se valora como “**poco significativa**”.

5.2. RECURSOS ESTÉTICO – CULTURALES

Dentro de los recursos estéticos culturales se consideran el patrimonio y el paisaje. Puesto que no se halla elementos de interés patrimonial en el ámbito sólo se ha identificado el efecto de signo negativo de *disminución de la calidad del paisaje*, en obras y en explotación.

En obras, la presencia de los elementos propios de la obra tendrá un efecto negativo sobre la percepción de la zona. Dado que el paisaje del ámbito de actuación se encuentra antropizado en la actualidad, se prevé una afección de magnitud “**poco significativa**” sobre el paisaje de la zona en fase de obras.

En explotación, la presencia de los nuevos edificios y el aumento de altura del edificio actual, de 12m a 18m, conllevarán un aumento de la visibilidad de los edificios para

observadores situados en el entorno, por lo que se genera una afección negativa al paisaje.

La opción de la construcción de un silo para el aparcamiento es más impactante sobre el paisaje que la opción del aparcamiento subterráneo, puesto que se trataría de un nuevo edificio visible desde los puntos altos del entorno.

El paisaje del ámbito de estudio se ha valorado como de baja calidad ya que se trata de un paisaje antropizado en una zona urbana, e independientemente de la opción final para la zona de aparcamiento, la situación alcanzada en la fase de explotación no variará significativamente.

Por todo ello, se considera que la afección negativa sobre el paisaje de la zona alcanzará una magnitud de “**poco significativa**” en fase de explotación.

5.3. RECURSOS RENOVABLES Y NO RENOVABLES

Se consideran recursos renovables aquellos renovables a escala humana. Entre los no renovables, además de los recursos fósiles, se consideran determinados acuíferos subterráneos y el suelo propiamente dicho.

Ocupación de suelos

El suelo es un recurso cuya pérdida y degradación no son reversibles en el curso de la vida humana. La presente modificación de planeamiento abre la vía a una mejora significativa de la oferta de espacios comerciales en la zona, sin consumir la más mínima superficie de suelo no urbanizado. Concretamente, con la ejecución de la presente modificación del PGOU, la superficie comercial en Garbera pasará de los 47.000 m² actuales a 72.000 m². Se trata de una característica muy destacable de la presente modificación del PGOU de Donostia – San Sebastián, ya que se enmarca perfectamente en las principales estrategias de desarrollo sostenible que hacen hincapié

en el objetivo de limitar el consumo de suelo sin urbanizar, y de utilizar exclusivamente terrenos ya urbanizados para los futuros desarrollos urbanísticos (Programa Marco Ambiental 2020, Agenda local 21). Por todo ello, se valora un impacto de signo positivo sobre la ocupación de suelos, valorado de magnitud “**significativa**”.

Agua dulce

El ámbito de estudio no coincide con zonas de recarga de acuíferos, por lo que no se aprecia riesgo de afección a recursos de agua subterránea en obras o en explotación.

Dado el clima y la pluviometría de Donostia, se prevé una utilización reducida del agua para riego, lo que unido al escaso consumo de agua de los centros comerciales, hace considerar un escaso uso del agua.

Por todo ello, se valora un impacto “**poco significativo**” sobre el consumo de agua.

Energía

Todas las medidas previstas y sistemas proyectados, se han diseñado bajo el prisma de un mantenimiento y operación sencillos, como parte del concepto de sostenibilidad.

En este contexto, se plantea trabajar con una metodología de costes optimizados en base a los pilares de inercia, aberturas condicionadas al medio y requisitos, aislamiento con ventilación, y el diseño y gestión inteligente de sistemas eficientes, así como la producción renovable in-situ.

La metodología de costes optimizados se centra en buscar la excelencia en comportamiento energético a menor coste tanto de inversión como de explotación.

Aunque la metodología de costes optimizados de la Directiva europea EPBD integra todas estas variables, también indica que resulta relevante el orden de las mejoras.

Primero se requiere incidir en la reducción de demandas a partir de soluciones arquitectónicas y constructivas orientadas, para continuar con el diseño y dimensionado de sistemas eficientes y de generación renovable, para acabar con un sistema de gestión energética inteligente que permita que las condiciones, y consumos reales, sean comparables a las de diseño. El objetivo previsto es alcanzar consumos medidos finales de energía primaria no renovable inferiores a los 50kWh/m^2 anuales, equivalentes a edificio NZEB, asegurando una calificación A+ normativa, y bajo las condiciones de operativa y confort esperadas.

A nivel de diseño pasivo de edificio, se ha trabajado con una orientación óptima, evitando huecos en las orientaciones este y oeste, difíciles de controlar a nivel de indeseables cargas térmicas estivales.

El factor de forma del edificio ha sido específicamente adecuado a la situación climatológica de Donostia y para el uso en cuestión: en la propuesta presentada, el factor de forma no es realmente un parámetro fijo, sino una variable modificable durante el uso, en base a las condiciones climáticas. De esta forma, el edificio se adapta a las mejores condiciones de partida en función de las condiciones exteriores de temperatura y radiación.

Se ha apostado por una construcción de alta inercia térmica ya que está demostrado que esta estrategia es beneficiosa para los edificios de uso terciario en este clima. Esto se plasma en una elevada proporción global de cerramiento opaco realizado en bloque de hormigón.

Como generalidades, se prevé trabajar especialmente en el proyecto para conseguir una certificación BREEAM Buena/Muy Buena.

En la energía, aparte de lo ya mencionado, se trabajará en la eficiencia energética a través de su monitorización, el cuidado de la iluminación exterior y la utilización de equipos de climatización energéticamente eficientes.

Para el clima de Donostia es necesario contar con un aislamiento adecuado, pero sin aumentarlo más allá de lo estrictamente necesario, cumpliendo el CTE. El hecho de aislar más repercutiría en una pequeña mejora en calefacción y un empeoramiento en consumos de refrigeración, a un sobre coste de inversión y de la cuenta de explotación.

Los materiales de colores claros y reflejantes reducen la absorción de la radiación solar, beneficiando el edificio en sí y reduciendo el efecto isla de calor del conjunto del centro comercial.

En relación a los sistemas HVAC, la instalación se ha proyectado teniendo en consideración los diferentes usos de las dependencias del edificio. Teniendo presente este requerimiento se ha proyectado para los locales, una central de producción termo frigorífica única formada por dos plantas enfriadoras. Los equipos del sistema HVAC son de muy alta eficiencia así como la iluminación artificial.

Para la climatización del Mall se proyectan una serie de UTA de gran eficiencia situadas estratégicamente.

Una importante parte de la demanda energética del edificio será cubierta por la producción eléctrica a partir del sistema fotovoltaico integrado en la cubierta del edificio.

Se prevé diseñar el sistema de gestión energética del edificio (BEMS) para una gestión inteligente del edificio con capacidad de una gestión predictiva. Dicha gestión considerará las variables y parámetros característicos del edificio, su entorno y su uso

real para, de forma eficiente, proponer, y actuar en algunos casos, sobre las formas de operación de los elementos (sistemas HVAC, alumbrado y gestión de la producción PV) que permitan su máximo aprovechamiento. Esto es, su eficiencia energética y/o económica óptima, así como un mantenimiento orientado y correctivo.

Fruto de todo lo anterior se prevé conseguir una Certificación energética según el Ministerio de Fomento (Lider-Kalener) GT (Gran Terciario) mínimo "B".

Por ello, la afección de "consumo energético", que se considera de signo negativo y de duración permanente mientras dura la actividad del centro comercial, y que se dará en fase de explotación, se caracteriza como compatible y se valora como "**poco significativa**".

5.4. RESIDUOS E INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN

Ésta modificación del PGOU de Donostia – San Sebastián abre las puertas a la materialización de una actividad cuya ejecución y funcionamiento generará residuos sólidos y residuos gaseosos los cuales pueden tener un efecto sobre el cambio climático.

Generación de residuos sólidos

Así, durante la ejecución del proyecto se generarán los residuos propios de la fase de construcción: restos de material de obras, aceites de maquinaria, envases, etc. Durante la fase de explotación, la puesta en uso de las instalaciones dará lugar también a un incremento de la generación de residuos urbanos.

Por tanto, la *generación de residuos sólidos* es una afección que se dará tanto en fase de obras como de explotación, de signo negativo y carácter moderado por contar con algunas medidas correctoras sencillas (ver apartado 9.2.3. Gestión de residuos).

De la aplicación de los criterios Bream se desprende que los materiales para la construcción se prevén de ámbito local, favoreciendo el ahorro energético en el transporte y aumentando su posible reciclaje, así como mejorando su impacto durante el ciclo de vida del edificio.

Los residuos de construcción aptos serán transportados a plantas de reciclado, de donde a su vez llegarán áridos utilizables en la construcción.

En caso de que se opte por la construcción de aparcamientos subterráneos frente a la opción de aparcamiento en silo, ha de considerarse un volumen de sobrantes provenientes de la excavación aún por determinar. Estos sobrantes se gestionarán conforme a la legislación en vigor, favoreciendo su reutilización en la propia obra u obras del entorno. Cabe señalar que según el estudio geotécnico, los materiales provenientes de las excavaciones serán de buena calidad y aptos para su utilización en la construcción.

En fase de explotación el aumento de volumen de los residuos sólidos generados será asimilable por el sistema de gestión de residuos implementado en la actualidad. El centro comercial Garbera está actualmente involucrado en un "proyecto cero vertidos" y se trata del primer centro comercial UR con cero vertido.

Los residuos recogidos y gestionados son los siguientes:

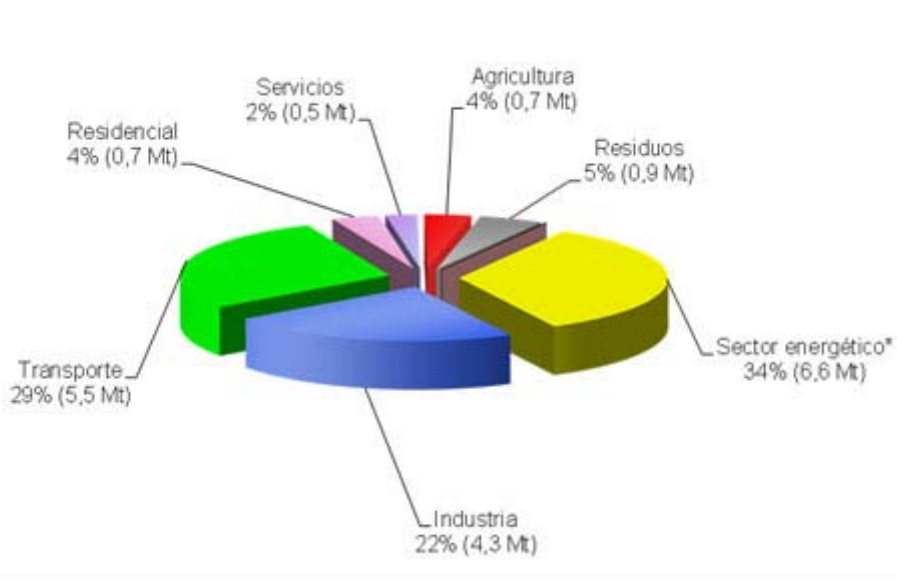
1. Cartón, plástico, plástico film, envases, vidrio, poliespan
2. Orgánico y rechazo
3. Residuos peligrosos
4. Voluminoso
5. Aceite usado
6. Ropa

Por todo ello, independientemente de la solución elegida para la zona de aparcamiento, la afección se valora como **“poco significativa”** en ambas fases del desarrollo de las actuaciones previstas en la presente modificación del PGOU de Donostia – San Sebastián.

Efecto sobre el cambio climático

El calentamiento en el sistema climático es inequívoco y, desde la década de 1950, muchos de los cambios observados no han tenido precedentes en los últimos decenios a milenios. La atmósfera y el océano se han calentado, los volúmenes de nieve y hielo han disminuido, el nivel del mar se ha elevado. Existe un consenso entre la comunidad científica de que desde 1850 la principal razón del cambio climático actual está asociado a las actividades de producción y hábitos de consumo de las personas.

Los sectores con mayores emisiones son el energético, seguido del transporte y el industrial, mientras que el sector de servicios al que pertenecen los centros comerciales es uno de los sectores económico que menos participan en las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).



Emisiones por sector económico (Fuente: Gobierno vasco, 2016)

En términos energéticos, ésta modificación de planeamiento plantea una metodología de costes optimizados centrados en buscar la excelencia en comportamiento energético a menor coste tanto de inversión como de explotación:

- reducción de demandas a partir de soluciones arquitectónicas y constructivas orientadas,
- diseño y dimensionado de sistemas eficientes,
- generación renovable,
- sistema de gestión energética inteligente.

El objetivo previsto es alcanzar consumos medidos finales de energía primaria no renovable inferiores a los 50kWh/m² anuales, equivalentes a edificio NZEB, asegurando una calificación A+ normativa, y bajo las condiciones de operativa y confort esperadas. Fruto de todo lo anterior se prevé conseguir una Certificación energética según el Ministerio de Fomento (Lider-Kalener) GT (Gran Terciario) mínimo "B".

Por todo ello, se valora un efecto de la modificación del PGOU de Donostia - San Sebastián sobre el cambio climático de magnitud **"no significativa"**.

5.5. HÁBITAT HUMANO Y MEDIO SOCIOECONÓMICO

El hábitat humano y el medio socioeconómico se verán afectados por el desarrollo de la modificación de planeamiento por:

- *Disminución de la calidad del aire, en fase de obras y de explotación,*
- *Disminución de la calidad acústica, en fase de obras y de explotación,*
- *Efectos sobre la socioeconomía en fase de explotación,*
- *Afección al transporte.*

Disminución de la calidad del aire

Durante el desarrollo de la modificación del PGOU, ésta afección vendrá ocasionada en la fase de obra, debido a los agentes propios de esta etapa, polvo generado por los movimientos de tierra y derribos, emisiones generadas por la maquinaria, etc., siendo los principales afectados los habitantes de las viviendas del entorno próximo.

Se considera un impacto “**poco significativo**” en fase de obras, teniendo en cuenta por una parte la ausencia de núcleo habitado en la inmediaciones del ámbito A.U “IN.09 Garbera”, y por otra las medidas correctoras previstas para hacer frente al incremento de los niveles de polvo en esta fase; los cambios respecto de la situación actual se entiende serán poco apreciables.

En fase de explotación, la calidad del aire se verá afectada por el aumento de tráfico que supondrá un aumento de emisión de contaminantes atmosféricos por los vehículos de los clientes del centro comercial. Según el estudio de tráfico realizado en 2015 por la consultoría Leber, el aumento de tráfico esperado y de vehículos aparcados en hora punta es del orden de 33%.

	SBA + Mall m ²	SBA + Mall miles de pies ²	Laborable punta PM		Sábado punta PM	
			Regresión Corregida	ITE	Regresión Corregida	ITE
Garbera Actual	47.230	508	1.762*	1.831	2.578*	2.491
Garbera Futuro	71.230	767	2.328	2.401	3.450	3.253

Previsión de incremento de tráfico (en vehículo por hora) – Leber, 2015.

	Veh/hora	plazas necesarias s/ estancia media		
		50 minutos	75 minutos	90 minutos
Demanda Actual (máximo acceso)	1.300	1.083	1.625	1.950
Demanda Futura (máximo acceso)	1.730	1.442	2.163	2.595

Previsión de demanda de plazas de aparcamiento – Leber, 2015.

Por lo tanto, la situación preoperacional es parecida a la situación prevista en explotación ya que el aumento de tráfico rodado previsto es de poca magnitud y no conllevará un aumento significativo de la contaminación atmosférica de la zona.

Además, hay que tener en cuenta la presencia de muy pocas viviendas en el entorno próximo del centro comercial, por lo que el número de afectados es potencialmente muy bajo.

Por todo ello, se valora un impacto “**poco significativo**” en fase de explotación por disminución de la calidad del aire.

Disminución de la calidad acústica

La modificación del PGOU abre la vía a la materialización de un proyecto que conllevará las molestias de ruido inherente a la fase de movimiento de tierras, tránsito de maquinaria, etc. Los principales afectados serán los habitantes de las viviendas del entorno próximo. Con la adopción de medidas correctoras como el respeto del horario diurno, y teniendo en cuenta el número reducido de viviendas ubicadas en las proximidades del centro comercial, se prevé una afección de magnitud reducida.

En fase de explotación de las nuevas instalaciones, se prevé un aumento de tráfico del orden de 33% en las horas punta por lo que se producirá un incremento de la contaminación acústica para los vecinos de la zona.

El “*Estudio de Impacto Acústico para la modificación puntual del PGOU de Donostia – San Sebastián en el ámbito IN.09. Garbera*” realizado por la consultora AAC (Febrero 2016) concluye que los objetivos de calidad Acústica se cumplen con la ampliación de las instalaciones sin establecimiento de nuevas medidas preventivas por

lo que no se prevé un aumento significativo de la contaminación acústica para los escasos vecinos de la zona.

Por todo ello, con la aplicación de medidas preventivas en fase de obra como el respeto de un horario diurno, y asegurando el cumplimiento de la ITV (Inspección Técnica de Vehículos) para todos los vehículos utilizados en obra, así como cumplimiento de los niveles sonoros legalmente establecidos, se considera una afección a la calidad acústica de magnitud “**poco significativa**” tanto en obra, como en la fase de explotación de las instalaciones reformadas.

Afección a la socioeconómica

La modificación del PGOU referida al ámbito A.U “IN.09 GARBERA” permitirá la ampliación del centro comercial con el consiguiente incremento del empleo estable que ello implica, del orden de 550 puestos de trabajo directos y no menos de otros 600 indirectos, con una inversión de 100 millones de euros, y creación de 500-600 puestos de trabajo durante la fase de construcción - mejorando Donostia como destino comercial, actualizando las características de un Centro que hoy día resulta un tanto obsoleto como producto de la época en que se concibió, a mediados de la década de los 90.

Con esta nueva edificabilidad se pretende acometer la ampliación y reforma del Centro Comercial actual en una actuación que implica un consumo sostenible del suelo, al plantearse sobre una plataforma ya existente, y está en línea con los criterios rectores de evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantizando la adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos (art. 22-4 R.D.L. 7/2015) y la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, de acuerdo igualmente con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible recogidos en el art. 3.3-d) del citado R.D.L. 7/2015.

Para determinar la existencia de una demanda insatisfecha de techo terciario, a la que la ampliación de GARBEA daría respuesta, se ha realizado por IKEI el correspondiente estudio en el que describe el contexto de debilidad y amenaza minorista de la ciudad por efecto de cambios en los hábitos de compra, la apertura de implantaciones minoristas en el entorno que están afectando a la ciudad señala, la previsión de nuevas aperturas que agudizarán la situación, las dificultades para disponer de suelo minorista adecuado en la ciudad para nuevas implantaciones y la consolidación del CC Garbera como una referencia comercial de la ciudad y su contribución a una mayor cohesión urbana por su ocupación de suelo consolidado y su integración en la vida social y la red de comunicación de la ciudad. El Estudio concluye que dicha ampliación es:

Una alternativa moderna a las nuevas implantaciones realizadas y previstas en el entorno.

- Disminuye la evasión y contribuye a la sostenibilidad y la cohesión de ciudad.
- Refuerza los objetivos turísticos de Donostia.
- Contribuye a los objetivos estratégicos minoristas.
- Utiliza espacios minoristas consolidados.

Por todo ello, se considera una afección de signo positivo y de magnitud **“significativa”**.

Afección al tráfico viario por aumento de la intensidad

Los nuevos tráfico generados en fase de explotación del centro comercial en su nueva configuración pueden generar afecciones negativas al tráfico en la zona.

El estudio de tráfico (Leber, 2015) incluido en ésta modificación del PGOU de Donostia – San Sebastián establece algunas medidas de modificación del tráfico interno y medidas a implementar en los viales del entorno.

Así mismo, se ha acercado la parada de autobús y fomentado la llegada en bicicleta al Centro. También se aumentan los servicios puestos a disposición del cliente, como información, acercamiento de los distintos servicios, señalética, etc.

Siguiendo las conclusiones del estudio de tráfico de la zona, con la adopción de las medidas referidas al tráfico interno y a la señalización, se considera una afección de signo negativo y de magnitud "**poco significativa**".

5.6. RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Siguiendo el diagnóstico realizado de los riesgos ambientales y antrópicos, no se ha detectado aumento de riesgo natural o antrópico como consecuencia del desarrollo de la modificación del PGOU de Donostia – San Sebastián referida al ámbito A.U. "IN.09 Garbera".

5.7. MATRIZ DE IMPACTOS		FASE		SIGNO		DURACIÓN		SINERGIA			TIPO DE ACCIÓN		REVER-SIBILIDAD		RECUPE-RABILIDAD		APARICIÓN		PERMA-NENCIA			CARÁCTER DEL IMPACTO			VALORACIÓN DEL IMPACTO				
		OBRAS	EXPLOTACIÓN	POSITIVO	NEGATIVO	TEMPORAL	PERMANENTE	SIMPLE	ACUMULATIVO	SINÉRGICO	DIRECTO	INDIRECTO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	RECUPERABLE	IRRECUPERABLE	PERIÓDICO	IRREGULAR	CONTINUO	DISCONTINUO	COMPATIBLE	MODERADO	SEVERO	CRÍTICO	MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y PREVENTIVAS Y PROGRAMA DE SUPERVISIÓN	NO SIGNIFICATIVO	POCO SIGNIFICATIVO	SIGNIFICATIVO	MUY SIGNIFICATIVO
Recursos naturalísticos	Disminución de la calidad de la red hidrológica	X		X	X		X			X	X			X					X	X				X		⊖			
	Eliminación de la vegetación	X		X																					⊖				
	Eliminación directa de ejemplares faunísticos	X		X			X			X		X		X					X	X						⊖			
	Disminución de la calidad del hábitat para la fauna	X		X	X		X			X	X			X					X	X				X		⊖			
	Afección a la Red Natura 2000	X	X																						⊖				
	Afección a otros espacios naturales	X	X	X		X	X			X	X			X			X		X	X						⊖			
Recursos estético-culturales	Afección a la calidad paisajística	X	X	X	X		X		X	X			X				X		X							⊖			
Recursos renovables y no renovables	Consumo de suelo		X	X																								⊕	
	Consumo de agua dulce		X	X		X	X		X	X			X		X			X	X							⊖			
	Consumo de energía		X	X		X	X		X	X			X		X			X	X							⊖			
Residuos e incremento de la contaminación	Generación de residuos	X	X	X	X	X		X		X		X		X				X	X				X		⊖				
	Efecto sobre el cambio climático		X	X																					⊖				
ábitat humano y edio Socioeconómico	Disminución de la calidad del aire	X	X	X	X	X		X		X	X		X		X		X	X		X			X		⊖				
	Disminución de la calidad acústica	X	X	X	X		X			X	X		X		X			X	X				X		⊖				
	Afección a la socioeconomía		X	X																							⊕		
	Afección al tráfico viario por aumento de la intensidad		X	X		X	X		X	X			X		X		X	X					X		⊖				

6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

6.1. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA).

El PTP del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) cuenta con aprobación definitiva por Decreto 121/2016, de 27 de julio.

En lo relativo a la ordenación del suelo para actividades económicas y terciarias, el Plan Territorial Parcial prevé un dimensionamiento global, de carácter orientativo, de 440/480 Ha para el total del suelo para actividades económicas en el horizonte del Plan en la zona Centro de San Sebastián – Urumea.

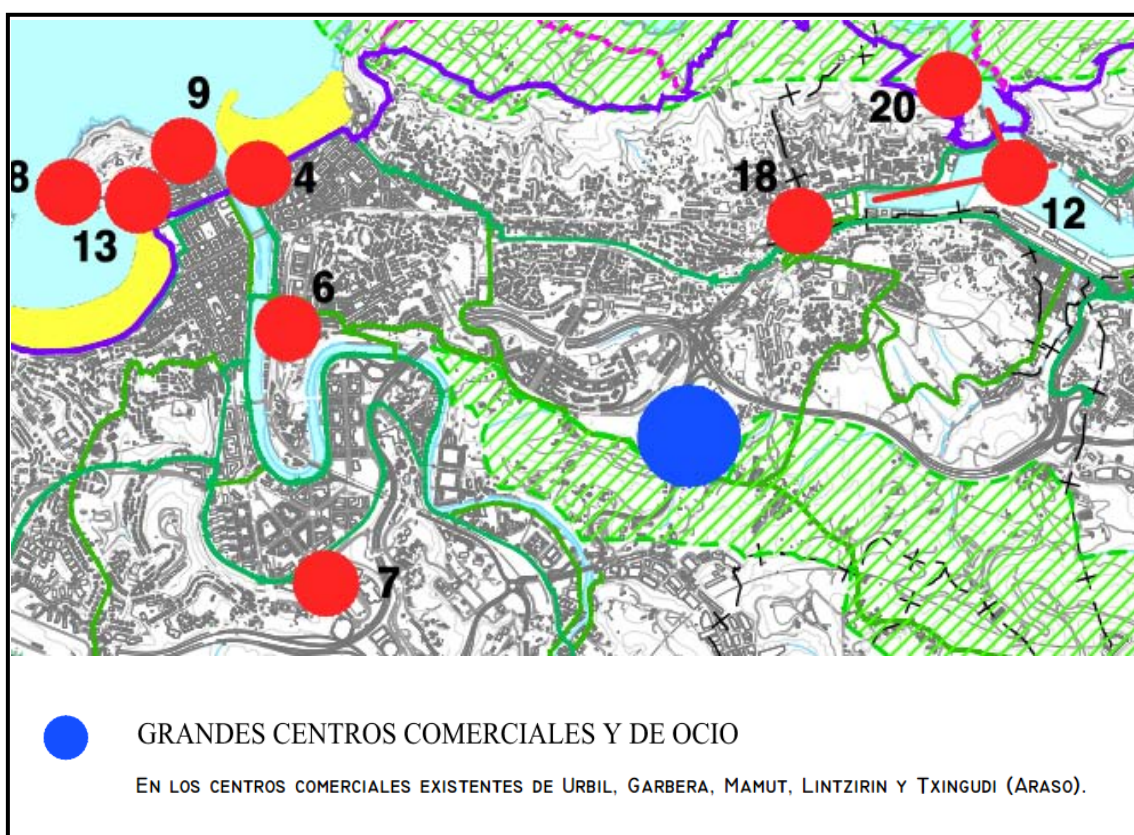
El PTP establece como criterio general para la ordenación territorial del suelo para actividades económicas la consolidación del modelo actual, ahondando en la mezcla de usos en el suelo urbano y promoviendo una distribución equilibrada del comercio en el Territorio, con especial atención al comercio urbano. Así, se busca la optimización del equilibrio entre los usos residenciales, los de actividades económicas, el sistema dotacional y terciario en las ámbitos de carácter urbano como en el caso que nos ocupa, e incluso su entorno exterior periurbano.

Así, el PTP señala: *El ocio vinculado a los equipamientos comerciales no debería desvincularse de la ciudad y se debería promover la supervivencia del sector terciario asentado en los centros urbanos y en los diferentes barrios de las ciudades, para así ganar accesibilidad y/o proximidad, es decir, calidad de vida.*

La mejora en la oferta comercial de Garbera se considera coherente con el modelo del PTP al tratarse de una operación de ampliación del programa comercial existente, a desarrollar sobre suelos clasificados y calificados a tal efecto, intensificando el uso de

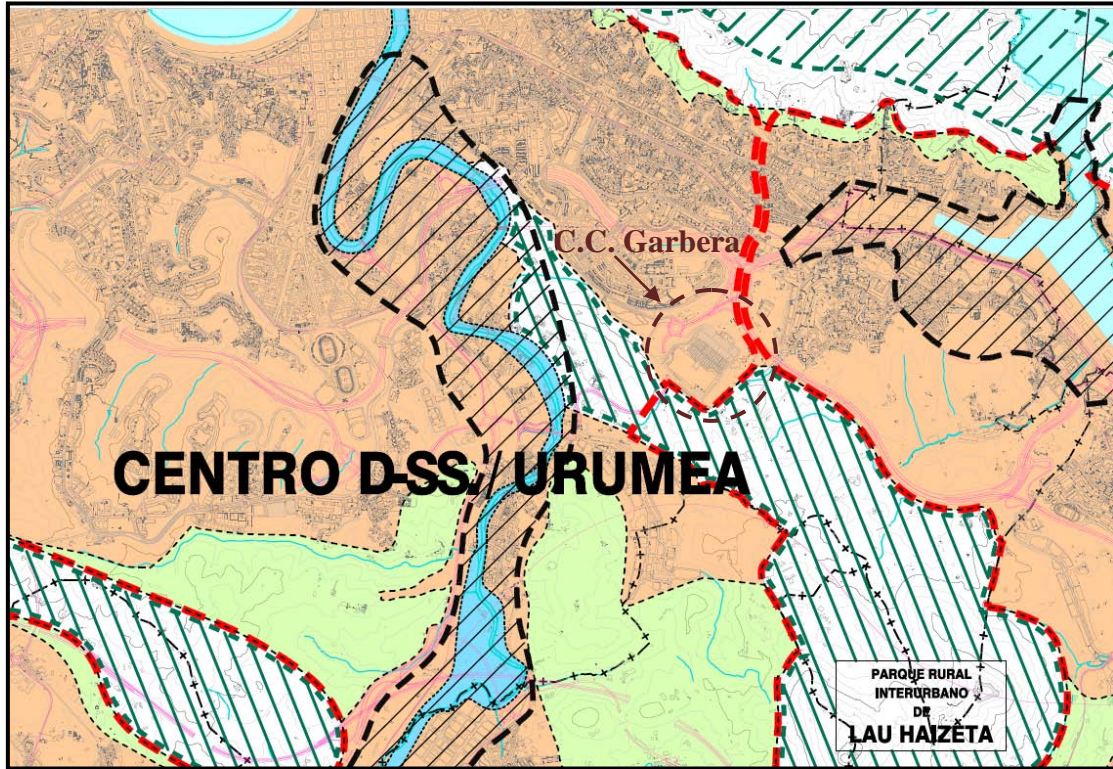
suelos antropizados e integrados en la trama urbana consolidada (barrio de Intxaurreondo) de Donostia – San Sebastián.

Tal y como se refleja en el siguiente plano, el centro comercial Garbera constituye un centro comercial consolidado.



Plano 7. Equipamiento Comunitario General. PTP del Área Funcional de Donostia-San Sebastián. Aprobación Definitiva.

Tal y como se desprende del Plano 5. *Ordenación General del Medio Urbano*, el centro comercial Garbera se halla integrado en el tejido urbano consolidado, formado parte de una de las “agrupaciones urbanas” definidas en el PTP.



Plano 5. Ordenación General del Medio Urbano. PTP del Área Funcional de Donostia-San Sebastián. Aprobación Definitiva.

Leyenda

AGRUPACIONES URBANAS



- SUELOS ACTUALMENTE OCUPADOS POR EL DESARROLLO INFRAESTRUCTURAL Y/O URBANÍSTICO CON CARÁCTER YA CONSOLIDADO Y COMPLEMENTOS DE SUELOS SIN ACTUAL OCUPACIÓN URBANÍSTICA, CLASIFICADOS O NO COMO URBANIZABLES EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.
- SE INCORPORAN EN ESTOS SUELOS, COMO CONDICIONANTES SUPERPUESTOS, TODAS LAS REGULACIONES Y PLANES DE GESTIÓN APROBADOS PARA LOS DIFERENTES ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS LOCALIZADOS EN ESTOS ÁMBITOS.

PARQUES RURALES INTERURBANOS



- PROPUESTA DE CREACIÓN DE ÁMBITOS DENOMINADOS "PARQUES RURALES INTERURBANOS" CON EL OBJETIVO DE CREAR EN EL INTERIOR DE LA FUTURA CONURBACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL ZONAS VERDES DE ESCALA SUPRAMUNICIPAL QUE GARANTICEN LA PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA, LA RED DE CORREDORES ECOLÓGICOS, LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO FÍSICO, POSIBILITEN LA PERVIVENCIA Y POTENCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL SECTOR PRIMARIO COMPATIBLES CON EL MEDIO CIRCUNDANTE Y EN LAS QUE SE CONTEMPLA LA POSIBLE LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES ESPECIALES QUE, POR SUS CARACTERÍSTICAS, RESULTA ADECUADO UBICAR EN EL ENTORNO RURAL PRÓXIMO, PERO EXTERIOR, A LOS NÚCLEOS URBANOS.

•**PARQUE RURAL INTERURBANO DE ZABALAGA**

(ARRATZAIN-ARITZETA-ÁNGEL DE LA GUARDA-LORETOKI-ORIAMENDI-ARIZMENDIKO GAÑA-TERESATEGI-SANTA BARBARA-ÁZKORTE-ÁLTZAIN GAÑA)

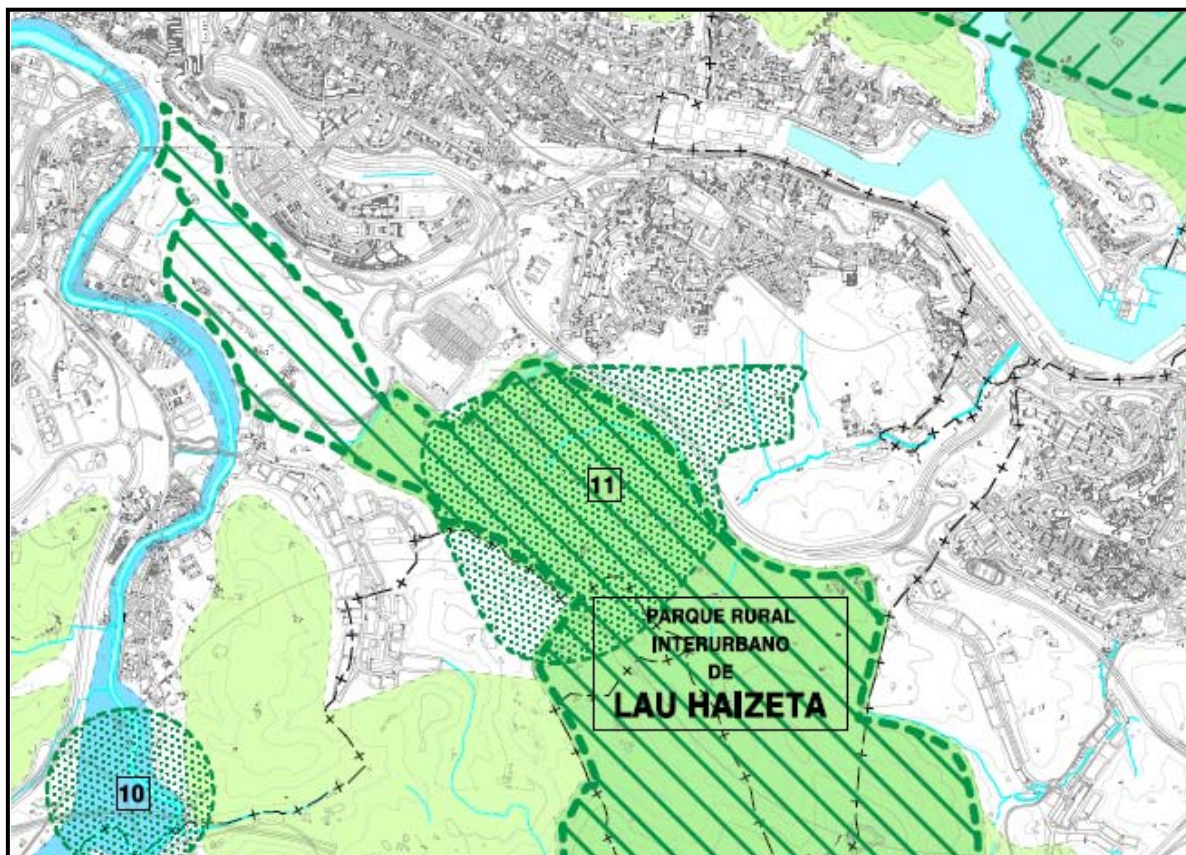
•**PARQUE RURAL INTERURBANO DE LAU HAIZETA**

(AMETZAGAÑA-SAN MARCOS-TXORITOKIETA-PERURENA)

•**PARQUE RURAL INTERURBANO DE USATEGIETA**

(ALTAMIRA-JAIZKIBELPE-GAINTZURIZKETA-USATEGIETA-GURUTZE-URKABE)

La ordenación del medio físico exterior a las agrupaciones urbanas, en el entorno del barrio de Intxaurreondo, se recoge a continuación:



Plano 2. Ordenación del Medio Físico. PTP del Área Funcional de Donostia-San Sebastián. Aprobación Definitiva.

Leyenda:



SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL HÁBITAT RURAL Y/O ÁMBITOS PERIURBANOS VERDES

- ÁMBITOS DEL TERRITORIO CON PREDOMINANZA DEL HÁBITAT RURAL, PARA LOS QUE SE PROPUGNA LA CONSOLIDACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTIVIDADES Y EDIFICACIONES RURALES DEL SECTOR PRIMARIO Y EL MANTENIMIENTO O DESARROLLO, EN SU CASO, DE LAS ACTIVIDADES Y EDIFICACIONES COMPATIBLES INTEGRADAS EN LOS PARQUES INTERURBANOS Y PERIURBANOS.
- REGULACIÓN TERRITORIAL ASIMILABLE A LA DE LA CATEGORÍA DE ORDENACIÓN DE LAS D.O.T. DE "ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA", CON LA SIGUIENTE PRECISIÓN: QUEDAN PROHIBIDOS LOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS Y SE EVITARÁN LOS EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL SALVO LOS PRECISOS PARA EL DESARROLLO DEL HÁBITAT RURAL Y DE LOS PARQUES INTERURBANOS Y PERIURBANOS.
- SE INCORPORAN, COMO CONDICIONANTES SUPERPUESTOS, TODAS LAS REGULACIONES Y PLANES DE GESTIÓN APROBADOS PARA LOS DIFERENTES ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS LOCALIZADOS EN ESTOS ÁMBITOS.



PARQUES RURALES INTERURBANOS

- PROPUESTA DE CREACIÓN DE ÁMBITOS DENOMINADOS "PARQUES RURALES INTERURBANOS" CON EL OBJETIVO DE CREAR EN EL INTERIOR DE LA FUTURA CONURBACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL ZONAS VERDES DE ESCALA SUPRAMUNICIPAL QUE GARANTICEN LA PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA, LA RED DE CORREDORES ECOLÓGICOS Y LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO FÍSICO, POSIBILITEN LA PERVIVENCIA Y POTENCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL SECTOR PRIMARIO COMPATIBLES CON EL MEDIO CIRCUNDANTE Y EN LAS QUE SE CONTEMPLA LA POSIBLE LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES ESPECIALES QUE, POR SUS CARACTERÍSTICAS, RESULTE ADECUADO UBICAR EN EL ENTORNO RURAL PRÓXIMO, PERO EXTERIOR, A LOS NÚCLEOS URBANOS.

•PARQUE RURAL INTERURBANO DE ZABALAGA

(ARRATZAIN-ARITZETA-ÁNGEL DE LA GUARDA-LORETOKI-ORIAMENDI-ARIZHENDIKO GAÑA-TEREGATEBI-SANTA BARBARA-AZKORTE-ÁLTZAIN GAÑA)

•PARQUE RURAL INTERURBANO DE LAU HAIZETA

(AHETZABAÑA-SAN MARCOS-TXORITOKIETA-PERURENA)

•PARQUE RURAL INTERURBANO DE USATEGIETA

(ÁLTAMIRA-JAIZKIBELFE-GAINTZURIZKETA-USATEGIETA-GURUTZE-URKABE)



PARQUES RURALES PERIURBANOS

- PROPUESTA DE CREACIÓN DE ÁMBITOS DENOMINADOS "PARQUES RURALES PERIURBANOS" CON EL OBJETIVO DE REGULAR ESTAS ÁREAS COMO ZONAS PRIORITARIAS PARA LA EXPANSIÓN RECREATIVA URBANA SOBRE EL MEDIO RURAL EXTERIOR PRÓXIMO, COMPATIBILIZANDO LA PRESENCIA DE LAS ACTIVIDADES E INSTALACIONES DE CARÁCTER LÚDICO CON LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL, LOS CORREDORES ECOLÓGICOS, LA PRESERVACIÓN DE SUS VALORES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS Y LA CONSOLIDACIÓN Y POTENCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL SECTOR PRIMARIO COMPATIBLES CON EL MEDIO CIRCUNDANTE.
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE MENDIZORROTZ-IGELDO
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE ULIA-BOCANA
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE GUADALUPE-HIGUER
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE LEITZARAN
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE URUMEA
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE LISTORRETA-LANDARBASO
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE ERGOIEN-ARDITURRI
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE IBARLA-MEAKA

ÁREAS AGROPECUARIAS ESTRATÉGICAS



- PROPUESTA DE LOCALIZACIONES INDICATIVAS PARA LA CREACIÓN EN SU INTERIOR DE ÁMBITOS DENOMINADOS "ÁREAS AGROPECUARIAS ESTRATÉGICAS", CONFIGURADOS COMO MEDIDAS CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS (FONDOS DE SUELO AGRARIO) CONTEMPLADAS EN LA LEY 17/2008. SE PROPONEN LAS SIGUIENTES:

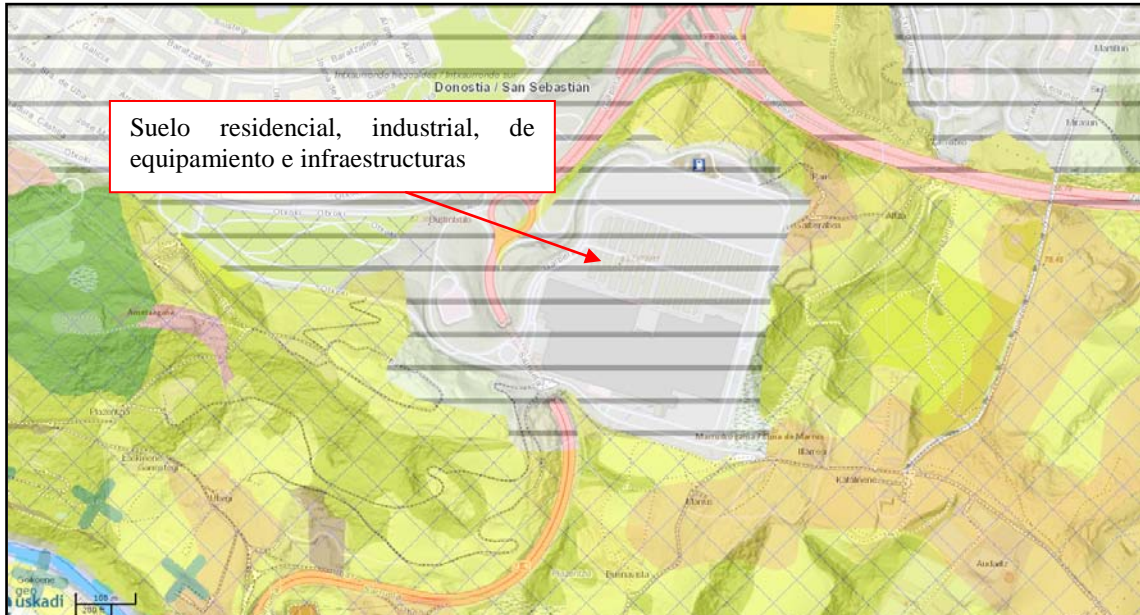
01 IGELDO	07 URNIETA N.	13 ZAMORA	19 JAIZUBIA
02 IGARA	08 URNIETA S.	14 ITURRIOTZ	20 HONDARRIBIA
03 USURBIL-GUARDA	09 ANDOAIN	15 OIARTZUN	21 OLABERRIA
04 AGINAGA	10 GARTZIATEGI	16 GURUTZE	22 ARTIA
05 ZUBIETA	11 LAU HAIZETA	17 ALTAMIRA	23 LASTAOLA
06 LASARTE	12 FRANTZILLA	18 JAIZKIBEL	

6.2. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

El Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentra aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.

Éste Plan tiene como objetivos principales la defensa y protección de la tierra y en general del sector agrario y sus medios, la concreción del panorama rural actual y el impulso de una ordenación territorial que plantee la planificación desde criterios rurales.

De acuerdo a éste plan, el ámbito A.U. "IN.09 Garbera" está incluido en la categoría Suelo residencial, industrial, de equipamiento e infraestructuras. Ésta categoría queda fuera del ámbito de ordenación de éste PTS.



Extracto del PTS Agroforestal de la CAPV

6.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV - VERTIENTE CANTÁBRICA

El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. se encuentra aprobado definitivamente mediante el Decreto 415/1998 y modificado mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea) - (BOPV de 12 de diciembre de 2013).

El ámbito urbanístico no se encuentra afectado por ríos o arroyos.

6.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS DEL PAÍS VASCO

El Plan Territorial Sectorial de Zona Húmedas del País Vasco está aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio.

El ámbito urbanístico no se encuentra afectado por el PTS de Zonas Húmedas.

7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* resulta de aplicación a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián, referida al ámbito A.U. "IN.09 Garbera" mediante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada por aplicación de su Artículo 6.2.c relativo a los planes y programas que, no cumpliendo los requisitos anteriores del artículo, sí establecen, en todo caso, el marco para la autorización en el futuro de proyectos.

8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La selección de alternativas ha venido determinada por los criterios desarrollados en el apartado 3.2. *Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables* del presente documento y que, en resumen, consisten en que los objetivos de la modificación del Plan General de Donostia – San Sebastián referida al Ámbito A.U. "IN.09 Garbera" son tan específicos que no admiten el planteamiento de alternativas diversas; o se incrementa la edificabilidad en los términos establecidos o se mantiene el régimen actual. En este contexto la necesidad de formular un Avance, que tiene como finalidad recoger varias posibles alternativas, carece de justificación por lo condicionado de los objetivos del planeamiento, ni se está ante una propuesta de intervención abierta, que

admite varias alternativas susceptibles de ser sometidas al trámite de información pública (art. 62-1-a) de la Ley del Suelo 2/2006).

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE

9.1. MEDIDAS PARA LA FASE DE PLANEAMIENTO O DE PROYECTO

9.1.1. Medidas de protección de los bosques autóctonos

Se respetarán las manchas de arbolado autóctono en la periferia de la zona de actuación. También se respetará, en la medida de lo posible, el arbolado ornamental.

9.1.2. Programa de restauración ambiental y paisajística

El/los Proyecto/s de obras que desarrolle/en esta modificación de planeamiento contará/n con un programa de restauración ambiental y paisajística que identifique las zonas degradadas que deban ser objeto de recuperación (taludes de relleno o terraplén, taludes de desmonte, zonas de acopio o parques de maquinaria, accesos, etc.), y planteará las medidas que se estimen adecuadas para su integración.

Este programa recogerá las actuaciones que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la integración del sector en relación con la orografía y a la minimización de la afcción al arbolado autóctono actualmente presente en periferia del ámbito urbanístico y que ejercen de pantalla visual. Para la restauración paisajística se emplearán especies autóctonas.

9.1.3. Especies invasoras

Frente a la presencia de varias especies exóticas invasoras en el entorno próximo (*Arundo donax*, *Phyllostachys sp.*), se seguirán las siguientes pautas para prevenir su propagación:

- Antes de comenzar las labores de restauración de las zonas intersticiales, se realizará una campaña de lucha mecánica dirigida a los eventuales ejemplares de especies invasoras presentes, incluido la retirada del material de desbroce a vertedero autorizado o quema, tras la obtención del correspondiente permiso.
- Se establecerá una vigilancia de los lugares tratados y en caso de invasión se procederá a su evaluación, mediante la identificación de especies y la valoración de impactos, y posteriormente se elaborará un programa de control y/o erradicación, en las etapas tempranas de la invasión.

9.1.4. Manual de buenas prácticas

El/los Proyecto/s de obras incluirá un anejo específico en el que se desarrolle un manual de buenas prácticas en orden a minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público en la fase de obras: periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, limpieza de camiones y de viarios, limitación de generación de polvo y barro, etc.

9.2. MEDIDAS PARA LA FASE DE EJECUCIÓN

9.2.1. Delimitación de la zona de obras y jalonado

- Se delimitarán las zonas que vayan a ser afectadas por las obras a fin de evitar afecciones innecesarias a terrenos circundantes. De manera periódica se comprobará que la delimitación se encuentra en buen estado y cumple su función. Fuera de los límites estrictamente necesarios, se deberá evitar cualquier

ocupación o afección ya sea permanente o temporal. Se deberá jalonar la masa de vegetación de ribera.

- Se señalarán las áreas exteriores de las zonas de movimiento de tierra, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.

9.2.2. Protección de la calidad del agua superficial

- A fin de proteger la calidad de las aguas superficiales, se incluirán sistemas para minimizar el aporte de sólidos a las mismas, como puede ser el establecimiento de barreras longitudinales de filtrado y sedimentación, especialmente en los trabajos que se desarrollen en los límites periféricos del ámbito urbanístico.
- El uso de maquinaria debe complementarse con la previsión/construcción de plataformas impermeabilizadas (con sistema de recogida de residuos, específicamente de aceites usados) para las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes, etc. para evitar la contaminación del suelo y de las aguas de escorrentía.
- El almacén de residuos generados en la obra se ubicará fuera de las zonas en las que por escorrentía se pudiese llegar a afectar el cauce fluvial, y preferentemente dentro del área destinada para parque de maquinaria.

9.2.3. Gestión de residuos

Antes de que comiencen las obras, el contratista deberá presentar a la Dirección de las obras un Programa de Gestión de Residuos, que incluya las pautas de gestión tanto internas (localización del Punto Limpio, medidas de recogida y almacenamiento en obra de cada tipo de residuo, responsabilidades, etc.), como externas (destino final de cada residuo producido, Gestor Autorizado, registros de retirada, etc.) de acuerdo a las directrices que se señalan a continuación y en cumplimiento de la normativa vigente

(Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición):

- a) “Reducción, reutilización y reciclaje” - Se intentará reducir los residuos, no consumiendo aquello que no sea necesario, evitando embalajes innecesarios, utilizando productos que puedan ser usados más de una vez, y aquellos que generen el mínimo de residuos. De igual modo se utilizarán productos reutilizables o retornables y productos que sean recargables. Se escogerán los productos que puedan recogerse selectivamente, y en la medida de lo posible, fabricados con materiales reciclados.

- b) “Residuos peligrosos” - En todo lo referente a los residuos peligrosos se actuará en cumplimiento de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*, y el *Decreto 259/1998, de 29 de septiembre sobre la gestión de aceites usados de la C.A.P.V.*

Para la correcta recogida en obra de los residuos peligrosos se dispondrá de contenedores adecuados en los que se puedan almacenar los diferentes tipos de residuos selectivamente, sin mezclar, y en condiciones de seguridad frente a vertidos. Estos contenedores se localizarán en una zona concreta o “Punto Limpio”, y estarán correctamente rotulados, incluyendo al menos tipo de residuo, código, fecha de inicio de almacenamiento, y Gestor Autorizado al que se destinan. Se contará con un contenedor para cada uno de los residuos peligrosos que se estén generando: aceites, filtros de aceite usados, tierras y trapos contaminados, envases vacíos contaminados, baterías...

Este punto de recogida se colocará sobre un cubeto, arqueta, o cualquier otro sistema que garantice la seguridad frente a vertidos o escapes accidentales.

- c) “Vertido accidental” - En caso de producirse algún vertido accidental de sustancias tóxicas o peligrosas sobre terreno no impermeable, el vertido se recogerá junto con las tierras impregnadas en el menor tiempo posible, evitando filtraciones. Las tierras contaminadas serán gestionadas por Gestor Autorizado.
- d) “Basura” - se colocarán tantos contenedores de basura para el uso de los trabajadores como sea necesario para conseguir mantener el entorno de las obras libre de basuras.
- e) “Residuos inertes”- La recogida y retirada de los residuos inertes resultantes a lo largo del proceso de ejecución del nuevo desarrollo proyectado (derribos de edificaciones, excavaciones, etc.), ha de ser realizada y gestionada de manera controlada y razonada. En este sentido se atenderá a la legislación vigente.

9.2.4. Protección de la calidad del aire y acústica

Se cumplirán unos horarios de trabajo diurnos, a fin de evitar afecciones a los vecinos. Este horario solo se podrá ampliar puntualmente para actividades de obra concretas que no supongan emisiones de ruidos.

A fin de evitar la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire, se realizarán riegos periódicos de las superficies desnudas, de los viales por los que transiten camiones y/o maquinaria de obra, etc. La frecuencia de estos riegos variará en función de la meteorología local y de la intensidad de la actividad de obra, reforzándose durante periodos con escasez de lluvias, fuertes vientos etc.

A fin de que el ruido y las emisiones atmosféricas generadas por la maquinaria sean las menores posibles, como medida preventiva se comprobará que toda la maquinaria presente en la obra se encuentra al día en lo que a Inspección Técnica de Vehículos se refiere, verificando el correcto ajuste de motores, silenciadores, etc. Además, se deberá

garantizar el cumplimiento del *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre* y en cuanto a las vibraciones, se deberá cumplir los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.

9.2.5. Protección del estado de las vías públicas

En salida de obra a vía pública, se utilizarán rodillos de limpieza de carreteras, y sistemas lava-ruedas, a fin de que cuando los vehículos salgan a la vía pública lo hagan limpios, conservando el buen estado de las carreteras.

9.2.6. Patrimonio

Si durante el movimiento de tierras surgieran indicios de restos arqueológicos, se suspenderán los trabajos y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa que será quien indique las medidas que se deban adoptar.

9.2.7. Indicios de contaminación en el suelo

En caso de detectar indicios de contaminación durante el proceso de movimiento de tierras, en cumplimiento la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá comunicar este hecho a la Viceconsejería de Medio Ambiente.

9.2.8. Restauración Ambiental y Paisajística

Se llevará a cabo una restauración ambiental y paisajística que abarque todas las zonas afectadas de modo que se consiga una integración paisajística con el entorno siguiendo los criterios del Programa de restauración ambiental y paisajística.

9.2.9. Campaña de limpieza

Al finalizar las obras se llevará a cabo una campaña de limpieza tanto de las áreas afectadas directamente como de sus alrededores.

10. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

10.1.1. Objetivo del seguimiento ambiental

El objetivo del control propuesto es que las medidas preventivas, reductoras y correctoras definidas en el presente Documento Ambiental Estratégico se apliquen de manera efectiva.

Las variables ambientales objeto de seguimiento son: el contenido del/los proyecto/s de obras, la vegetación del entorno, la calidad de las aguas superficiales, los residuos, el hábitat humano (ruido y polvo), el patrimonio y la contaminación de los suelos.

10.1.2. Variables a evaluar e indicadores de cumplimiento

Control del/los proyecto/s de obra/s	
Verificación de la inclusión de las directrices/pautas señaladas en el Documento Ambiental Estratégico en la redacción del/los Proyectos de obras	
Indicador:	Inclusión de los criterios ambientales en el Proyecto de obras
Metodología de cálculo:	Este indicador no requiere de fórmula de cálculo
Periodicidad:	Una vez
Objetivo:	Inclusión de los criterios ambientales en el Proyecto de obras

Control del Programa de restauración ambiental y paisajística	
Verificación de la inclusión de un Programa de restauración ambiental y paisajística en fase de redacción del/los Proyecto/s de obra/s	
Indicador:	Presencia del programa de restauración ambiental y paisajística en el Proyecto
Metodología de cálculo:	Este indicador no requiere de fórmula de cálculo
Periodicidad:	Una vez
Objetivo:	Inclusión de los criterios ambientales en el Proyecto de obras

Conservación de la vegetación y del hábitat para la fauna	
Delimitación de la zona de afección y prohibición del tránsito de maquinaria y vehículos fuera de la zona delimitada	
Indicador:	Comprobar que existe un jalonamiento instalado antes de que se inicien las obras y revisión periódica
Metodología de cálculo:	Observación en campo
Periodicidad:	Revisión mensual
Objetivo:	Conservar la vegetación de interés y la vegetación ubicada fuera de la zona de actuación.

Protección de la calidad de las aguas superficiales	
Control de la eficacia de las barreras longitudinales de filtrado y sedimentación en episodios de precipitaciones	
Indicador:	Turbidez y características olfativas anormales del agua de escorrentía en episodios de precipitaciones
Metodología de cálculo:	Observaciones en campo de la turbidez del agua de escorrentía y de sus características olfativas en periodo de precipitaciones
Periodicidad:	Semanal (en periodo lluvioso y en caso de tener agua durante las obras)
Objetivo:	Control de la eficacia de las medidas de protección de las aguas superficiales durante las obras

Instalaciones de gestión de residuos	
Control de la colocación y utilización de las instalaciones de gestión de residuos	
Indicador:	Colocación y uso de las instalaciones de gestión de residuos
Metodología de cálculo:	Seguimiento del proceso
Periodicidad:	Semanal en fase de obra
Objetivo:	Gestión correcta de los materiales de desecho en fase de obras

Calidad atmosférica y acústica	
Control de la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire y del nivel sonoro.	
Indicador:	Presencia de partículas en suspensión – nubes de polvo – durante los trabajos de excavación.
Metodología de cálculo:	Observación en campo
Periodicidad:	Semanal
Objetivo:	Control de la eficacia de las medidas de protección del aire durante las obras durante las obras

Calidad atmosférica y acústica	
Control de la ITV de toda la maquinaria presente en la obra.	
Indicador:	Estado actualizado de la documentación relativa al ITV de los vehículos en obra
Metodología de cálculo:	Revisión de documentación
Periodicidad:	Semanal
Objetivo:	Mantenimiento del ruido ambiental dentro de los límites legalmente establecidos (Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y norma UNE 22-381-93 de vibraciones)

Control del estado de las vías	
Limpieza manual de ruedas de vehículos de obra a la salida de obra a vía pública	
Indicador:	Presencia de suciedad en la entrada/salida de la obra
Metodología de cálculo:	Observación periódica en obras
Periodicidad:	Semanal
Objetivo:	Protección del estado de las vías

Patrimonio	
Comunicación de la aparición de indicios de restos arqueológicos	
Indicador:	Aparición de indicios de restos arqueológicos
Metodología de cálculo:	Durante el movimiento de tierras se prestará especial atención a la aparición de indicios de restos arqueológicos, comunicando, en su caso, la detección de indicios al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa y suspendiendo los trabajos de forma inmediata
Periodicidad:	Mensual
Objetivo:	Cumplir la legislación sobre Patrimonio

Suelos contaminados	
Comunicación de la aparición de indicios de contaminación del suelo	
Indicador:	Aparición de indicios de contaminación de suelos.
Metodología de cálculo:	Durante el movimiento de tierras se prestará especial atención a la calidad de las tierras, comunicando, en su caso, la detección de indicios de contaminación en los suelos a la Viceconsejería de Medio Ambiente
Periodicidad:	Mensual
Objetivo:	Cumplir la legislación sobre suelos contaminados

Control de la limpieza final	
Limpieza final de la zona de actuación	
Indicador:	Presencia de acopios de material, residuos, elementos de la obra, etc.
Metodología de cálculo:	Comprobación final
Periodicidad:	Una vez
Objetivo:	Asegurar la limpieza de las áreas afectadas directamente como de sus aledaños

11. BIBLIOGRAFÍA

ASEGINOLAZA C., GÓMEZ D., LIZUR X., MONSERRAT G., MORANTE G., SALAVERRIA M.J. Y URIBE-ETXEBARRIA P.M. 1988. Vegetación de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco. Vitoria-Gasteiz

DECRETO 167/1996, de 9 de julio, por el que se regula el catálogo vasco de especies amenazadas de la fauna y flora, silvestre y marina. B.O.P.V. Nº 140, 22 de julio de 1996.

EUROPEAN COMMISSION, DG ENVIRONMENT, NATURE AND BIODIVERSITY. 2007. Interpretation manual of European Union habitats - EUR 27

EVE, GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA, 1992: Mapa Geológico del País Vasco E 1/25.000

EVE, GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA: Mapa Hidrogeológico del País Vasco E 1/100.000. 1996

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. 2005. Caracterización de las demarcaciones hidrográficas de la Comunidad Autónoma del País Vasco

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. DIRECCIÓN DE BIODIVERSIDAD Y PARTICIPACIÓN. 2005. Catálogo Abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. IKT

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE. 2010. Mapa de distribución de los taxones incluidos en la Lista Roja de la Flora Vasculosa, en cuadrículas UTM 10x10 y 1x1

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL. 2016. informe anual de la calidad del aire de la CAPV.

GOBIERNO VASCO. GeoEuskadi - Sistema de Información Geográfica online. www.geo.euskadi.net

GURUTXAGA, M. 2005. Red de corredores ecológicos de la Comunidad autónoma del País Vasco. Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Gobierno Vasco.

LOIDI, J., I. BIURRUN, J.A. CAMPOS, I. GARCÍA-MIJANGOS & M. HERRERA. 2010. La vegetación de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Leyenda del mapa de series de vegetación a escala 1:50.000. Gobierno Vasco.

Martí, R., & del Moral, J. C. 2004. Atlas de las aves reproductoras de España. Parques Nacionales.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE. 2005. Los tipos de Hábitat de interés comunitario de España. Guía básica. M.I.M.A.M. Madrid

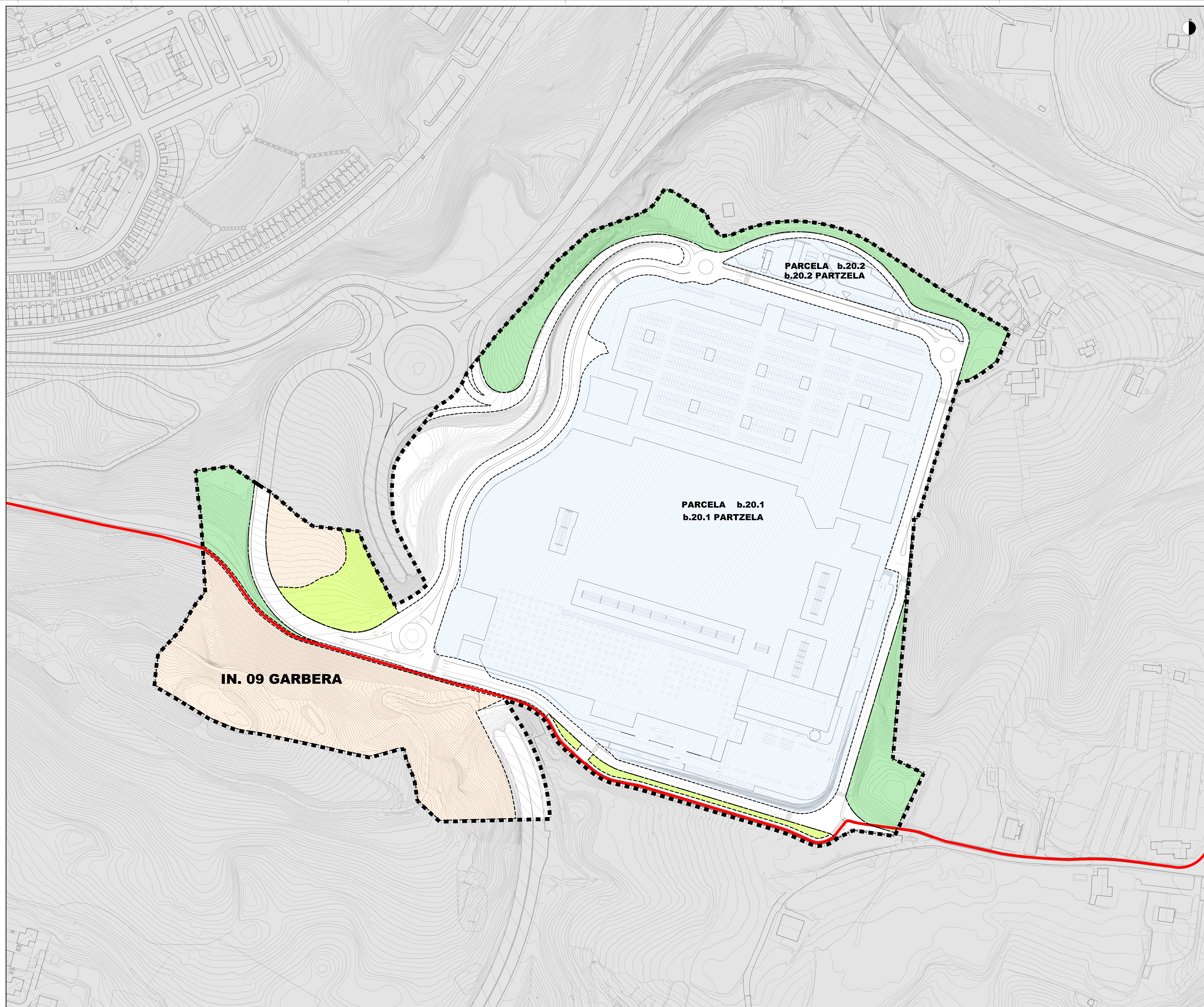
PALOMO, J. L. & GISBERT, J. 2002. (Eds). Atlas de los mamíferos terrestres de España. Ministerio de Medio Ambiente. Madrid.

URA. UR AGENTZIA AGENCIA VASCA DEL AGUA. Ide Ura Web - Sistema de Información del Agua. <http://www.uragentzia.euskadi.net/appcont/gisura/>

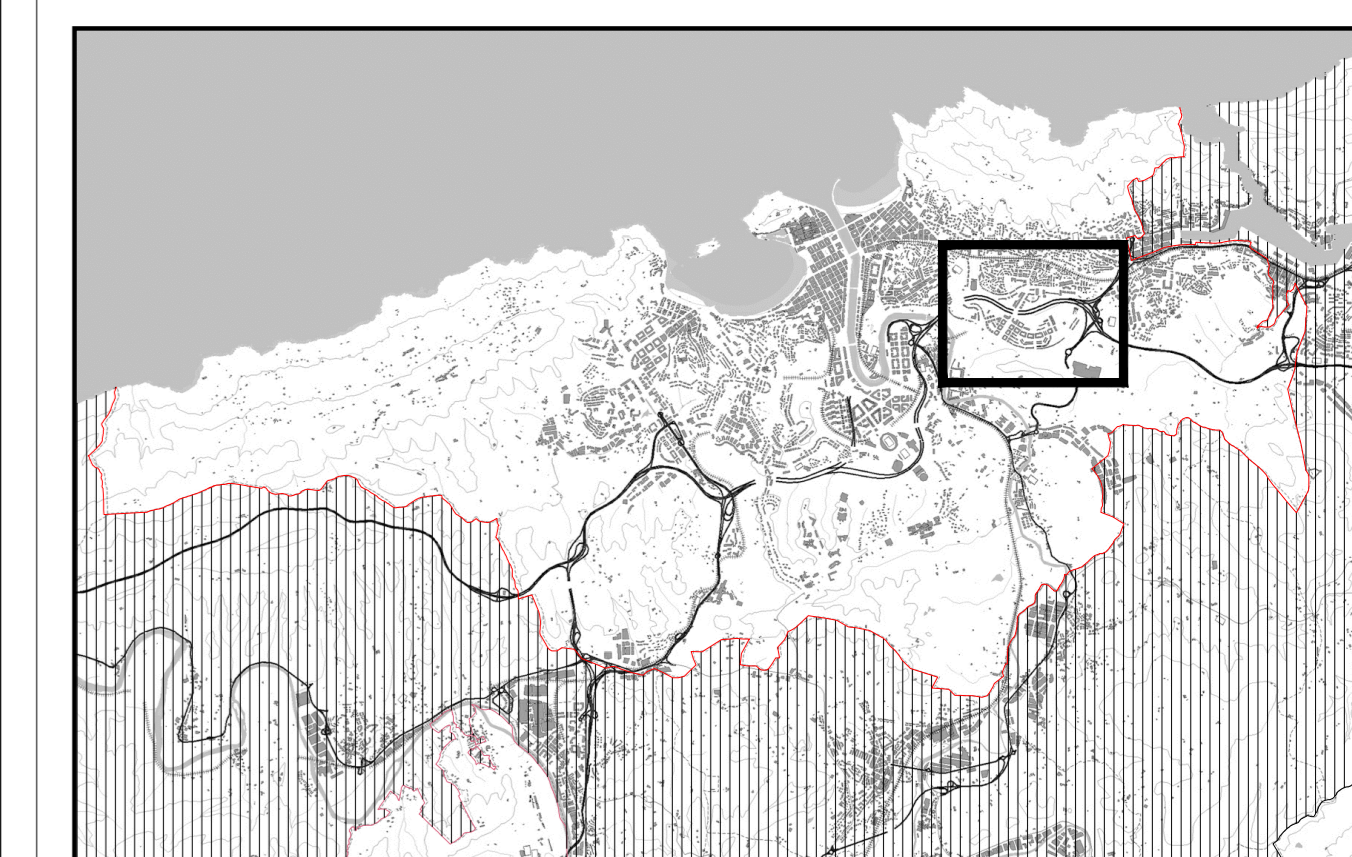
URA. UR AGENTZIA. AGENCIA VASCA DEL AGUA. 2016. Red de seguimiento del estado biológico de las masas de aguas superficiales de la CAPV. Campaña 2015.




12. CARTOGRAFÍA



b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
b.10 INDUSTRIA LURSAILA	b.10 INDUSTRIAL
b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b.20 TERCIARIO
e. KOMUNIKAZIO SISTEMA	e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
e.10 EOLINGIDU IBIDE-SAREA	e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA ACTUAL
e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIEN SAREA	e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA
e.30 PORTU ESPAZIOA	e.30 ESPACIO PORTUARIO
e.40 APARKALEKUIAK	e.40 APARCAMIENTO
f. ESPAZIO LIBREAK	f. ESPACIOS LIBRES
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK	f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES
f.30 IBAI-IBILGAIUAK	f.30 CAUCES FLUVIALES
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
BIDEGORRI NAGUSIAK	VIAS CICLISTAS PRINCIPALES




 Donostia Udaia
 Ayuntamiento de San Sebastián

HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALAREN (AN) HIRIGINTZA ARRAU PARTIKULARIAK NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)

INTXAURRONDO

III.4

PROPOSATUTAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA. XEHETASUNA **ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA. DETALLE**

(A0) 1:1.000 ESKALA ESCALA 1:1.200 (FORMATO A0)
 (A1) 1:1.500 ESKALA ESCALA 1:1.200 (FORMATO A1)
 (A2) 1:3.000 ESKALA ESCALA 1:3.000 (FORMATO A3)

AU "IN.09 GARBERA" EREMUARI DAGOKION DONOSTIAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL AMBITO AU "IN.09 GARBERA"**

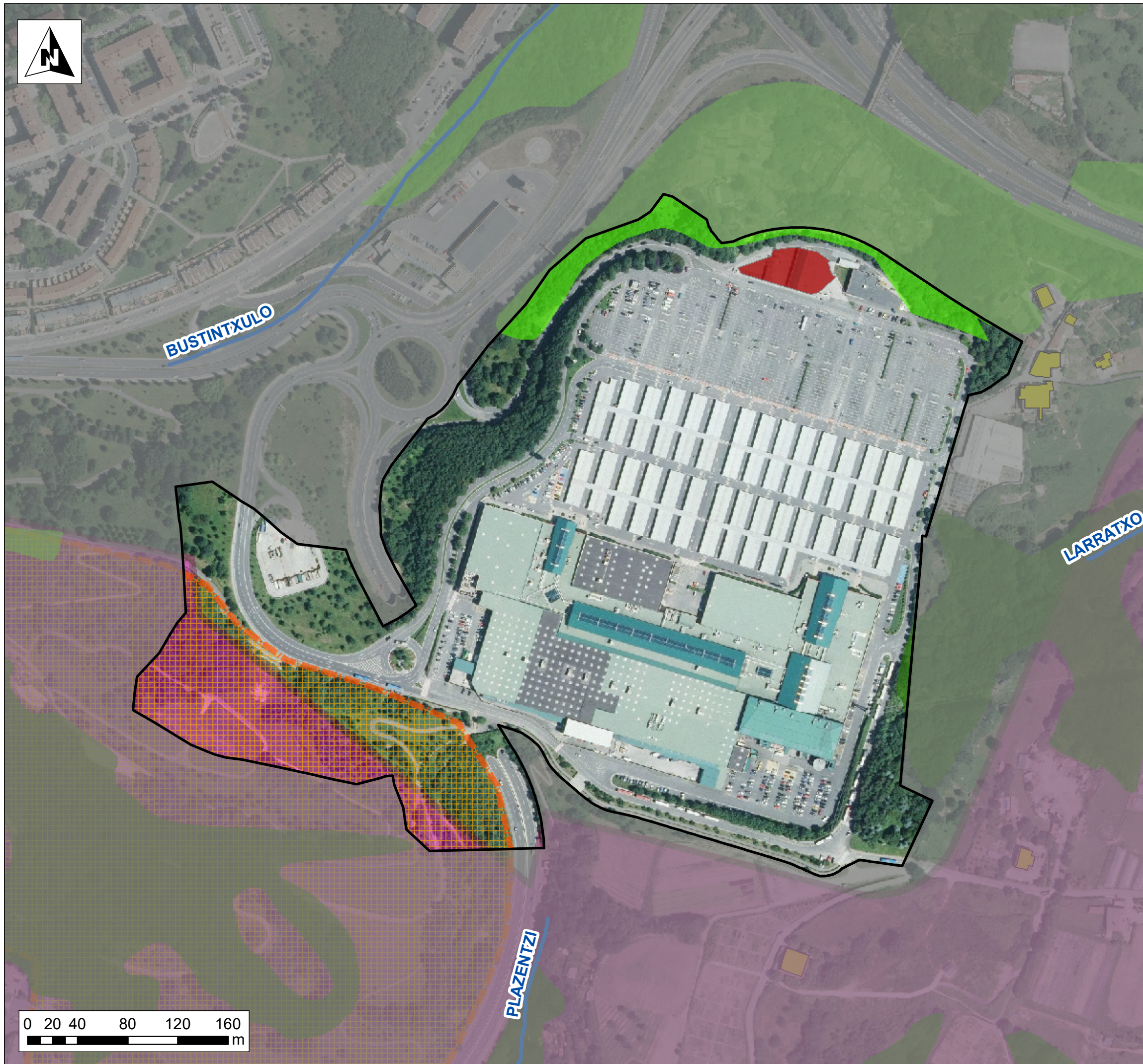
Maiatza 2016 Mayo 2016

EQUIPO REDACTOR
 JOSE M^o ARAB URREOLA - LETRADO
 CARLOS J. MARTIN RAMIREZ - ARQUITECTO

PROMOTOR
 DONOSTIAKO UDAIA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN
 URBAN. ROSARIO RETAL SPAIN S.L.U.

EQUIPO REDACTOR
 JOSE M^o ARAB URREOLA - LETRADO
 CARLOS J. MARTIN RAMIREZ - ARQUITECTO

PROMOTOR
 DONOSTIAKO UDAIA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN
 URBAN. ROSARIO RETAL SPAIN S.L.U.

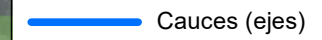


LEGENDA / LEYENDA

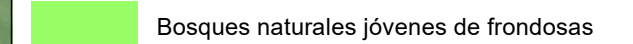
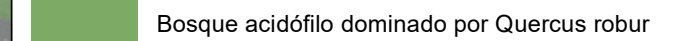
Ámbito de la modificación



Hidrología superficial



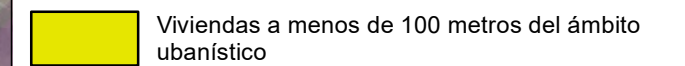
Vegetación de interés (EUNIS 1:10000, GV)



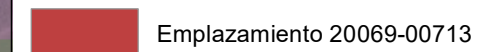
Parques periurbanos



Hábitat humano



Suelos contaminados (Borrador IHOBE 2016)



Donostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
REFERIDA AL ÁMBITO A.U "IN.09 GARBERA"



GAIA / TEMA:

SINTESIS DEL MEDIO

PLANO ZK / Nº

1

ESKALA / ESCALA

DINA3 - 1:3.000

ZUZENDARIA / DIRECTORA

AMANDA SEOANE

EGILEA / AUTOR:

YVES MEYER

DATA / FECHA

Urtarrila / Enero
2017

