

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO DEL
ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS
a.500.1.7 Y a.500.1.8 A PARCELA a.40.47 (MZ.032 IYOLA (II)
MIRAMON – ZORROAGA)

CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L.

GEOLANek baldintza hauek betezen ditu:
GEOLAN cumple con los siguientes requisitos:



ABRIL 2018

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y OBJETO	5
2. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
2.1. MODIFICACIONES PROPUESTAS MEDIANTE EL ESTUDIO DE DETALLE	9
2.1.1. DEFINICIÓN	9
2.1.2. MODALIDADES DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	9
2.1.3. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN	10
3. ALTERNATIVAS RAZONABLES ESTUDIADAS	12
3.1. ALTERNATIVA 0.....	12
3.2. ALTERNATIVA 1.....	13
4. DESARROLLO PREVISIBLE	14
5. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	15
5.1. SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN.....	15
5.2. ASPECTOS GEOFÍSICOS	16
5.2.1. OROGRAFÍA Y PENDIENTES.....	16
5.2.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	17
5.2.3. SUELOS Y CAPACIDAD AGROLÓGICA	18
5.2.4. HIDROLOGÍA	19
5.2.5. HIDROGEOLOGÍA	20
5.2.6. EDAFOLOGÍA Y USO DEL SUELO.....	22
5.3. ASPECTOS NATURALÍSTICOS	22
5.3.1. VEGETACIÓN	22
5.3.2. FAUNA.....	22
5.3.3. ESPACIOS NATURALES PARA LA PROTECCIÓN	24
5.3.4. CORREDORES ECOLÓGICOS.....	24
5.4. ASPECTOS ESTÉTICO-NATURALES	25
5.4.1. PATRIMONIO CULTURAL.....	25
5.4.2. PAISAJE	25
5.5. CALIDAD SONORA.....	26
5.6. CALIDAD DEL AIRE	26
5.7. RIESGOS ASOCIADOS	27
5.7.1. INUNDABILIDAD	27
5.7.2. VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LOS ACUÍFEROS.....	27
5.7.3. EROSIÓN	27
5.7.5. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS	27

5.7.6. OTROS RIESGOS.....	27
6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	29
6.1. METODOLOGÍA	29
6.2. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS	32
6.2.1. ASPECTOS GEOFÍSICOS.....	32
6.2.2. RECURSOS NATURALÍSTICOS.....	33
6.2.3. RECURSOS ESTÉTICO-CULTURALES	33
6.2.4. RECURSOS RENOVABLES Y NO RENOVABLES	34
6.2.5. RESIDUOS E INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN	35
6.2.6. MEDIOAMBIENTE URBANO	36
6.2.7. CONDICIONANTES AMBIENTALES.....	37
6.2.8. MATRICES DE CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.....	37
7. ESTRATEGIAS Y PLANES DE RANGO SUPERIOR RELACIONADOS CON EL ESTUDIO DE DETALLE	41
8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	47
9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	49
10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS A TOMAR	50
10.1. MEDIDAS EN FASE DE PLANEAMIENTO O DE PROYECTO.....	50
10.2. MEDIDAS EN FASE DE EJECUCIÓN	52
10.2.1. PLAN DE GESTIÓN	52
10.2.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE OBRAS: ÁREA OCUPADA	52
10.2.3. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS SUPERFICIALES	53
10.2.4. RESTAURACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA	54
10.2.5. PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS	55
10.2.6. CONTROL DE TIERRAS Y SUELOS EXCAVADOS.....	57
10.2.7. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y ACÚSTICA	57
10.2.8. PROTECCIÓN DEL ESTADO DE LAS VÍAS PÚBLICAS.....	58
10.2.9. PATRIMONIO	58

11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....	59
11.1. FASE PREOPERACIONAL	59
11.2. FASE OPERACIONAL (EJECUCIÓN DE LAS OBRAS).....	60
11.3. FASE DE EXPLOTACIÓN	61
12. CONCLUSIONES.....	62
13. BIBLIOGRAFÍA	63
PLANOS	64

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

A principios de 2018 se presentó en el Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián para su tramitación y aprobación el *Estudio de Detalle de Modificación de las Parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8 a Parcela a.40.47 (MZ.032 Iyola (II) Miramon – Zorroaga)*, promovido por CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. y SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA, S.A., para la agrupación de las parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8 en “MZ.032 IYOLA (II)” para configurar una “nueva” denominación “a.40.47”, y señalar y rectificar las alineaciones y rasantes definitivas de dicha parcela resultante de la agrupación.

Según se indica en dicho Estudio, el Plan Parcial del área A.I.U. “MZ.032 IYOLA (II)”, aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 2004, establece que en cada una de dichas parcelas se podían construir dos viviendas de tipo “a.500 Residencial de edificación aislada” y que la edificabilidad máxima a construir, sobre rasante, en cada una de ellas ascendía a 421,76 m²(t), lo que supone unas viviendas de 210,88 m²(t). Por otro lado, en las Normas Urbanísticas particulares referidas al ámbito urbanístico “MZ.032 IYOLA (II)” (Miramón- Zorroaga) (Añorga), figura que la edificabilidad del ámbito “MZ.032 IYOLA (II)” es la establecida en cada caso por dicho Plan Parcial.

Con posterioridad al 25 de junio del año 2010 se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Donostia-San Sebastián, que según se indica en el Estudio de Detalle, mantiene la vigencia del Plan Parcial con ciertas salvedades: Las parcelas de tipología “a.500 Residencial de edificación aislada” pasarían a ser consideradas de tipología “a.40 Residencial de bajo desarrollo” y por otro lado, manteniendo la edificabilidad ordenada en el Plan Parcial, se aumenta el número máximo de viviendas a construir en cada una de las parcelas.

En concreto, se autoriza el número de viviendas que resulte de los criterios generales establecidos en el P.G.O.U., es decir, para una edificabilidad de 421,76 m²(t) se podrían construir 3 ó 4 viviendas según tipología. Finalmente se introdujo una última modificación en cuanto a la edificabilidad bajo rasante, pasando a ser la misma que la autorizada sobre ella. En el caso concreto de estas parcelas, pasaron a tener, cada una de ellas, una edificabilidad de 421,76 m²(t) bajo rasante.

Tras analizar el *Estudio de Detalle de Modificación de las Parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8 a Parcela a.40.47 (MZ.032 Iyola (II) Miramon – Zorroaga)*, promovido por M18/095 CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. Página 5 de 63

CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. y SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA, S.A., el 28 de febrero de 2018 el Ayuntamiento de Donostia –San Sebastián mediante documento de salida número 957 realiza requerimiento de presentación del Documento Ambiental Estratégico (artículo 29.1 de la *Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental*).

En consecuencia, CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. ha encargado a GEOLAN, con domicilio a efectos de notificaciones en Centro Comercial Sempere, Oficina 7 de Beasain (Gipuzkoa) y teléfono 943 885 067, la elaboración del presente Documento Ambiental Estratégico de la modificación de las parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8 a parcela a.40.47 (MZ.032 Lyola (II) Miramon – Zorroaga).

2. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. y SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA, S.A. mediante Estudio de Detalle tramitado promueven la agrupación de las parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8 en “MZ.032 IYOLA (II)” para configurar una “nueva” denominación “a.40.47”, y señalar y rectificar las alineaciones y rasantes definitivas de dicha parcela resultante de la agrupación.

Las parcelas objeto (parcela a.500.1.7 y parcela a.500.1.8) de acuerdo con el Estudio de Detalle tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado. Son de forma rectangular y colindantes entre sí, y se sitúan un extremo norte del área ordenada, junto al viario que atraviesa la zona y finaliza en fondo de saco. Concretamente, el frente este de ambas parcelas da a la calle, el oeste a un lindero, el norte es colindante al viario general y el sur a un lindero lateral que es colindante a la parcela de espacio libre f.110.1.

Las dos parcelas presentan una topografía llana en la parte delantera, con una pendiente muy pronunciada hacia el lindero trasero, y actualmente no presentan edificaciones existentes.

En la zona objeto predomina el edificio utilizado como depósito de agua y el cual es gestionado por la entidad AÑARBEKO URAK, S.A. lo cual permite considerar la disposición de una tipología edificatoria diferente a la del edificio aislado.

Tal como se ha expuesto con anterioridad, Según el Estudio de Detalle tramitado, el Plan Parcial del área establecía que en cada una de las dos parcelas que reordena este Estudio de Detalle se podían construir dos viviendas de tipología aislada con una superficie media de vivienda de 210,88 m²(t) construidos y que la edificabilidad máxima sobre rasante a construir de cada una de ellas ascendía a 421,76 m²(t). En consecuencia, el número máximo de viviendas a construir en el conjunto se limitaba a cuatro viviendas de 210,88 m²(t).

Con posterioridad el 25 de junio de 2010 se aprobó el P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián, que mantenía la vigencia del Plan Parcial pero con ciertas salvedades. En primer lugar las parcelas de tipología *a.500 Residencial de edificación aislada* pasarían a ser consideradas como de tipología *a.40 Residencial de bajo desarrollo*. En segundo

lugar se modifica en número de viviendas autorizado en el ámbito, respetando los criterios generales a ese respecto en el Plan General. Consecuentemente, y al contar cada parcela con una edificabilidad de 421,76 m²(t) la ordenación vigente permite la construcción de tres o cuatro viviendas (según tipología) en cada una de las parcelas, haciendo un total de 7 u 8 viviendas en el conjunto. Asimismo la edificabilidad bajo rasante será la misma que la de planta baja.

Con objeto de adaptar las edificaciones a esta nueva realidad, mediante el Estudio de Detalle propuesto se plantea una nueva ordenación, para así poder efectuar una remodelación tipológica y morfológica de los volúmenes. Se propone la agrupación de las parcelas en una sola denominada a.40.47. Esta agrupación permite dar una solución más acorde con los objetivos perseguidos por el P.G.O.U. eliminando la multiplicidad de accesos rodados y posibilitando su sustitución por uno único común.

Por otro lado, mediante dicha agrupación se respetaría la edificabilidad máxima de 421,76 m²(t) establecida en cada parcela, ya que se propone la construcción de 7 viviendas de $843,52 \text{ m}^2/7\text{viv} = 120,50 \text{ m}^2(\text{t})$ haciendo un total de 843,52 m²(t) construidos en el conjunto.

Las parcelas actualmente cuentan con todos los servicios urbanísticos, por lo que únicamente será necesaria la ejecución del cierre que las delimitará con relación a la vía pública.

2.1. MODIFICACIONES PROPUESTAS MEDIANTE EL ESTUDIO DE DETALLE

En el Estudio de Detalle se plantea una ordenación que agrupa las dos parcelas primitivas y las transforma en una sola *a.40*:

2.1.1. Definición

Se trata de parcelas susceptibles de ser ocupadas por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, bien en bloque, bien aislada, bien adosada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con uno o varios módulos de edificación, y que disponen en todo caso de espacios anejos no edificados en superficie.

Cualquiera que sea el número de edificaciones y viviendas de cada parcela, se autoriza la habilitación, con carácter general, de un único acceso rodado (entrada y salida) en cada una de ellas, y, alternativamente, un acceso de entrada y otro de salida, con dimensiones y características acordes con las establecidas en las Ordenanzas municipales.

2.1.2. Modalidades de tipología edificatoria

Esta parcela se desarrolla en base a la tipología edificatoria *a.401 Residencial de edificación adosada*.

La edificación propuesta está configurada por módulos de viviendas adosadas entre sí lateralmente, formando en este caso un conjunto de 7 viviendas. Cada uno de los módulos dispone de accesos peatonales individualizados en el interior de la parcela.

El acceso rodado a la parcela y al conjunto de viviendas será único y común.

2.1.3. Régimen general de edificación

2.1.3.1. PARCELACIÓN

La parcela agrupada cumple con la superficie mínima exigida $3.732,53 \text{ m}^2 > 1.000 \text{ m}^2$ y dispone de un frente al viario de acceso mayor a los 20 m mínimos exigidos.

2.1.3.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

La tipología edificatoria a.401 Residencial de edificación adosada está formada por edificaciones configuradas por módulos diferenciados de una vivienda, adosados lateralmente, formando conjuntos de un máximo de ocho módulos.

El Estudio de Detalle promueve la edificación de siete módulos en su totalidad, por lo que se daría cumplimiento a dicho requerimiento.

Retiro mínimo

Se establece con carácter general un retiro de 5 m para la definición de las alineaciones máximas de edificación. Dicho criterio es de aplicación directa en los frentes de parcela a vial público y límites laterales. En los fondos de parcela sin embargo se establece un retiro particularizado coincidente con la alineación de la plataforma de edificación regulada.

En el Estudio de Detalle se plantea en total un retiro de la edificación en el lindero delantero con frente al vial Elisabete Maiztegi Bidea de 5 metros, de 14,30 metros en el lindero norte y de 5 metros en el lindero sur.

Edificación y acceso

Según la tipología edificatoria a.401, cada uno de los módulos de edificación dispondrá de acceso peatonal individualizado e independiente del de los restantes módulos, desde el interior de la parcela privada y de espacios no edificados sobre rasante, anejos y de uso privativo.

Según la terminología del P.G.O.U., cada una de las viviendas unifamiliares adosadas se denomina con el término “módulo” y la agrupación de varios de estos módulos lo denomina “conjunto” por lo que en el Estudio de Detalle se ha previsto la construcción de un conjunto de 7 módulos.

La parcela tiene forma rectangular y presenta una tipología llana en la parte delantera con frente a la calle Elisabete Maiztegi Bidea con una pendiente pronunciada hacia el lindero trasero. Para adaptar la edificación a la morfología de la parcela en el Estudio de Detalle se ha optado por situar en la parte delantera el conjunto de las 7 viviendas cuyo programa se desarrolla en una planta sobre rasante. Para adaptarse a la pendiente de la calle Elisabete Maiztegi Bidea, las viviendas van escalonándose.

Mediante el Estudio de Detalle propuesto se plantea la construcción de una planta bajo rasante para usos complementarios a vivienda y la edificabilidad bajo rasante propuesta no supera los 843,52 m²(t) establecidos como máximo.

El acceso rodado a la parcela conjunta será único y común, permitiendo mediante rampa el acceso rodado al sótano. Éste se efectuaría a través de la calle Elisabete Maiztegi Bidea, donde se prevé situar un portón de entrada que englobe la puerta de acceso rodado y la puerta de acceso peatonal.

Altura

La propuesta de viviendas se desarrolla en una planta, siendo la altura de la edificación propuesta de aproximadamente 3,50 m menor a la altura máxima de 11 m establecida en la ficha Urbanística de la parcela. A partir del techo de esta planta, que estará constituido por una cubierta plana, los únicos elementos que podrán sobresalir sobre ella serán los elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios.

2.1.3.3. ESPACIOS NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE

Se autoriza la disposición, en los espacios no edificados sobre rasante, de instalaciones deportivas o recreativas “descubiertas” y carentes de elementos de “obra” “sobre rasante” como “piscinas”, “pistas de juego” y otras.

Será obligatoria salvo justificación expresa, la plantación de arbolado en los espacios no edificados sobre rasante: 2 árboles por cada vivienda.

3. ALTERNATIVAS RAZONABLES ESTUDIADAS

3.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 o de no intervención es la de mantener diferenciadas las parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8. según lo establecido en las normas urbanísticas actuales (El P.G.O. U. de Donostia-San Sebastián, aprobado el 25/06/2010, en sus Normas Urbanísticas particulares, incluye una específica, relativa al ámbito A:U. "MZ.032 IYOLA (II)"). Según dicha normativa:

- El aprovechamiento edificatorio ha de tener las siguientes características:
 - Sobre rasante: la ocupación de parcela será inferior al 40 % de la superficie
 - 1 vivienda = 210,88 m²/t
 - 2 viviendas = 421,76 m²/t
 - Bajo rasante: La ocupación de la parcela bajo rasante será inferior al 60 % de la superficie de la parcela. Se permite un aprovechamiento edificatorio bajo rasante de 0,60 m²(t)/ m²(t) adicional al aprovechamiento sobre rasante asignado (art. 3.1.5 NN.UU-PGOU).
- La forma de la edificación ha de tener las siguientes características:
 - Tipología edificatoria: aislada con un máximo de 2 unidades de vivienda por parcela.
 - Alineaciones y retiros: Las alineaciones de parcela se ajustarán a lo establecido en la documentación gráfica (plano II.2). Retiro de la edificación: 5 metros.
 - Perfil de edificación: III/I
 - Altura de edificación: 11 metros
 - Altura máxima a aleros o cornisas horizontales: 9,50 metros
 - Vuelos y retranqueos: disposición libre, con respeto de las condiciones de retiro.
 - Cubiertas: Pendiente máxima: 40 %

Por lo tanto, se desarrollaría un máximo de 2 unidades de vivienda por parcela, y cada una de ellas tendría su acceso.

3.2. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 es propuesta en el Estudio de Detalle tramitado. Se trata de proceder a la agrupación de las parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8 para configurar una única parcela denominada a.40.47, y señalar y rectificar las alineaciones y rasantes definitivas de dicha parcela resultante de la agrupación.

Mediante ésta alternativa la intervención se daría sobre una sola parcela, obteniendo así amplitud y más opciones a la hora de poder ordenar edificaciones. Mediante dicha alternativa también se unificarían los accesos a la construcción realizada. En este caso se consigue que el conjunto cuente con un único acceso rodado, en lugar de los dos accesos previstos, lo que permite limitar los puntos de conflicto entre el tráfico rodado y el peatonal.

Otra de las consecuencias positivas de la agrupación es que se consigue que las viviendas resultantes sean pasantes con una orientación óptima este-oeste, teniendo la mayor parte de las estancias orientadas al este.

Mediante la unificación se amplía la anchura edificatoria sin alterar el retiro de 5 m establecido por el Plan Parcial con relación a los límites de la parcela y la edificabilidad máxima establecida.

Por otro lado en esta propuesta realizada en el Estudio de Detalle se pretenden construir 7 viviendas en una planta en vez de las 3 ó 4 viviendas que se podrían construir siguiendo los criterios generales establecidos en el P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián (alternativa 0).

4. DESARROLLO PREVISIBLE

El P.G.O. U. de Donostia-San Sebastián, aprobado el 25 de junio de 2010, en sus Normas Urbanísticas particulares, incluye una específica, relativa al ámbito A:U. “MZ.032 IYOLA (II)” en la cual se establecen las ordenanzas particulares aplicables a las parcelas ordenadas entre las cuales se incluyen las dos parcelas objeto.

En dichas ordenanzas se detallan las características que ha de cumplir cualquier edificación a ejecutar en las parcelas incluidas en éste ámbito. En el presente caso, se delimita una única Unidad de Actuación que abarca la totalidad de dos parcelas que tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado.

Antes del inicio de cualquier obra en el ámbito se deberá realizar el correspondiente proyecto de edificación para la buena ejecución de la propuesta realizada. La propuesta presentada se plantea en una única etapa, la cual se puede dividir en tres fases:

1. Fase I: Adecuación de los rasantes
2. Fase II: Construcción de las 7 viviendas
3. Fase III: Ejecución de cierre y establecimiento de instalaciones

5. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

5.1. SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN

El emplazamiento objeto de estudio se encuentra en Iyola, en la zona residencial del barrio Miramón-Zorroaga, dentro del término municipal de Donostia-San Sebastián (Figura 1). Actualmente el emplazamiento no presenta ninguna edificación existente.

Las parcelas a.500.1.7. y a.500.1.8. que se plantea reagrupar en la única parcela a.40.47 se encuentran en el extremo norte del área ordenada bajo el plan parcial MZ.032 IYOLA (II); limita al noroeste con el paseo de Miramon, al noreste con el vial GI-40, al sur con la parcela de espacio libre f.110.1 y al este con la calle Elisabete Maiztegi, la cual finaliza a la altura de esta parcela en fondo de saco. En conjunto, las dos parcelas tienen una superficie total de 3.732,53 m².



Figura 1: Situación del área de estudio: Parcelas a.40.47 (Fuente: Elaboración propia)

La parcela se encuentra en un barrio residencial donde predominan nuevas edificaciones aisladas. Cabe destacar, sin embargo, la presencia de una construcción con una tipología edificatoria diferente en las inmediaciones, correspondiente al edificio del depósito de agua, tal y como se observa en la Figura 2.



Figura 2: Localización de la parcela, al noroeste del edificio del depósito de agua. (Fuente: Elaboración propia)

5.2. ASPECTOS GEOFÍSICOS

5.2.1. Orografía y pendientes

Tal y como se aprecia en la *Figura 3*, la orografía ha sido ligeramente transformada mediante la construcción de un muro de contención de piedras. Debido a ello, la mayor parte de la superficie presenta una topografía llana. El lindero oeste presenta un cambio de pendiente brusco, consistente en un talud que cae hacia el paseo de Miramon.



Figura 3: Vista de las parcelas objeto de estudio desde el norte (Fuente: Google Earth).

5.2.2. Geología y geomorfología

Según los datos obtenidos del Mapa Geológico del País Vasco (EVE) escala 1:25.000, el emplazamiento se ubica sobre materiales del sur de la estructura Cretácico Superior, el cual se caracteriza por una potente sucesión de materiales *flyschoides*, de carácter carbonatado o detrítico-carbonatado, en la que se intercalan algunos cuerpos de rocas volcánicas y volcanoclásticas de carácter básico. Dentro del *flysch* norpirenaico, se encuentra dentro del conjunto superior o *flysch* detrítico-calcareo y, a su vez, la litología consiste en una alternancia de margas y calizas arenosas. Este término está constituido principalmente por margas y lutitas calcáreas, limosas, de color gris oscuro en corte fresco, que alternan en bancos centí-decimétricos con calizas arenosas y areniscas calcáreas, de grano fino, a muy fino, estratificadas en bancos de 5 a 20 centímetros. Ocasionalmente también intercalan niveles centí-decimétricos de calizas micríticas.

Estructuralmente, las parcelas objeto de estudio se ubican en la Unidad de San Sebastián, en el extremo nororiental del Arco Vasco. Su característica principal viene

dada por la presencia de pliegues, formados en varias fases de deformación post-eocena, con superficie axial subhorizontal, que en ocasiones son isoclinales.

5.2.3. Suelos y capacidad agrológica

En base a los datos obtenidos mediante la Infraestructura de datos espaciales de Euskadi, el emplazamiento objeto de estudio no presenta ninguna característica geomorfológica destacable.

Los suelos presentes en la parcela son del tipo cambisol dístrico. Los cambisoles se desarrollan sobre diferentes tipos de sustrato y son muy variables, aunque siempre presentan horizontes diferenciados. El cambisol dístrico, en concreto, suele tener un subsuelo pobre o muy pobre en nutrientes. La capacidad de uso de la zona varía según la pendiente del terreno; en las zonas llanas la capacidad se define como muy elevada, aunque presenta limitación secundaria por características químicas, mientras que en la zona de cambio de pendiente brusco, la capacidad de uso es moderada (Figura 4). El espesor del regolito en esta zona es de entre 0 y 1 m. Las condiciones geotécnicas en el emplazamiento se definen como favorables.



Figura 4: Capacidad de uso del suelo (Fuente: Elaboración propia a partir de datos de GESPLAN).

5.2.4. Hidrología

La parcela se encuentra englobado en la Unidad Hidrológica del Urumea, en la subcuenca denominada Urumea drenaje de transición, la subcuenca perteneciente al último tramo del Urumea antes de desembocar en el mar Cantábrico. El río Urumea nace en la Comunidad Foral de Navarra, en el cordal de montañas entre Leitza y Goizueta, y entra en Gipuzkoa en la confluencia con el río Añarbe, del que recibe sus aguas después de haber sido reguladas en el embalse del mismo nombre. La totalidad de la superficie de la Unidad Hidrológica es de 302,05 km².

La Unidad Hidrológica de Urumea a su paso por Gipuzkoa está compuesta por 5 masas de agua; Añarbe-A, Embalse Añarbe, Urumea-A, Urumea 0 e Igara-A. Las aguas de la parcela vierten a la regata Iola, situado a unos 70 m, el cual es vertiente del Arroyo de Pakea.

Tal y como se establece en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Arroyo de Pakea presenta las márgenes ocupadas por infraestructuras de comunicaciones interurbanas (el vial GI-20), el cual aguas abajo pasa a tener los márgenes de ámbitos desarrollados (Figura 5).



Figura 5: Red hidrográfica y Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Fuente: GeoEuskadi)

La Red de Seguimiento de la Calidad de las Aguas Superficiales no dispone de una estación de muestreo en estos cauces. Según la estación de control del estado de las aguas que hay aguas abajo, en el Puente de Santa Catalina de Donostia, el estado global del Urumea es bueno.

5.2.5. Hidrogeología

Según el Mapa Hidrogeológico del País Vasco escala 1:100.000 del EVE, el área de estudio se encuentra englobada en el Dominio Hidrogeológico del Cretácico Superior (Figura 6). Dentro del dominio hidrogeológico no pertenece a ninguna unidad hidrogeológica reseñable.

Este dominio bordea toda la Cadena Costera gipuzkoana, además de aparecer en los flancos del Sinclinorio de Bizkaia. La Cadena Costera gipuzkoana forma parte de una compleja estructura llamada Sinclinal de Donostia, un sinclinal tumbado de gran amplitud en el que quedan implicados materiales desde el Jurásico al Eoceno.

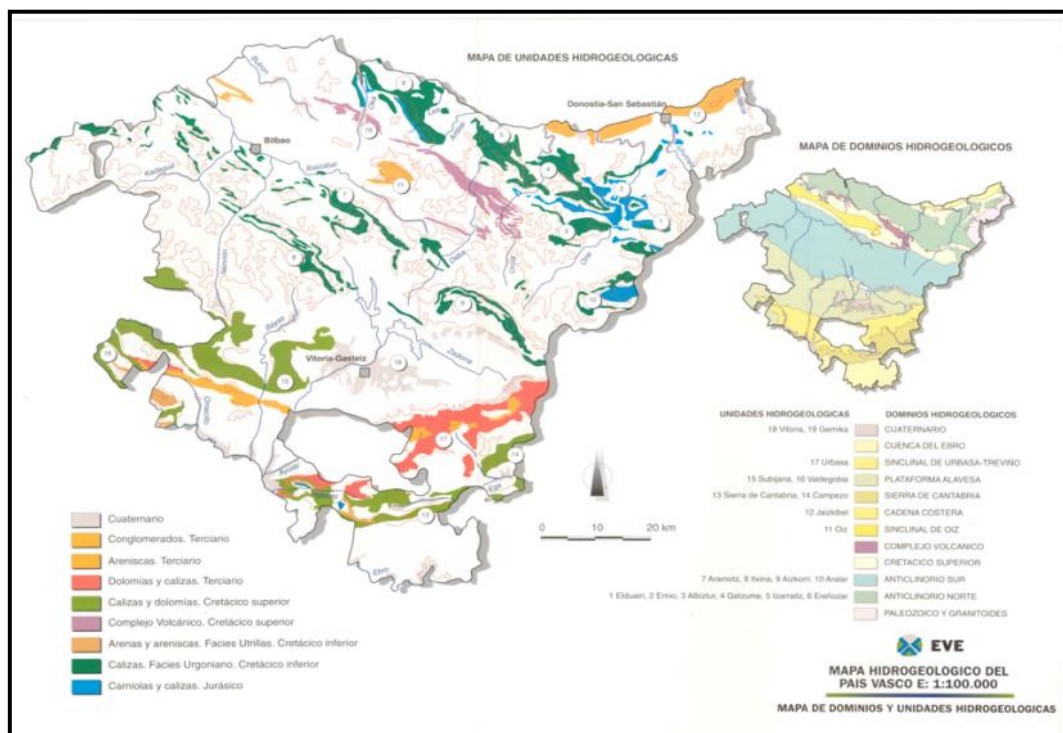


Figura 6: Mapa de Dominios y Unidades Hidrogeológicas 1:100.000 (Fuente: EVE).

En cuanto a la masa de agua subterránea se refiere, según la cartografía consultada, ésta corresponde a la masa de agua subterránea Zumaia-Irun.

5.2.5.1. PUNTOS DE AGUA

De acuerdo a la cartografía de GV consultada, hay un punto de captación en trámite en las inmediaciones a la parcela, a unos 200 metros de distancia. El resto de puntos de captación están a más de 500 metros de distancia. A continuación se aportan los datos del punto de captación mencionado:

CARACTERÍSTICAS	Nº1
Denominación	Illumbe
Uso	-
Localización	Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa)
Coordenadas (UTM ETRS89; UTM 30N)	X= 583.659,385 m Y= 4.794.140,353 m
Profundidad Perforación	-
Diámetro Perforación	-
Tipo	Captación superficial
Código	05314901
Distancia (m)	200

5.2.6. Edafología y uso del suelo

La instalación objeto de estudio se emplaza sobre un terreno catalogado como urbano no consolidado, el cual ha sido alterado por el ser humano durante las últimas décadas.

5.3. ASPECTOS NATURALÍSTICOS

5.3.1. Vegetación

Según la información aportada por el Mapa de Vegetación a escala 1:25.000 del Gobierno Vasco, la vegetación actual corresponde a un herbazal de prados y cultivos atlánticos, donde se citan el *Crepis biennis* y el *Acanthus mollis*. El lindero oeste limita con un bosque de robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico, correspondiente a la vegetación potencial de toda la zona.

La parcela no se encuentra dentro de ningún hábitat de interés comunitario. Según la cartografía del Gobierno Vasco, en la cuadrícula UTM 1x1 km tampoco se encuentra ninguna especie de flora amenazada.

5.3.2. Fauna

El entorno ha sufrido una gran transformación antrópica en las últimas décadas, por lo que las especies presentes son aquellas con un carácter más antrópico. El área no coincide con ningún área de interés especial para la protección. Sin embargo, cabe destacar que su proximidad al bosque de Miramón puede propiciar ocasionalmente la aparición de algunos ejemplares, aunque la probabilidad de que esto ocurra se ve reducida considerablemente debido a la presencia del Paseo de Miramón.

Según la cuadrícula de 10x10 km de fauna amenazada donde se incluye el ámbito objeto de estudio (WN89), se identifican las siguientes especies con algún estado de protección según la base cartográfica de Gobierno Vasco:

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

5.3.3. Espacios naturales para la protección

La Red Natura 2000, es una red europea formada por Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y por Zonas Especiales de Protección (ZEPA), designadas en virtud de la Directiva Hábitats (92/43/CEE) y de la Directiva Aves (79/403/ CEE) respectivamente.

El ámbito de aplicación no se encuentra incluido en ninguna área que conforma la Red Natura 2000. Tampoco está incluida en el Listado Abierto de Áreas de Interés Naturalístico de las Directrices de Ordenación del Territorio.

A una distancia de 300 m hacia el oeste, al otro lado del vial de Paseo de Miramón, se encuentra uno de los parques de Donostia, un bosque de unas 60 ha de superficie. Además, a unos 100 metros de distancia se encuentra un hábitat de vegetación de interés según el Plan General de Ordenación Urbana, correspondiente a un arbolado, parque y jardín urbano.

5.3.4. Corredores ecológicos

La parcela no pertenece a ningún elemento de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV. Sin embargo, el bosque que se encuentra al oeste de la parcela forma parte del Plan Territorial Sectorial Agroforestal (Figura 7).



Figura 7: Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la zona de estudio.

5.4. ASPECTOS ESTÉTICO-NATURALES

5.4.1. Patrimonio cultural

En el ámbito no se encuentra ningún elemento que cuente con un grado de protección cultural.

5.4.2. Paisaje

La parcela no se encuentra enmarcada dentro del Inventario de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. Según el Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes (2005) el ámbito pertenece a la cuenca de Astigarraga. La cuenca visual de Astigarraga se caracteriza por presentar impactos visuales negativos relacionados principalmente con carreteras y tendidos eléctricos.

Según la Cartografía de Paisaje del País Vasco (1990) la unidad del paisaje se denomina como mosaico periurbano en dominio fluvial. En el entorno próximo no se encuentra ningún hito paisajístico.

5.5. CALIDAD SONORA

Según el mapa estratégico de ruido elaborado por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián (Figura 8), el nivel de ruido en la parcela se establece entre 60 y 65 dB, debido al tránsito de vehículos en la carretera GI-20 que transcurre a unos 100 metros de distancia hacia el norte.

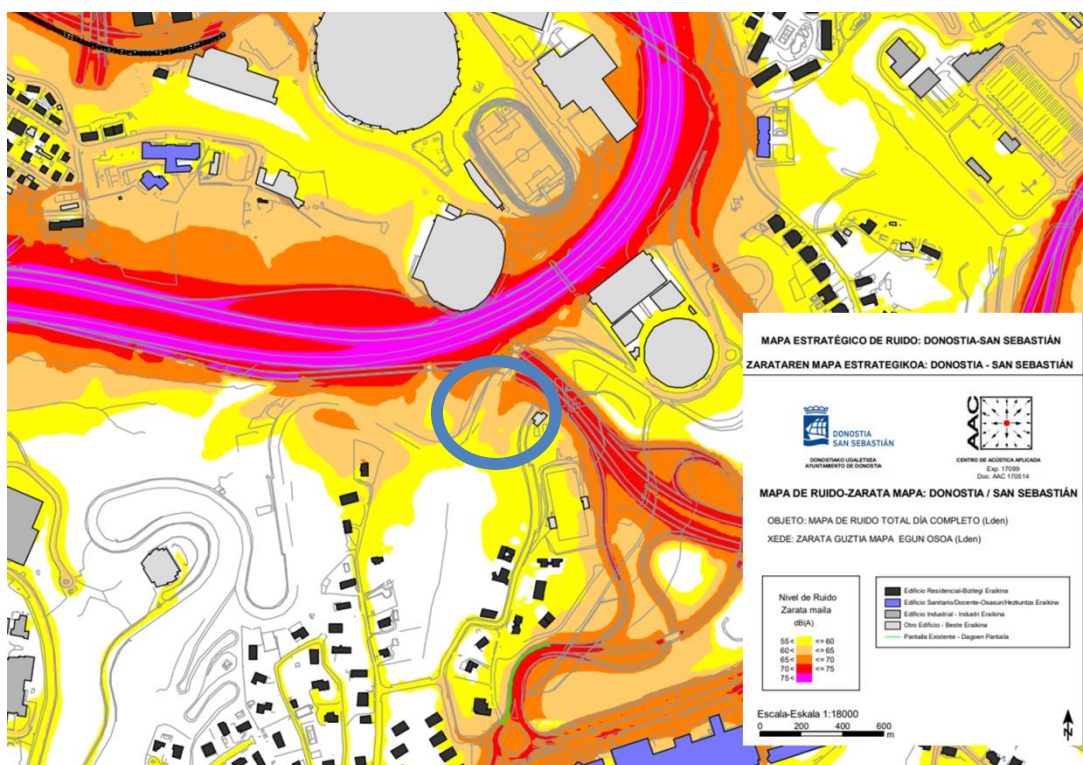


Figura 8: Mapa de ruido elaborado por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

5.6. CALIDAD DEL AIRE

Según la zonificación del Sistema de Información de la Calidad del Aire de la CAPV, la parcela se encuentra englobada en Donostialdea. Tal y como recoge el último Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV (Gobierno Vasco, 2016), en la estación más próxima a la parcela (Puyo), entre todos los contaminantes estudiados solo se superó el valor umbral en la medición de dióxido de azufre. A fecha de hoy, el índice de la calidad del aire en Puyo es buena.

5.7. RIESGOS ASOCIADOS

5.7.1. Inundabilidad

El área no se encontraría afectada por el riesgo de inundabilidad para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años, según la delimitación establecida por la Agencia Vasca del Agua.

5.7.2. Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos

Los materiales del dominio presentan globalmente una permeabilidad baja, con un coeficiente de infiltración de un 15%, y la vulnerabilidad del acuífero se considera muy baja.

5.7.3. Erosión

La parcela no presenta signos de erosión apreciables según la cartografía del Gobierno Vasco. La erosión potencial según la misma es alta. Cabe señalar que la parcela se encuentra sobre un muro de contención, por lo que es conveniente realizar un seguimiento del mismo. Hay un cambio brusco de pendiente en la ladera que cae al Paseo de Miramón, por lo que habrá que tener cuidado también de preservar el arbolado presente al oeste de la parcela, con el fin de reducir el riesgo de erosión.

5.7.5. Suelos potencialmente contaminados

La parcela no está incluida en el *Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo* publicado por el Órgano Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

5.7.6. Otros riesgos

Según el mapa resumen de riesgos elaborado por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en el marco del Plan General de Ordenación Urbana (2010), la parcela colinda con una zona con riesgo de incendio alto (Figura 9), debido a la continuidad de arbolado que hay desde esta zona hasta el bosque de Miramón.

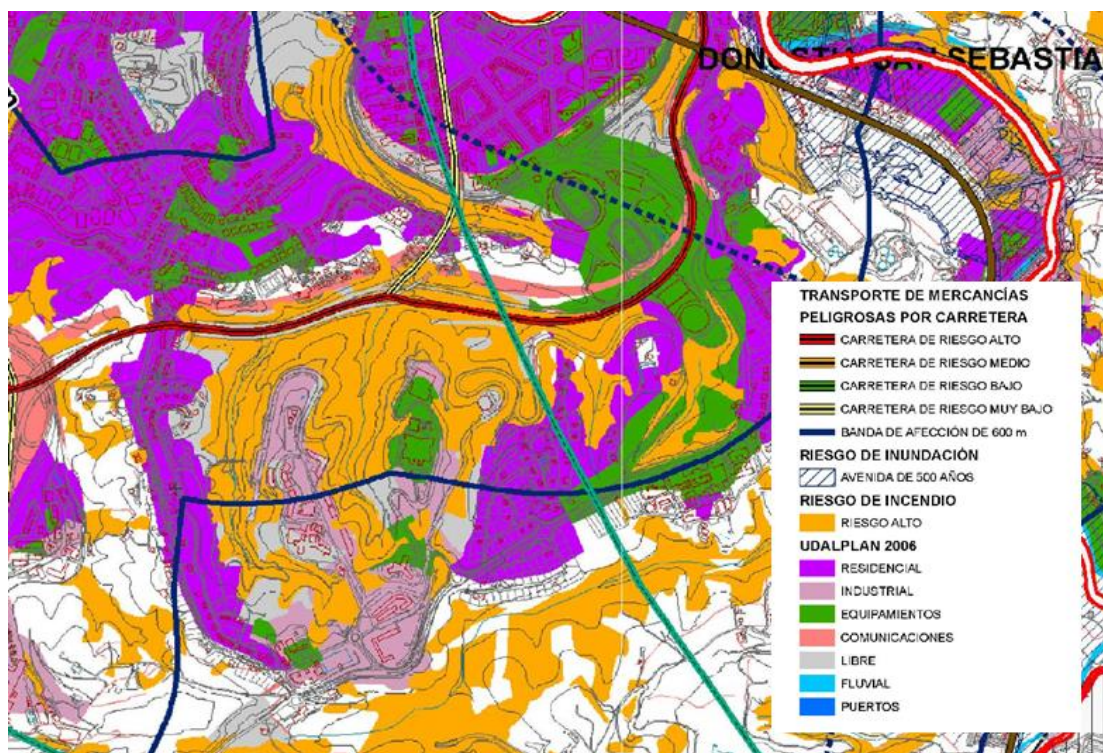


Figura 9: Mapa resumen de riesgos elaborado por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

En el presente apartado se identifican los efectos ambientales más significativos derivados de la construcción de viviendas tal y como está propuesta actualmente en el Plan General (Alternativa 0 descrita en el apartado 3.1. del presente documento) y la construcción de viviendas si se aceptara la agrupación de las parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8 a la parcela a.40.47 (Alternativa 1 descrita en el apartado 3.2. del presente documento).

6.1. METODOLOGÍA

En primer lugar se han identificado las alteraciones que se producen sobre el medio debido a las actuaciones propuestas por la modificación de las parcelas y la construcción de la edificación. En segundo lugar se ha realizado una caracterización de los impactos generados de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 3/1998 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y al Reglamento para la ejecución del R.D.L. 1302/1986, de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Una vez realizada la identificación de impactos, se ha procedido a caracterizarlos de acuerdo a los criterios expresados en el RD 113/88: carácter, tipo de acción, duración, etc. A continuación se clasifican los impactos producidos asignándoles su valor correspondiente: compatible, moderado, severo y crítico.

La caracterización de los impactos se ha realizado de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 1131/1988 mediante los siguientes criterios:

- **CARÁCTER:** Hace referencia a su consideración positiva o negativa respecto al estado previo a la actuación. Indica si la actuación es beneficiosa o perjudicial. Se considera impacto positivo a aquél admitido como tal, tanto por la comunidad técnica y científica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los costes y beneficios genéricos y de las externalidades de la actuación contemplada. Se considera impacto negativo a aquél que se traduce en pérdida de valor naturalístico, estético - cultural, paisajístico, de productividad ecológica, o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión o colmatación y demás riesgos ambientales en discordancia con la estructura ecológico-geográfica, el carácter y la personalidad de una localidad determinada.

- TIPO DE ACCIÓN: describe el modo de producirse el efecto de la acción sobre los elementos o características ambientales: si el impacto es directo, indirecto, o sinérgico con otros.
- DURACIÓN: Este criterio se refiere a la escala de tiempo en la que actúa el impacto; puede ser temporal (se produce una alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede determinarse o estimarse) o permanente (supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar).
- MOMENTO: Se refiere al momento en que se manifiesta el impacto. Se denomina efecto a corto, medio y largo plazo, respectivamente, aquél cuya incidencia puede manifestarse, respectivamente, dentro del tiempo comprendido en un ciclo anual, antes de cinco años, o un periodo superior.
- SINERGIA: Alude a la combinación de los efectos para originar uno mayor; en este caso se habla de impactos simples, acumulativos y sinérgicos. Un efecto simple es aquél que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia. El efecto acumulativo es aquél que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño. Un efecto sinérgico es aquél que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.
- REVERSIBILIDAD: tiene en cuenta la posibilidad, dificultad o imposibilidad de retornar a la situación anterior a la actuación.
- RECUPERABILIDAD: Un impacto recuperable es aquél en el que la alteración que supone puede eliminarse. Por el contrario, en un impacto irrecuperable la alteración o pérdida que se provoca es imposible de reparar o restaurar, tanto por la acción natural como por la humana.

- **EXISTENCIA DE MEDIDAS CORRECTORAS:** Tiene en cuenta cuándo se pueden adoptar prácticas o medidas correctoras que aminoren o anulen el impacto.

Una vez caracterizados los diferentes impactos, se ha procedido a la valoración de los impactos negativos según la siguiente escala de niveles de impacto:

1. **COMPATIBLE:** Carencia de impacto o recuperación inmediata tras el cese de la actividad. No precisa prácticas protectoras o correctoras.
2. **MODERADO:** Su recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
3. **SEVERO:** La magnitud del impacto exige, para la recuperación de las condiciones del medio, la adecuación de prácticas protectoras. La recuperación, aún con estas prácticas, exige un periodo de tiempo dilatado.
4. **CRÍTICO:** La magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente en la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

También se han recogido los impactos POSITIVOS o beneficiosos. Sobre este tipo de impactos la valoración se ha limitado a identificar su presencia, sin realizar una identificación de magnitudes o niveles diferenciados de beneficio.

En las tablas correspondientes a la caracterización y valoración de los impactos de cada actuación se señalan los impactos, con un color diferente según la importancia de cada impacto. Los impactos positivos se han señalado con el símbolo (+).

Impactos	Niveles			
Valoración	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
impacto	Co	Mo	Se	Cr

6.2. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

A continuación se estudian los impactos derivados de la construcción que se realizaría si se aceptara la agrupación de parcelas (Alternativa 1) en comparación con los impactos derivados de las construcciones de las viviendas que se realizarían sin agrupar las parcelas, tal y como se contempla actualmente en el Plan (Alternativa 0).

La agrupación de las dos parcelas que se propone contempla modificar los siguientes aspectos del Plan General de Ordenación Urbana:

- Las parcelas de tipología “a.500 Residencial de edificación aislada” pasarían a ser consideradas como de tipología “a.40 Residencial de bajo desarrollo”.
- Se modifica en número de viviendas autorizado en el ámbito, respetando los criterios generales a ese respecto en el Plan General. Consecuentemente, y al contar cada parcela con una edificabilidad de 421,76 m²(t) la ordenación vigente permite la construcción de tres o cuatro viviendas (según tipología) en cada una de las parcelas, haciendo un total de 7 u 8 viviendas en el conjunto.

6.2.1. Aspectos geofísicos

Entre los diferentes aspectos geofísicos estudiados, se han identificado dos afecciones significativas.

En cuanto a la calidad de la red hidrológica, ésta podría verse alterada principalmente durante la fase de construcción de las viviendas, por lo que se deberán tener en cuenta medidas correctoras que se proponen en esta memoria, para evitar o minimizar este tipo de afecciones.

En cuanto a la comparación de las alternativas 0 y 1, se considera que el impacto generado en la alternativa 1 podría verse ligeramente favorecido, debido a que la fase de construcción del edificio se realizaría de una vez, mientras que sin la agrupación (Alternativa 0), la construcción de los edificios de cada parcela se realizaría seguramente de forma separada, prolongándose las obras durante más tiempo. De esta forma, la afección a la red hidrográfica en la Alternativa 1 no se realizaría durante tanto tiempo.

Otro aspecto geofísico a tener en cuenta es el cambio brusco de pendiente que se registra según la cartografía consultada del Gobierno Vasco. Aunque actualmente existe un muro de contención para retener el suelo y prevenir la erosión, se deberán aplicar las medidas oportunas para evitar las afecciones negativas que se podrían generar debido a las obras.

En cuanto a la comparación de las alternativas 0 y 1, se piensa que una obra conjunta de toda la superficie ayudará a tomar mejor las medidas oportunas para reducir el riesgo de erosión.

6.2.2. Recursos naturalísticos

Dentro de los 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.

La construcción de viviendas en el emplazamiento estudiado no va a generar un impacto negativo muy significativo en este aspecto. Entre los diferentes recursos naturalísticos estudiados, se identifica la siguiente afección significativa:

Actualmente la vegetación presente corresponde a una vegetación ruderal típica de zonas antropizadas, por lo que la parcela no presenta un alto valor ecológico. En todo caso habrá que tener en consideración el arbolado presente al oeste de la parcela, integrado en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal. La construcción de viviendas deberá tener en consideración esta zona para no realizar ningún tipo de afección al arbolado.

Se considera que el impacto generado para el resto de recursos naturalísticos no es significativo.

6.2.3. Recursos estético-culturales

Dentro de los recursos estético-culturales se consideran el patrimonio y el paisaje.

La construcción de viviendas en la parcela estudiada no va a suponer ningún tipo de afección al patrimonio, debido a la inexistencia de elementos que cuenten con un grado de protección cultural. Con lo que respecta al paisaje, se considera que el impacto no va a ser significativo: la parcela se encuentra en una zona periurbana,

totalmente transformada por la actividad humana, justo al lado de una carretera de gran impacto negativo paisajístico (GI-20).

En cuanto a la comparación de las alternativas 1 y 0, la agrupación de parcelas podría afectar al paisaje tanto en su construcción como en su explotación.

Durante la fase de construcción, la alternativa 1 afectará en menor grado, debido a que se contempla la construcción de todas las viviendas unifamiliares en una sola fase. Si no se agruparan las parcelas, la construcción de las viviendas de cada parcela se realizaría seguramente de forma separada, por lo que las obras se prolongarían más en el tiempo, siendo mayor el impacto paisajístico.

Durante la explotación, la opción de una sola edificación con siete viviendas adosadas que se plantea se considera que, teniendo en cuenta el emplazamiento en cuestión, va a tener un impacto paisajístico parecido que la que se tendría si se tuvieran las viviendas. Con la agrupación de parcelas se va a mantener el retiro de 5 metros establecido en el Plan Parcial y la tipología edificatoria, aunque diferente de la tipología de las viviendas de los alrededores, va a estar en concordancia con el tipo de edificación del edificio del depósito de agua.

6.2.4. Recursos renovables y no renovables

6.2.4.1. OCUPACIÓN DEL SUELO

La construcción de viviendas en una parcela en la que no existía ninguna edificación con anterioridad va a tener una afección negativa considerable que va a ser irreversible. En este sentido, se considera prioritario fomentar en la medida de lo posible la recomposición de suelos ya urbanizados y consolidados en vez de promover nuevas viviendas en suelos aún no consolidados.

Con respecto de la comparación entre las alternativas estudiadas, la agrupación de las parcelas conlleva un impacto positivo significativo en la ocupación del suelo, debido a que se va a optimizar el uso del suelo; de tener un máximo de cuatro viviendas la propuesta plantea construir siete viviendas.

6.2.4.2. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DEL AGUA

Actualmente ya existe una red para el abastecimiento y saneamiento del agua en la zona, por lo que la construcción de viviendas no va a suponer un impacto significativo al respecto.

Si comparamos las dos alternativas, mediante la agrupación de las parcelas se va a conseguir una optimización de la red de abastecimiento y saneamiento del agua, reduciendo los impactos ambientales, por lo que la medida propuesta va a tener un impacto positivo sobre el abastecimiento y saneamiento del agua.

6.2.4.5. ENERGÍA

Mediante la normativa sobre certificación de la eficiencia energética de viviendas y ante la cada vez mayor demanda de edificaciones de bajo consumo mediante elementos tanto activos como pasivos, la afección que puede tener la construcción de nuevas viviendas se considera como compatible y se valora como poco significativa, aunque se considera negativa y de duración permanente mientras las viviendas estén ocupadas.

Si comparamos las dos alternativas, al igual que ocurre con la ocupación del suelo o el abastecimiento y saneamiento del agua, el aprovechamiento del suelo para construir 7 viviendas frente al máximo de 4 previstos inicialmente, va a conllevar una optimización en el uso de energía. Aunque se prevé que el consumo de energía total por m² será mayor (por la mayor cantidad de personas que vivirán en las viviendas), el consumo relativo debería verse reducido al ser viviendas de menor superficie. Además, mediante la agrupación se consigue que las viviendas resultantes sean pasantes con una orientación óptima este-oeste, teniendo la mayor parte de las estancias orientadas al este.

6.2.5. Residuos e incremento de la contaminación

6.2.5.1. GENERACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Tanto en la fase de construcción como de explotación de las viviendas se van a generar residuos, generando de esta forma un impacto negativo y de carácter moderado, por contar con algunas medidas correctoras que se analizan en el apartado correspondiente.

Durante la explotación, la generación de residuos de la agrupación sería mayor, aunque dicho impacto se vería compensado por la optimización del servicio municipal de recogida de residuos.

6.2.5.2. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Esta afección se ocasionará principalmente en la fase de construcción, debido al polvo generado por los movimientos de tierra, emisiones generadas por la maquinaria de obra, siendo los principales afectados los habitantes de las viviendas del entorno. Se considera una afección poco significativa, teniendo en cuenta el estado actual del entorno, donde aún quedan parcelas sin urbanizar. Además, se tomarán medidas correctoras para reducir al máximo esta afección.

Si comparamos las dos alternativas, la contaminación atmosférica que se generará con un agrupamiento de parcelas será menor, debido a que la construcción se llevará a cabo en una sola fase y no se prolongará tanto en el tiempo.

6.2.6. Medioambiente urbano

6.2.6.1. GENERACIÓN DE RUIDO Y VIBRACIONES

La generación de vibraciones se producirá en la fase de construcción. Teniendo en cuenta la normativa estatal aplicable (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) y el entorno poco habitado, se considera que con las medidas correctivas oportunas las afecciones negativas van a ser poco significativas.

6.2.6.2. AFECCIÓN AL TRÁFICO VIARIO POR AUMENTO DE LA INTENSIDAD

Tanto durante la fase de construcción como de explotación el tráfico viario se verá incrementado, durante la construcción por el paso puntual de maquinaria de obra y de transportistas proveedores de materiales y que gestionan residuos y durante la explotación por el paso de los nuevos habitantes de las viviendas. Sin embargo, teniendo en cuenta la tipología de los edificios que se contemplan construir tanto en el Plan General como en la propuesta de modificación, se considera que la afección negativa va a ser poco significativa.

6.2.7. Condicionantes ambientales

En el Plano 3 del Anexo se recogen los condicionantes ambientales que se han considerado; la regata y el arroyo colindantes (Iola y Pakea, respectivamente), el cambio brusco de pendiente que presenta la parcela en su lindero oeste, la cercanía a la parcela forestal del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y, por último, la parcela C.1d. Hábitat de vegetación de interés recogido en el PGOU de Donostia-San Sebastián.

6.2.8. Matrices de caracterización y valoración de impactos ambientales

A continuación se recogen las dos tablas en las que se recogen los resultados de la identificación y valoración de los impactos ambientales de la alternativa 0 y la alternativa 1, respectivamente.

Tabla 1: Matriz de caracterización y valoración de impactos ambientales de la alternativa 0.

ELEMENTO	ALTERACIÓN	CARACTERIZACIÓN DE IMPACTO															FASE		VALORACIÓN IMPACTO (+/-)							
																	EN CONSTRUCCIÓN	EN EXPLOTACIÓN								
		POSITIVO	NEGATIVO	DIRECTO	INDIRECTO	TEMPORAL	PERMANENTE	CORTO PLAZO	MEDIO PLAZO	LARGO PLAZO	SIMPLE	ACUMULATIVO	SINÉRGICO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	RECUPERABLE	IRRECUPERABLE	MEDIDAS CORRECTORAS	SIN MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	CON MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	SIN MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	CON MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	NO SIGNIFICATIVO	POCO SIGNIFICATIVO	SIGNIFICATIVO	MUY SIGNIFICATIVO
Aspectos geofísicos	Afección a hidrografía		X	X		X	X			X			X		X	X	X	X	Mo	Co				-		
	Pendiente		X	X			X	X				X		X		X	X	X	Cr	Mo	Cr	Mo		-		
	Afección a capacidad agrológica		X																				-			
Recursos naturalísticos	Afección a vegetación		X	X			X	X				X		X	X		X	X	Se	Co				-		
	Afección a fauna		X																				-			
Recursos estético-culturales	Afección a patrimonio																						X			
	Afección a paisaje		X	X			X	X			X			X		X	X	X	Co	Co			-			
Recursos renovables y no renovables	Ocupación del suelo		X	X			X	X				X		X		X			Se	Se	Se	Se		-		
	Energía		X	X			X	X			X		X		X		X	X	Mo	Co	Mo	Co	-			
Residuos e incremento contaminación	Generación de residuos		X	X			X		X		X		X		X		X	X	Mo	Co	Mo	Co		-		
	Contaminación atmosférica		X		X	X		X			X		X		X		X	X	Mo	Co			-			
Medioambiente urbano	Generación de ruido y vibraciones		X	X		X	X					X	X		X		X	X	Co	Co			-			
	Afección tráfico viario		X		X		X		X			X	X		X		X	X	Co	Co	Co	Co	-			

Tabla 2: Matriz de caracterización y valoración de impactos ambientales de la alternativa 1.

ELEMENTO	ALTERACIÓN	CARACTERIZACIÓN DE IMPACTO														FASE		VALORACIÓN IMPACTO (+/-)									
																EN CONSTRUCCIÓN	EN EXPLOTACIÓN										
		POSITIVO	NEGATIVO	DIRECTO	INDIRECTO	TEMPORAL	PERMANENTE	CORTO PLAZO	MEDIO PLAZO	LARGO PLAZO	SIMPLE	ACUMULATIVO	SINÉRGICO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	RECUPERABLE	IRRECUPERABLE		MEDIDAS CORRECTORAS	SIN MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	CON MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	SIN MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	CON MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	NO SIGNIFICATIVO	POCO SIGNIFICATIVO	SIGNIFICATIVO	MUY SIGNIFICATIVO
Aspectos geofísicos	Afección a hidrografía		X	X		X		X			X			X		X		X	Mo	Co				-			
	Pendiente		X	X			X	X					X		X		X		Cr	Mo	Cr	Mo		-			
	Afección a capacidad agrológica		X																								
Recursos naturalísticos	Afección a vegetación		X	X			X	X					X		X	X	X		Se	Co				-			
	Afección a fauna		X																					-			
Recursos estético-culturales	Afección a patrimonio																							X			
	Afección a paisaje		X	X			X	X			X				X		X	X	Co	Co				-			
Recursos renovables y no renovables	Ocupación del suelo		X	X			X	X					X		X		X		Se	Se	Se	Se		-			
	Energía		X	X			X	X			X			X		X		X	Mo	Co	Mo	Co		-			
Residuos e incremento contaminación	Generación de residuos		X	X			X			X		X		X		X		X	Mo	Co	Mo	Co		-			
	Contaminación atmosférica		X		X	X		X				X		X		X		X	Mo	Co				-			
Medioambiente urbano	Generación de ruido y vibraciones		X	X		X		X					X	X		X		X	Co	Co				-			
	Afección tráfico viario		X		X		X		X				X	X		X		X	Co	Co	Co	Co		-			

Tal y como se puede observar en las dos tablas matrices en las que se recogen los impactos ambientales de la alternativa 0 y 1, el impacto ambiental que se genera en ambas situaciones es parecido en términos cualitativos. Sin embargo, los impactos generados por cada una de las alternativas pueden no ser de la misma magnitud. En la Tabla 3 se recogen los diferentes impactos que se generarían en la alternativa 1 y se realiza una comparación con los impactos que se generarían en la alternativa 0.

Tabla 3: Comparación entre impactos generados por alternativa 1 respecto a la alternativa 0.

ELEMENTO	ALTERACIÓN	IMPACTO GENERADO EN ALTERNATIVA 1 RESPECTO A LA ALTERNATIVA 0
Aspectos geofísicos	Afección a hidrografía	Menor
	Pendiente	Menor
Recursos naturalísticos	Afección a capacidad agrológica	-
	Afección a vegetación	Similar
	Afección a fauna	-
Recursos estético-culturales	Afección a patrimonio	-
	Afección a paisaje	Menor
Recursos renovables y no renovables	Ocupación del suelo	Similar
	Energía	Menor en términos relativos
Residuos e incremento contaminación	Generación de residuos	Menor en términos relativos
	Contaminación atmosférica	Menor
Medioambiente urbano	Generación de ruido y vibraciones	Similar
	Afección tráfico viario	Menor en fase de construcción mayor en fase explotación

7. ESTRATEGIAS Y PLANES DE RANGO SUPERIOR RELACIONADOS CON EL ESTUDIO DE DETALLE

En el presente Documento Ambiental se han estudiado siguientes instrumentos de Ordenación del Territorio de la CAPV que pueden tener incidencia con el estudio de detalle que afecta a las parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8 en “MZ.032 IYOLA (II)” para configurar una “nueva” denominación “a.40.47”:

- Directrices de Ordenación Territorial (DOT)
- Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa)
- Planes Territoriales Sectoriales (PTS)
 - Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV
 - Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Donostia-San Sebastián

7.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (DOT)

De acuerdo al Documento de Aprobación Inicial de la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) uno de los fenómenos de que se da, es *el aumento poblacional de Donostialdea en los últimos 20 años*.

Asimismo, en el apartado de Directrices específicas para cada una de las capitales, se recogen las siguientes directrices acordes con la actuación propuesta para el Área Urbana Integrada de Donostia/San Sebastián:

1.- Orientar las actuaciones de desarrollo y renovación urbana en el Área Funcional a preservar el sistema policéntrico de asentamientos actual, caracterizado por su equilibrio, potenciando tanto la centralidad territorial de la capital como la de los principales centros municipales del área.

2.- Priorizar las acciones de densificación de los tejidos urbanos y periurbanos infrautilizados.

De acuerdo con el *Decreto 4/2016, de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial*, la necesidad residencial establecida para el periodo de los 8 años considerados (2014-2022) para el Área Funcional Donostia-San Sebastián es de 14.440 viviendas.

7.2. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL DE LA CAPV

Si bien el PTS Agroforestal de la CAPV, aprobado mediante el *Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, categoriza el Suelo No Urbanizable y el área en cuestión no dispone de esa clasificación, a 4 m de distancia del límite de la parcela se encuentra un área incluida en la categoría forestal.

La categoría forestal (...) incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino radiata. Todas las zonas de uso forestal se integran en una única categoría, ya que en ella las funciones producción y protección están interrelacionadas (...).

Dicha área se ha plasmado en el Plano de Condicionantes y en el apartado 10 de medidas preventivas, correctoras y compensatorias se han recogido las actuaciones que se deberán seguir para minimizar los impactos.

7.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV

El PTS de Ordenación de Márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, aprobado mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PTS (Vertientes Cantábrica y Mediterránea), establece un retiro específico para la urbanización y edificación dependiendo de las categorías definidas según los componentes medioambiental y urbanísticas definidas según su cuenca vertiente.

Si bien por el ámbito de estudio no hay escorrentías recogidas en el PTS que circulen por la misma, dado que los posibles lixiviados que puedan generarse pueden ser arrastrados hasta la regata Iola o arroyo Pakea (ubicados a más de 70 m), su localización se ha plasmado en el Plano de Condicionantes y en el apartado 10 de medidas preventivas, correctoras y compensatorias se han recogido las actuaciones que se deberán seguir para minimizar los impactos.

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

El PTP de Donostia San Sebastián, aprobado mediante Decreto 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), recoge la ordenación y los criterios generales del suelo residencial y dimensionamiento global del parque de viviendas a contemplar en el planeamiento municipal.

Los criterios generales para la ordenación del parque residencial son los recogidos a continuación:

- *En el planeamiento urbanístico se debe priorizar el crecimiento del parque residencial basado en la reordenación interna y el mejor aprovechamiento de los tejidos urbanos ya existentes, mediante procesos de reconversión y de rehabilitación urbanística; como alternativa a la programación sistemática de operaciones expansivas de ocupación de nuevos suelos.*

Con esta estrategia de desarrollo sostenible se posibilita el aprovechamiento y renovación de los soportes infraestructurales ya existentes, sin requerir nuevos consumos de suelo y la construcción de elementos infraestructurales y dotacionales innecesarios.

- *En el planeamiento urbanístico se deberá asumir y contemplar la existencia dentro del parque residencial de un stock técnico permanente de viviendas desocupadas y de un porcentaje más o menos significativo de viviendas utilizadas como segunda residencia o destinadas a otras actividades.*

La presencia dentro de los parques residenciales previstos en los documentos de planeamiento urbanístico de porcentajes significativos de viviendas destinadas a segunda residencia o a actividades terciarias compatibles (oficinas, despachos, etc...), debe asumirse como un fenómeno insoslayable y positivo de nuestras ciudades. Salvo en casos de desviaciones excesivas, que no se presentan en el Área Funcional de Donostia-San Sebastián, esta circunstancia resulta urbanísticamente conveniente y necesaria, por facilitar los movimientos de renovación del parque y la transferencia de viviendas, fomentar la diversificación de actividades, evitar la excesiva uniformidad de vecindarios, agilizar el funcionamiento del parque de alquiler de viviendas y posibilitar, en suma, una mayor movilidad e interacción social y funcional dentro del tejido urbano residencial.

- En el planeamiento urbanístico se deberá contemplar, en el diseño del parque de viviendas de cada municipio, la creciente demanda de nuevas fórmulas de residencia, previendo por ello tipologías de residencias colectivas, apartamentos tutelados y otros formatos alternativos de habitación permanente; en algunos casos adscribibles al epígrafe del equipamiento dotacional.*

- Finalmente, se deben contemplar en el planeamiento urbanístico los cambios tipológicos y/o de adecuación normativa que posibiliten el incremento del número de viviendas sin aumento de la superficie de techo ya edificado, o del techo edificable previsto (Disminución de la superficie mínima de la vivienda, posibilidad de división de algunas de las viviendas existentes, posibilidad de reutilización de determinados locales como viviendas, etc...); dando así respuesta a la progresiva disminución del número de ocupantes que habita cada vivienda, tendencia que de forma global se está produciendo durante las últimas décadas en la totalidad del territorio de la CAPV.*

Conviene precisar en todo caso que la referida actual tendencia de disminución progresiva del número de habitantes que ocupa cada vivienda contrasta significativamente con una estrategia de priorización del desarrollo sostenible mediante la optimización del aprovechamiento del patrimonio edificado existente; así como con la aplicación de políticas sociales orientadas

a la resolución de la problemática de acceso a la vivienda como derecho universal de la población.

Según la propuesta del Plan Territorial Parcial para el dimensionamiento y la distribución por municipios de las previsiones de crecimiento del parque residencial a disponer en el planeamiento urbanístico municipal, el área en cuestión se encuentra dentro del ámbito englobado como restantes operaciones de incremento de parque residencial y prevén la construcción de 59 viviendas nuevas.

7.5. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN (APROBACIÓN DEFINITIVA 25/06/2010)

Las parcelas están situadas, según la nueva denominación adjudicada por el P.G.O.U. dentro del ámbito de urbanístico MZ.03 Iyola de Miramon Zorroaga.

En el Plan General de Ordenación Urbana, se realiza la convalidación de la siguiente documentación que afecta al ámbito urbanístico:

- *Plan Parcial del A.I.U. “MZ.022 Miramón II” (aprobación definitiva: 29/12/99).*
- *Plan Parcial del A.I.U. “MZ.032 Iyola II” (aprobación definitiva: 30/11/04).*
- *Modificación del P.G. en el A.I.U. “MZ.032 Iyola II” (aprobación definitiva: 27/04/07).*
- *Modificación del P.P. del A.I.U. “MZ.032 Iyola II” (aprobación definitiva: 27/04/07). - Plan Especial de ordenación Urbana referido a la unidad de ejecución “MZ.031.1” (aprobación definitiva: 28/11/2008).*
- *Modificación del Plan Parcial del A.I.U. “MZ.022 Miramón (II)”, referida a las parcelas 49 y 50 (aprobación definitiva: 30/07/2009).*

En el Documento “2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos (AU) y ámbitos naturales (AN)” que afecta al ámbito urbanístico se contabilizan *un total aproximado de 223 viviendas en el Ámbito, de las que 70 unidades son existentes, otras 52 procederían de la edificación de parcelas vacantes en los subámbitos “MZ.03.2 Vial Iyola” y “MZ.03.4 Miramón (II)”, y las 101 restantes serían las previstas*

en el nuevo desarrollo de Iyola (II). Todo ello sin considerar el posible incremento del número de viviendas en edificaciones unifamiliares existentes.

Asimismo, un área cercana al ámbito de aplicación se incluye dentro de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, más concretamente como “C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos”.

El citado Plan General considera que este condicionante *incide en dos tipos de espacios y elementos diversos. Por un lado, hábitats que cuentan con vegetación de interés de origen natural, y/o resultante de procesos básicamente naturales. Por otro, los ámbitos y realidades con vegetación de interés que responde a, en gran medida, intervenciones humanas, asociadas a, normalmente, procesos de urbanización, incluidos los vinculados a la ordenación y habilitación de jardines y parques urbanos.*

Su localización se ha plasmado en la siguiente figura y en el apartado 10 de medidas preventivas, correctoras y compensatorias se han recogido las actuaciones que se deberán seguir para minimizar los impactos.



*Figura 10: C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos
(Fuente: PGOU Donostia-San Sebastián)*

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

Tal y como se establece en el artículo 6 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*:

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) **Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.**
- b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Por otro lado, según el artículo 5 de la citada Ley:

2. A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por:

(...)

- f) «Modificaciones menores»: *cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

Las modificaciones propuestas en el Estudio de Detalle promovido por CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. y SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA, S.A. se consideran como menores, ya que sólo implican la agrupación de las parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8 situadas en MZ.032 IYOLA (II) para configurar una única parcela denominanda a.40.47, y señalar y rectificar las alineaciones y rasantes definitivas de dicha parcela resultante de la agrupación.

Por otro lado, en el Anexo I de la *Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco* especifica los planes, obras o actividades que están sometidos a procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental o Evaluación Individualizada de Impacto ambiental.

Las modificaciones propuestas en el estudio de Detalle objeto no están englobadas en ninguno de los apartados incluidos en el citado Anexo I.

Dado que no se afecta a ningún espacio de la Red Natura 2000 ni de protección ambiental, y teniendo en cuenta la normativa de aplicación vigente, el Estudio de Detalle denominado Estudio de Detalle de Modificación de las Parcelas A.500.1.7 y a.500.1.8 a Parcela a.40.47 “Mz.032 Iyola (II) Miramon – Zorroaga) está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

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

En el apartado 3 del presente documento se ha realizado un estudio de las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. De este modo, se evidencia que se pueden mantener diferenciadas las parcelas a.500.1.7 y a.500.1.8. según lo establecido en las normas urbanísticas actuales o unificarlas según el estudio de detalle propuesto. Tal y como se indica en dicho apartado, los modelos fundamentales para la selección de la solución adoptada son los siguientes:

- Al unificar las parcelas se obtiene amplitud y más opciones a la hora de poder ordenar las edificaciones
- Disminuyen los accesos a realizar, tanto rodados como peatonales
- La orientación de algunas de las viviendas se optimiza (este-oeste), lo que conlleva que tengan mayor iluminación natural.
- Se amplía la anchura edificatoria sin alterar el retiro, pudiendo construir 7 viviendas en una planta en vez de las 3 ó 4 viviendas que se podrían construir siguiendo los criterios generales establecidos en el P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián.
- Hay una optimización de los recursos disponibles (fundamentalmente del suelo y energía)

10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS A TOMAR

A continuación se enumeran las medidas preventivas, reductoras, correctoras y compensatorias que con carácter general y a nivel de propuesta, cabe aplicar en la zona afectada para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente dado a raíz de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

10.1. MEDIDAS EN FASE DE PLANEAMIENTO O DE PROYECTO

El proyecto de urbanización deberá adecuarse a las condiciones constructivas y características de detalle especificadas en las Normas Urbanísticas de planeamiento municipal, y tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones:

- El proyecto de urbanización incorporará un apartado de restauración ambiental y paisajística donde se establezcan las medidas y prescripciones adecuadas para la revegetación e identifiquen las zonas degradadas que deban ser objeto de recuperación. Se recogerán las actuaciones a realizar para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la orografía y la minimización a la afección del arbolado autóctono actualmente presente en la periferia del ámbito urbanístico.

Se recomienda que las especies arbóreas a plantar sean especies pertenecientes a la serie de vegetación bosque robledal-acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico. Se procurará que en el diseño de estas plantaciones, queden unidas entre sí y con las manchas de arbolado colindantes, con el fin de facilitar la conectividad de los espacios.

- En caso de detectar la presencia de especies exóticas invasoras en el entorno próximo, se establecerán las medidas y prescripciones adecuadas para la eliminación y erradicación de las mismas.
- El proyecto de urbanización procurará que la superficie impermeabilizada sea mínima y limitará, en lo posible, la superficie de las áreas pavimentadas no permeables, de forma que se tienda a mantener la permeabilidad del terreno.

- Se adoptarán medidas para minimizar el impacto lumínico. Se adoptarán sistemas de iluminación de bajo consumo energético y/o reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente.
- A la hora de realizar los proyectos de urbanización y edificación se tomarán y preverán medidas para obtener el máximo ahorro y reutilización del agua, tanto en la construcción como en la fase de uso y explotación.
- El proyecto de urbanización incluirá el preceptivo estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición de acuerdo con la normativa vigente.

También se incluirán un anejo en el cual se desarrollará un manual de buenas prácticas en orden de minimizar las afecciones negativas que se pudieran llegar a dar en la fase de obras (evitar vertidos, gestión de residuos, minimización de producción de polvo, etc.)

- Con anterioridad al inicio de las obras, se han de realizar todas las comunicaciones pertinentes a la Administración pertinente y se han de disponer de todas las autorizaciones necesarias según en la legislación ambiental y local.
- La obra ha de contar con un Plan de Obra, donde se recojan las distintas fases y la sincronización de las distintas unidades. Este plan de obra deberá priorizar la valorización de los residuos generados en la misma, y deberá tener en cuenta la necesidad de evitar la eliminación de la vegetación de forma innecesaria. Las labores se han de coordinar en el espacio mínimamente posible.

10.2. MEDIDAS EN FASE DE EJECUCIÓN

10.2.1. Plan de Gestión

Con anterioridad al inicio de obras se desarrollará un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición según lo indicado en la legislación vigente y teniendo en cuenta:

- En el estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición
- Manual de buenas prácticas
- Requisitos específicos establecidos en autorizaciones de obra

El personal de obra deberá trabajar según lo establecido en dicho Plan de Gestión.

10.2.2. Delimitación de la zona de obras: área ocupada

Se controlará el replanteo para garantizar que el área ocupada no exceda de la estrictamente necesaria, tanto para el desarrollo de la obra propiamente dicha como para los acopios temporales, accesos y las plataformas de ocupación temporal de obra.

Con anterioridad al comienzo de las obras se balizará con precisión tanto la superficie de ocupación de las obras como las zonas de ocupación temporal. De manera periódica se comprobará que la delimitación se encuentra en buen estado y cumple con su función. Fuera de los límites estrictamente necesarios se deberá evitar cualquier ocupación o afección ya sea permanente o temporal.

Se señalizarán 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.

En la elección de las distintas zonas de la obra (áreas de acopio, parques de maquinaria, etc.) se tendrán en cuenta tanto criterios técnicos y económicos como ecológicos y paisajísticos.

10.2.3. Protección de la calidad de las aguas superficiales

- A fin de proteger la calidad de las aguas superficiales, se realizará la recogida de aguas de escorrentía mediante cuneta perimetral para dirigir las hacia sistemas de tratamiento (barreras longitudinales de filtrado y sedimentación, filtros de hidrocarburos, etc.) y así poder minimizar los aportes contaminantes a las mismas antes de su vertido. Se procederá a instalar una arqueta de toma de muestras para poder verificar en caso que se estime necesario que el vertido es compatible con el medio.
- Las zonas de acopio y de instalaciones auxiliares se localizarán lo más alejado posible de los cursos de agua.
- El uso de la maquinaria debe complementarse con la previsión/construcción de plataformas impermeabilizadas (con sistemas de recogida de posibles derrames / vertidos), especialmente para el parque de maquinaria y desarrollo de operaciones de mantenimiento puntual y repostaje.
- En caso de ser necesario, en las cercanías de los trabajos con hormigón se excavarán unas pozas para el lavado de cubas de hormigón y canaletas, recogiendo la lechada de forma controlada. Estas zanjas se ubicarán siempre dentro de los límites de afección de la obra, en una posición lo suficientemente alejada de los cauces.
- El almacenamiento de residuos peligrosos generados en obra se ubicará a cubierto y sobre suelo impermeable, evitando que se pudiesen generar lixiviados que puedan contaminar las aguas de escorrentía.

10.2.4. Restauración ambiental y paisajística

- Se llevará a cabo una restauración ambiental y paisajística que abarque las zonas afectadas de modo que se consiga una integración paisajística con el entorno.
- Sin perjuicio de la aplicación de la *Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa* y del *Decreto Foral 4/1990 de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa*, se deberá evitar la tala y desbroce de vegetación en las zonas donde no se prevea una ocupación directa (con excepción de las zonas afectadas por especies exóticas invasoras).
- Se jalonarán las zonas con vegetación de interés próximas a las obras, con el fin de minimizar el impacto sobre las mismas.
- En caso de que proceda, se establecerá una campaña de erradicación de los ejemplares de especies exóticas invasoras detectadas adoptando las medidas de tratamiento adecuadas a cada especie, así como a la época de ejecución de las obras.
- En caso de que proceda, se deberá controlar el origen de las tierras utilizadas en las labores de restauración de la cubierta vegetal, evitando el empleo de tierras de emplazamientos que estuvieran afectados por especies exóticas invasoras. A tal efecto:
 - Previo al inicio de las obras se efectuará una cartografía de localización de las distintas especies exóticas invasoras que estén presentes en el emplazamiento.
 - Antes de realizar el desbroce de la vegetación se marcarán las zonas en las que haya presencia de especies invasoras, de forma que la tierra vegetal que se extraiga de las mismas sea gestionado mediante gestor de residuos no peligrosos autorizado y se evite su reutilización en la restauración.

- Los trabajos de restauración se llevarán a cabo en todas las zonas afectadas y alteradas por la obra en cada una de sus fases de ejecución. La restauración ambiental incluirá la restitución geomorfológica y edáfica del terreno, y la revegetación de los espacios susceptibles de mantener cubierta vegetal.

10.2.5. Producción y gestión de residuos

Antes de que comiencen las obras, el contratista deberá presentar a la Dirección de Obra un Plan de Gestión de Residuos, que incluya tanto las pautas de gestión internas (localización del Punto Limpio, medidas de control y mantenimiento, etc.) como externas (destino de los residuos generados, documentación vinculada, etc.).

Los diferentes residuos generados durante las obras, incluyéndose los resultantes de las operaciones de preparación de los diferentes tajos, los sobrantes de excavación, y de la campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado:

- Reducción, reutilización y reciclaje: Se intentará reducir en la mayor medida posible la cantidad de residuos a generar en obra, evitando embalajes innecesarios, optimizando las materias utilizadas, utilizando productos reutilizables, etc. De igual manera, se priorizará el uso de productos reutilizables y retornables y productos que sean recargables entre otros.
- Residuos peligrosos: Se tomarán medidas para que los almacenamientos de los residuos peligrosos:
 - Eviten el arrastre por lluvia o nieve de las sustancias contaminantes y la contaminación del suelo que pueda ocasionar los residuos peligrosos (sean líquidos, pastosos o sólidos impregnados), disponiéndolos sobre suelo estanco, así como en sitio bajo cubierta con sistema de recogida de lixiviados.
 - Eviten la contaminación derivada de derrames accidentales, para el caso de residuos peligrosos que sean líquidos o pastosos fluidos; disponiéndolos sobre suelo estanco y con cubetos de retención individuales o sistema equivalente que asegure el confinamiento de

derrames accidentales. Los cubetos o sistemas de contención de vertidos deben poder contener un volumen equivalente al máximo entre el depósito de mayor volumen y el 10% del volumen total almacenado, condición establecida para almacenamiento de residuos peligrosos en depósitos fijos o en cualquier otro tipo de envase.

- Eviten arrastre por el viento y la contaminación del suelo que pueda ocasionar residuos peligrosos pulverulentos; disponiéndolos sobre suelo estanco, envasados correctamente (envases herméticos) y/o confinados en sitio cerrado adecuado.
 - Estén correctamente etiquetados y segregados, evitándose así que su almacenamiento supere el tiempo establecido y que se realicen mezclas de sustancias incompatibles.
- Derrame accidental: En caso de derrame accidental se sustancias / residuos peligrosos éstos serán recogidos mediante medios de contención activos. En caso que el derrame se dé en zona permeable, éste será contenido y recogido lo más rápidamente posible para así evitar la contaminación del suelo mediante filtraciones. Los materiales y tierras que pudiesen estar contaminadas serán gestionadas por gestor autorizado.
 - Gestión de residuos: La gestión de los residuos generados en obra se realizará de manera controlada y gestionada según la legislación vigente. Se deberá llevar un registro en el cual se especifique tanto el residuo generado como el destino del mismo.

10.2.6. Control de tierras y suelos excavados

Como actuación previa al comienzo de las obras se llevará a cabo la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en aquellas áreas que vayan a ser modificadas, que no procedan de rellenos o vertederos y no soporten especies exóticas invasoras. Esta retirada se realizará de forma progresiva, de acuerdo al avance de la ejecución de la nueva estructura. Estos suelos fértiles se acopiarán en montones de altura no superior a 2 metros y serán empleados en las actuaciones de restauración de la propia obra.

La ejecución de trabajos de excavación deberá estar supervisada de forma que cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastian y a la Viceconsejería de Medio Ambiente. Por otro lado, también se tendrá que supervisar el estado del muro de contención existente junto al emplazamiento objeto a estudio y tomar las medidas oportunas en caso de que éste se vea afectado por los trabajos realizados (tanto a lo largo de la obra como en la fase de explotación de las viviendas).

Durante la ejecución de las obras, el titular del proyecto, a través de la asesoría ambiental de la Dirección de Obra tomará las medidas de control necesarias con objeto de determinar la eventual presencia de suelos potencialmente contaminados no presentes en el inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo que mantiene el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

10.2.7. Protección de la calidad del aire y acústica

De acuerdo con la legislación vigente, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y deberá estar al día en las correspondientes inspecciones técnicas que les sean de aplicación.

Se cumplirán unos horarios de trabajo diurnos para el desarrollo de las actividades de obra que supongan emisiones sonoras.

Para minimizar las emisiones de partículas en suspensión, se realizarán riegos periódicos en los acopios de tierras, zonas por las que estén transitando camiones o maquinaria de obra, etc.. La frecuencia de los riegos variará en función de la

climatología y de la intensidad de la actividad de obra, reforzándose en los periodos cálidos y secos o en días ventosos.

10.2.8. Protección del estado de las vías públicas

Se realizará uso de los medios de prevención necesarios a fin de que los vehículos que salgan desde la obra a la vía pública lo hagan conservando el buen estado de las carreteras (sistemas lava-ruedas, uso de rodillos de limpieza de carreteras, etc.).

10.2.9. Patrimonio

Si durante los movimientos 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 a adoptar

11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Los principales objetivos del programa de vigilancia ambiental son:

- Garantizar que las medidas protectoras y correctoras previstas se lleven a cabo según se establece en el proyecto, en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental.
- Determinar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras.
- Valorar los impactos previstos en el estudio, cuantificando su valor real, así como el lugar y tiempo en el que se presentan.
- Detectar impactos que no se han considerado en el estudio porque se había supuesto una probabilidad baja de que se produjeran
- Vigilar y controlar los valores límite o umbrales que llevarían a la adopción de nuevas medidas correctoras si éstos se alcanzan o se superan.

En el caso de la obra objeto, se han diferenciado las siguientes fases:

1. Fase preoperacional
2. Fase operacional (ejecución de las obras)
3. Fase de explotación

Para el control de las tres fases, se tomarán las medidas indicadas en el apartado 9 del presente documento. A continuación se resume el seguimiento ambiental a realizar para cada una de las fases:

11.1. FASE PREOPERACIONAL

Antes del inicio de las obras se procederá a comprobar que:

- El proyecto de urbanización y edificación contiene toda la documentación y estudios específicos necesarios. Se tendrá que verificar que dicho proyecto

incluye las directrices / pautas señaladas en el Documento Ambiental Estratégico.

- Se comprobará que la obra dispone de todas las autorizaciones pertinentes antes del inicio de obra
- Se comprobará la remisión de las correspondientes autorizaciones de comienzo de obras

11.2. FASE OPERACIONAL (EJECUCIÓN DE LAS OBRAS)

A lo largo de las obras se comprobará que se realiza control sobre:

- Cumplimiento del Plan de obra
- Cumplimiento del Manual de buenas prácticas
- Área de afección
- Ubicación y funcionamiento de instalaciones auxiliares
- Excavaciones: Comunicación de aparición de indicios de suelos contaminados durante el movimiento de tierras y control de los acopios de materiales realizados y control sobre las medidas de contención establecidas.
- Afección a la vegetación y fauna: se delimitará la zona de afección y no se podrá transitar por fuera de la zona delimitada. Se tendrá que realizar una revisión periódica del jalonamiento instalado.
- Desbroces, eliminación de especies exóticas invasoras, gestión de la tierra vegetal
- Medidas para preservar el ecosistema fluvial y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas: control de eficacia de barreras y medios de tratamiento. Control de sedimentación en episodios de precipitaciones entre otros.
- Ruido y calidad del aire: se realizará un control de la presencia de partículas en suspensión que puedan disminuir la calidad del aire. También se controlará el estado de la maquinaria y se revisará la documentación de la misma.
- Punto limpio: Control del almacenamiento y gestión de residuos generados en obra

- Medidas de integración ambiental y paisajística
- Estado de los viales y carreteras. Se realizará en caso de que se estime necesario limpieza de los vehículos de obra antes de que salgan a la vía pública.
- Patrimonio: Se paralizará la obra y comunicará a la administración en caso de aparición de indicios de restos arqueológicos
- Campaña de limpieza la finalizar las obras

11.3. FASE DE EXPLOTACIÓN

En la fase de explotación se estima que se ha de realizar control sobre:

- El correcto estado de los sistemas de contención: Se deberán aplicar las medidas oportunas controlar que el muro de contención no ha sido afectado por las obras realizadas.

12. CONCLUSIONES

Con todo lo expuesto se solicita al Órgano Ambiental dar inicio al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificado para el *Estudio De Detalle De Modificación De Las Parcelas a.500.1.7 Y a.500.1.8 A Parcela a.40.47 "MZ.032 Iyola (li) Miramon – Zorroaga*, promovido por CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. y SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA, S.A.. Éste informe se ha redactado basándose en información bibliográfica y la información facilitada por CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L..

En Beasain, a 16 de abril de 2018,



Fdo.: Olaia Aurrekoetxea Arratibel
D.N.I.: 72.505.902-N
Ingeniero de Montes
GEOLAN BEASAIN, S.L.



Fdo.: Jokin Oiarzabal Munduate
D.N.I.: 44.163.539-C
Ldo. Ciencias Ambientales
GEOLAN BEASAIN, S.L.



Fdo.: Arantxa Lasa Barrio
D.N.I.: 72.462.297-S
Ldo. Geología
GEOLAN BEASAIN, S.L.

13. BIBLIOGRAFÍA

Para la redacción del presente informe se han consultado las siguientes fuentes:

- Documento de Aprobación Inicial de la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT)
- *Decreto 4/2016, de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial*
- *Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco*
- Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PTS (Vertientes Cantábrica y Mediterránea)
- Decreto 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa)
- *Guía de Edificación Sostenible para la Vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco Revisión 2008*
- Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la CAPV
- Catastro Gipuzkoa
- Sistema de Cartografía Ambiental de la C.A.P.V. (GESPLAN)
- GeoEuskadi, Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de Euskadi
- Cartografía geológica e hidrogeológica del País Vasco (E.V.E., escala 1:25.000 y 1:100.000)
- Información extraída de las páginas www.gipuzkoa.net, www.euskadi.net, fototeca.cnig.es y www.euskalmet.net.
- Legislación ambiental vigente