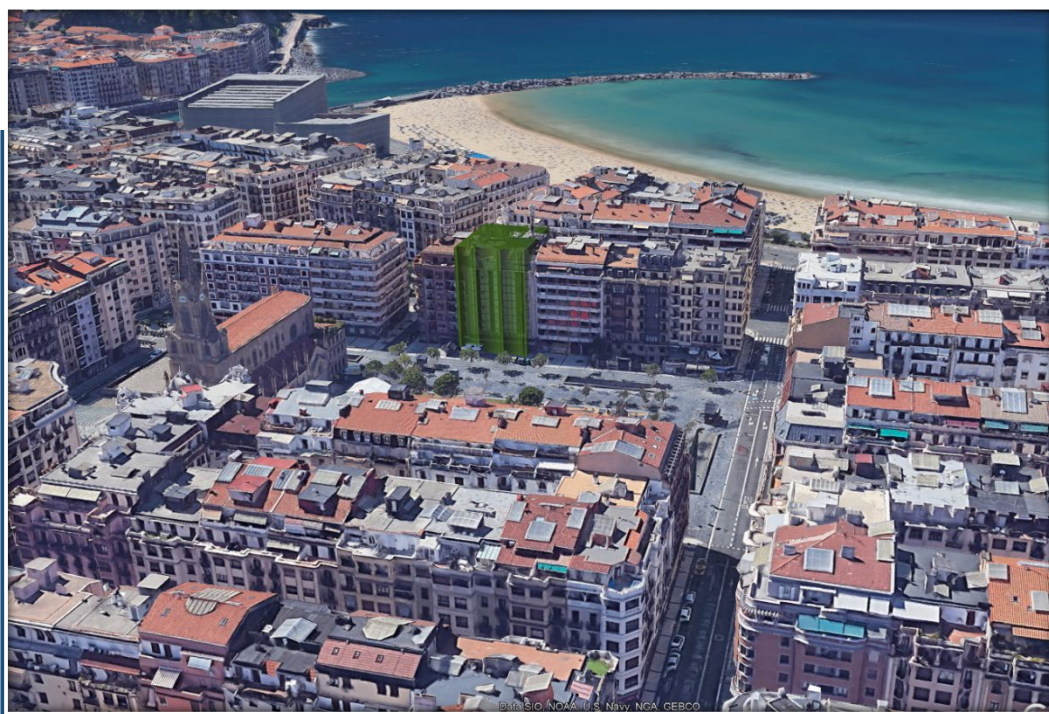


Documento Ambiental Estratégico

Plan Especial de Renovación urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta número 29. *Ámbito urbanístico GR.02 Gros (II)*



Septiembre 2021
**CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO
AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN**

5 Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan

El Documento Ambiental Estratégico debe asegurar la conservación de la biodiversidad y minimizar los posibles efectos ambientales. Para ello se tienen en cuenta tanto las variables bióticas (hábitats de interés, formaciones vegetales existentes, comunidades faunísticas, presencia de espacios naturales protegidos, Red Natura 2000 entre otros) así como las condiciones del medio abiótico como son la presencia de aguas superficiales, riesgos ambientales y geotécnicos, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, erosionabilidad, pendientes entre otros.

Se analizan los siguientes aspectos:

- Geología y Geomorfología
 - Características geológicas y geomorfológicas del ámbito de afección del proyecto.
 - Condicionantes geotécnicos.
- Hidrología superficial y subterránea
 - Descripción de la cuenca afectada.
 - Características hidrogeológicas del ámbito del proyecto.
 - Permeabilidad de los materiales litológicos del sustrato.
 - Vulnerabilidad de acuíferos.
- Medio atmosférico, condiciones climáticas
 - Condiciones climáticas del ámbito y las posibles afecciones al medio atmosférico.
- Descripción de las biocenosis y ecosistemas presentes en el área
 - Identificación de las comunidades afectadas, con indicación de su grado de conservación, complejidad estructural, especies características, emblemáticas o significativas, etc.
 - Se tiene en cuenta, en particular, la presencia de hábitats de interés comunitario y de especies amenazadas, tanto a nivel regional como nacional, comunitario o internacional.
 - Presencia de especies catalogadas y protegidas.
 - Otras áreas sensibles.

- Paisaje
 - En relación con la alteración de los recursos paisajísticos de la zona, producto de los elementos del proyecto situados en superficie, se realiza un análisis la visibilidad de las actuaciones y la calidad y fragilidad del paisaje.

5.1.- Descripción general

El barrio de Gros, situado en la parte oriental de la ciudad, está delimitado al Norte por el Cantábrico, al sur por el barrio de Egia, al este por el Monte Ulía y al Oeste por el Río Urumea. Dos puentes le separan del centro de la ciudad, haciendo patente tanto su cercanía respecto del mismo, como su propia diferenciación e identidad.

En la imagen adjunta se representa el modelo del área objeto del Plan Especial (se marca en rojo el edificio objeto del Plan Especial).



Imagen 003: Modelo de 3D del entorno del barrio de Gros analizado (se marca en rojo el edificio objeto del Plan Especial). Fuente Google Earth.

La historia del barrio de Gros ha sido fecunda en cuanto a cambios se refiere, desde que a finales del siglo XIX se comenzara a intervenir en los extensos arenales que ocupaban la margen derecha del río.

Gradualmente ha pasado de ser un barrio fundamentalmente industrial a uno de servicios donde predomina el comercio diversificado que en la actualidad está considerado, como el segundo en importancia después del centro.

Gros ha sufrido muchos cambios en cuanto a urbanización se refiere. Podemos observar las numerosas reformas de calles, plazas y edificios, sin olvidar la playa, la renovación del Paseo de Zurriola y por supuesto la construcción del Auditorio y Palacio de Congresos y Exposiciones.

La plaza de Cataluña, en la que se ubica el edificio objeto del Plan Especial, ha sufrido de la misma manera que el resto del barrio una transformación urbana muy significativa en los últimos años. Tras un proceso participativo se eligió, entre diferentes propuestas para el diseño de la actual plaza, una plaza verde en la que se ha dado centralidad a las superficies blandas, como el césped y el pavimento de goma de las zonas de juego infantiles.



Edificio objeto del P.E.

Imagen 004 : Nuevo diseño de la plaza de Cataluña. Fuente:

[https://www.donostia.eus/info/ciudadano/part_ciudadana.nsf/voWebContenidosId/D10886ECAC9B1B0BC1257A2B0049B096/\\$file/Revista%20plaza%20catalu%C3%B1a.pdf](https://www.donostia.eus/info/ciudadano/part_ciudadana.nsf/voWebContenidosId/D10886ECAC9B1B0BC1257A2B0049B096/$file/Revista%20plaza%20catalu%C3%B1a.pdf)

El edificio sito en Zabaleta 29 ha sido hasta hace algún tiempo sede de oficinas y medios técnicos de la empresa de telecomunicaciones Telefónica, siendo por lo tanto un edificio de infraestructuras de servicios de carácter privado.

Si bien este uso es el que se ha venido desarrollando desde los años 70, lo cierto es que el Plan General de Ordenación Urbana zonifica pormenorizadamente la finca como una parcela a.20 Residencial de Ensanche Común.

El edificio se sitúa a una cota cercana a los 6 metros sobre el nivel del mar, y se ubica en la Calle Zabaleta 29, justo en su paso por la Plaza Cataluña. Se trata de una zona consolidada urbanísticamente e integrada en el centro de la ciudad, al este del río Urumea, en el barrio de Gros, barrio que tiene su origen a principios del siglo XX.

El edificio está situado muy cerca de la Frontera Marítima y el centro Kursaal.

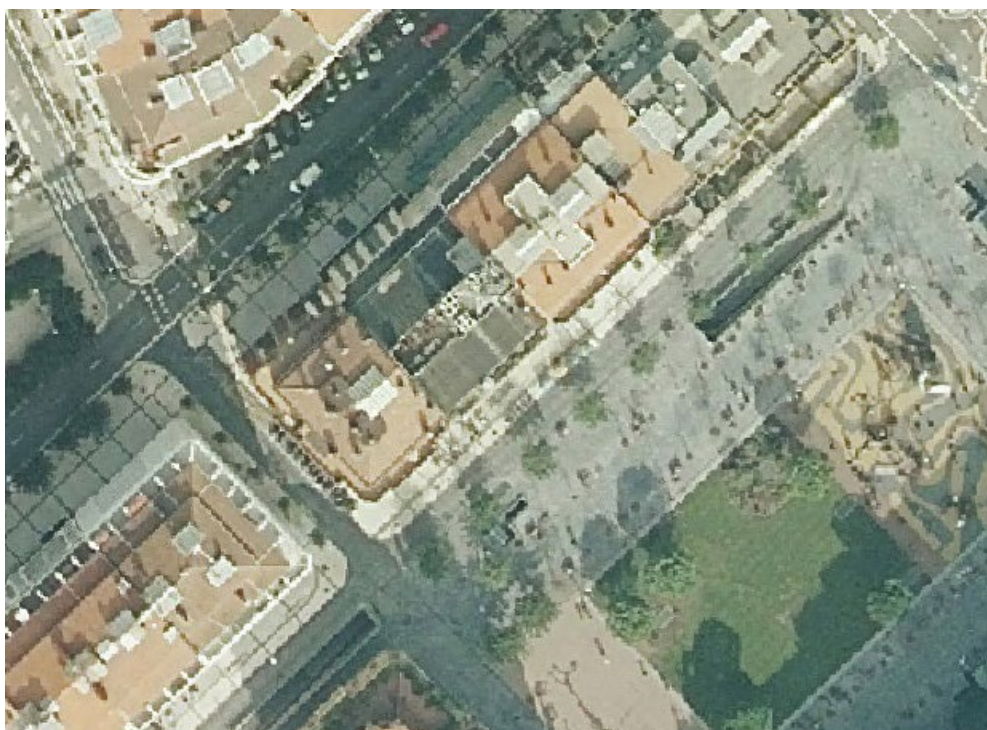
La zona es principalmente residencial, combinada con usos terciarios, normalmente en sus plantas bajas.

Uno de los puntos neurálgicos de dicho vecindario es la calle de Zabaleta, en especial en su intersección con la Plaza de Cataluña donde se encuentra el edificio. Además, dicha ubicación está también muy próxima a la estación de tren de Atocha.

Se trata de un barrio con gran actividad comercial situado en la orilla este del río Urumea. La ampliación de la playa de Gros y la creación del Centro de Congresos y Auditorio Kursaal han revitalizado económica y socialmente la zona.

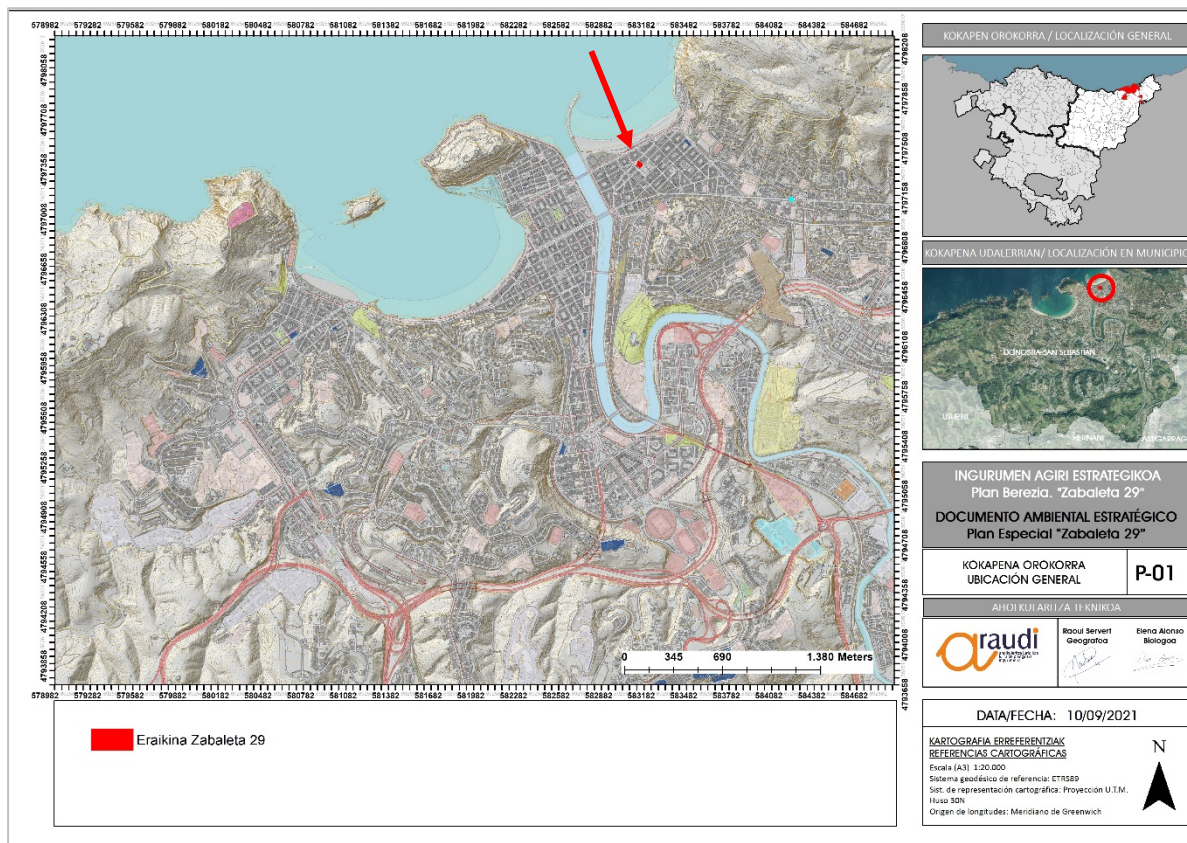


El edificio se sitúa en una parcela con una superficie catastral de 669,00 m². (parcela 8397149 del catastro de urbano) y fue proyectado en 1974 por el arquitecto D. Ramón Gabarain como Central Telefónica, con numeración Zabaleta 31, según consta en el archivo histórico municipal de San Sebastián.



Posee una fachada principal a la Calle Zabaleta de 18,65 m de ancho y otra fachada posterior al Paseo Colón de otros 18,65 m. Ambas son vías de primer orden.

Linda por el sureste con la Calle de Zabaleta, por el Noroeste con el Paseo de Colón, por el Noreste con el edificio de Calle de Zabaleta 33 y por el suroeste con el edificio de Zabaleta 27. Estos lindes con otros edificios se realizan por medio de fachada medianera.



Mapa 001: Ubicación general del ámbito del Plan Especial. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia.

La planta sótano ocupa toda la parcela, mientras que las plantas sobre rasante están retiradas de ambos lindes según el Plan General de Ordenación Urbana, teniendo sobre rasante un fonde edificatorio de 21,91 metros.

La parcela se encuentra actualmente edificada con un perfil de planta sótano, planta baja, 4 plantas altas y una planta ático. Se trata de un edificio construido en el año 1975 y con uso oficinas.

Los edificios con los que linda por medio de una pared medianera se encuentran edificados con un perfil de planta baja, 6 plantas altas y una planta ático.



Paseo Colón

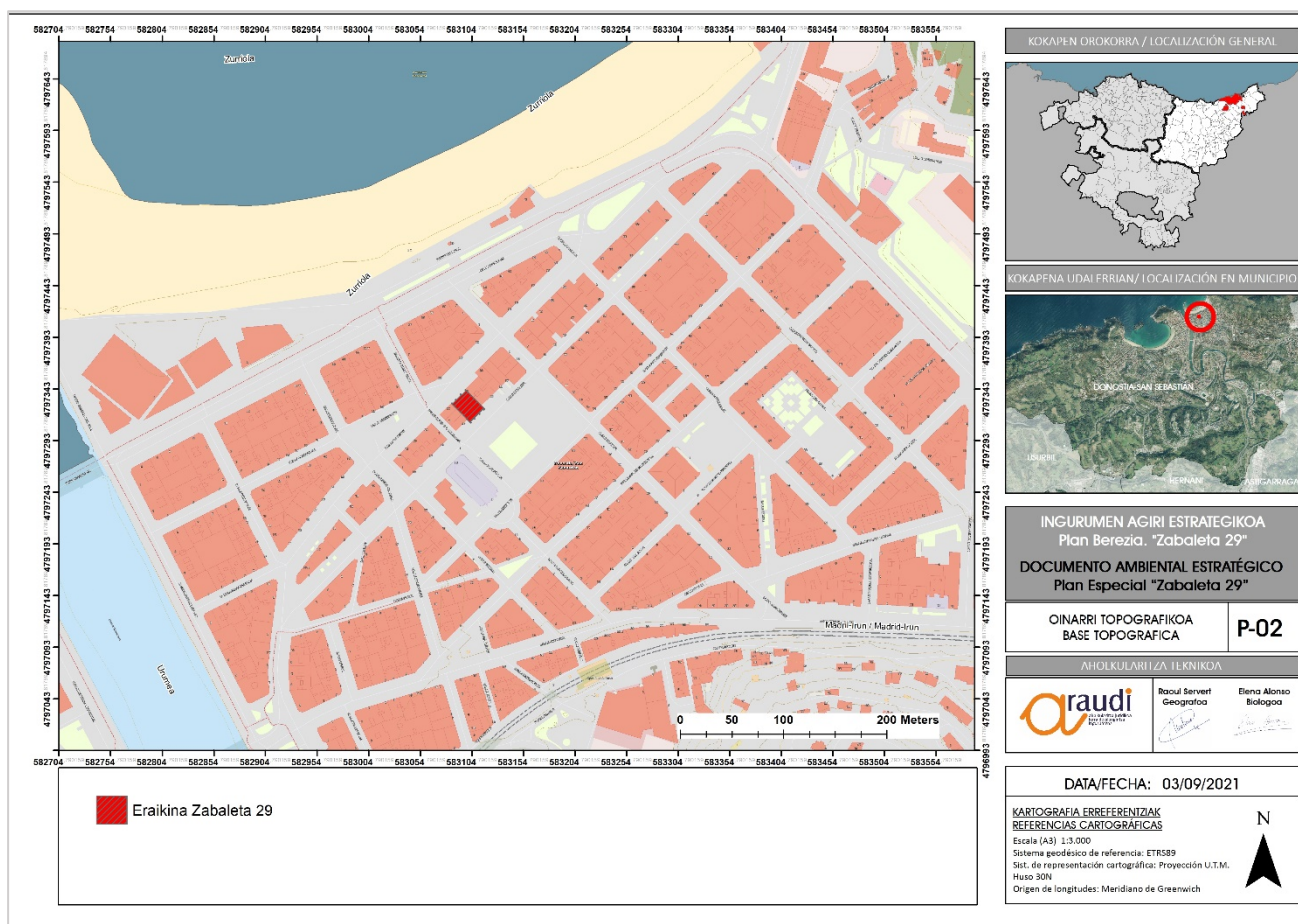


Plaza de Cataluña

El edificio existente no sufre patologías. Simplemente la degradación producida por el abandono de sus espacios y la falta de mantenimiento. Ha de mencionarse sin embargo la excesiva altura de cada una de sus 6 plantas actuales, lo cual repercute en una pérdida de la integración de los forjados y ventanas con respecto a los edificios colindantes.

5.1.1.- OROGRAFÍA Y PENDIENTES

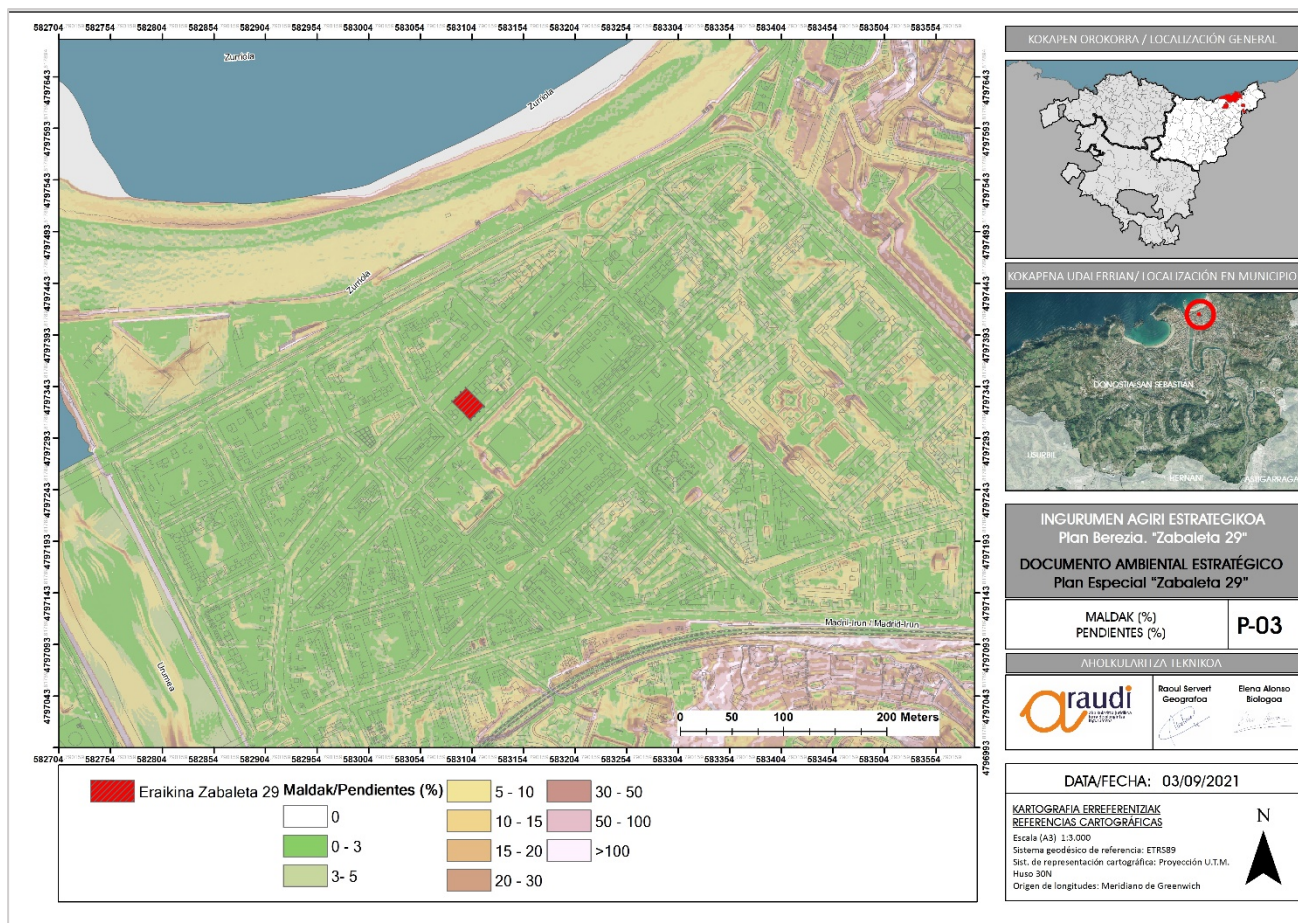
La orografía del ámbito del Plan es mayoritariamente llana, correspondiente a depósitos detríticos de deposición horizontal o subhorizontal. Morfológicamente el paisaje del entorno analizado presenta una estructura uniforme con una altura media de 5-10 m. No se presentan por tanto pendientes considerables, siendo estas menores al 3% por lo que se minimizan los impactos ambientales asociados a esta variable geofísica.



Mapa 002: Base topográfica del ámbito objeto del Plan Especial. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia.

VER PLANOS DE TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES

El factor topográfico resulta un factor importante a la hora de determinar los posibles impactos de las actuaciones en el territorio, tanto desde el punto de vista geotécnico y de los procesos y riesgos geofísicos como desde el punto de vista de la incidencia visual y la visibilidad de las actuaciones que se plantean.



Mapa 003: Pendientes del ámbito objeto del Plan Especial. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia.

La propuesta cambio de uso del edificio objeto del presente Plan Especial no generará riesgos geofísicos significativos, al no suponer grandes movimientos de tierra ni afectaciones significativas a la topografía del ámbito.

5.2.- Medio físico abiótico

5.2.1.- GEOLOGÍA GEOMORFOLOGÍA

Encuadre paleogeográfico regional

La zona de Donostia-San Sebastián se encuentra dentro de la zona denominada "Arco Plegado Vasco", perteneciente a la Cuenca Vasco-Cantábrica que a su vez forma parte de la terminación occidental del Pirineo.

A nivel local, se traduce en una serie de estructuras producto de la compresión de la cobertura sedimentaria. El área forma parte de la orla de

materiales mesozoicos que rodean el macizo paleozoico de Bortziriak (Cinco Villas).

En las últimas etapas del Cretácico se produjo un basculamiento que hizo cambiar los ritmos de sedimentación, de modo que los macizos pirenaicos, hasta entonces de influencia muy localizada en comparación con la Meseta castellana y el Macizo Asturiano, se convirtieron en lugar de origen de considerables aportes de material terrígeno. En el Maestrichtiense se produjo un movimiento de regresión marina que se acentuó en el tránsito del Cretácico al Terciario, con algunas fluctuaciones, y que respondió a un medio sedimentario marino muy inestable y de poca profundidad.

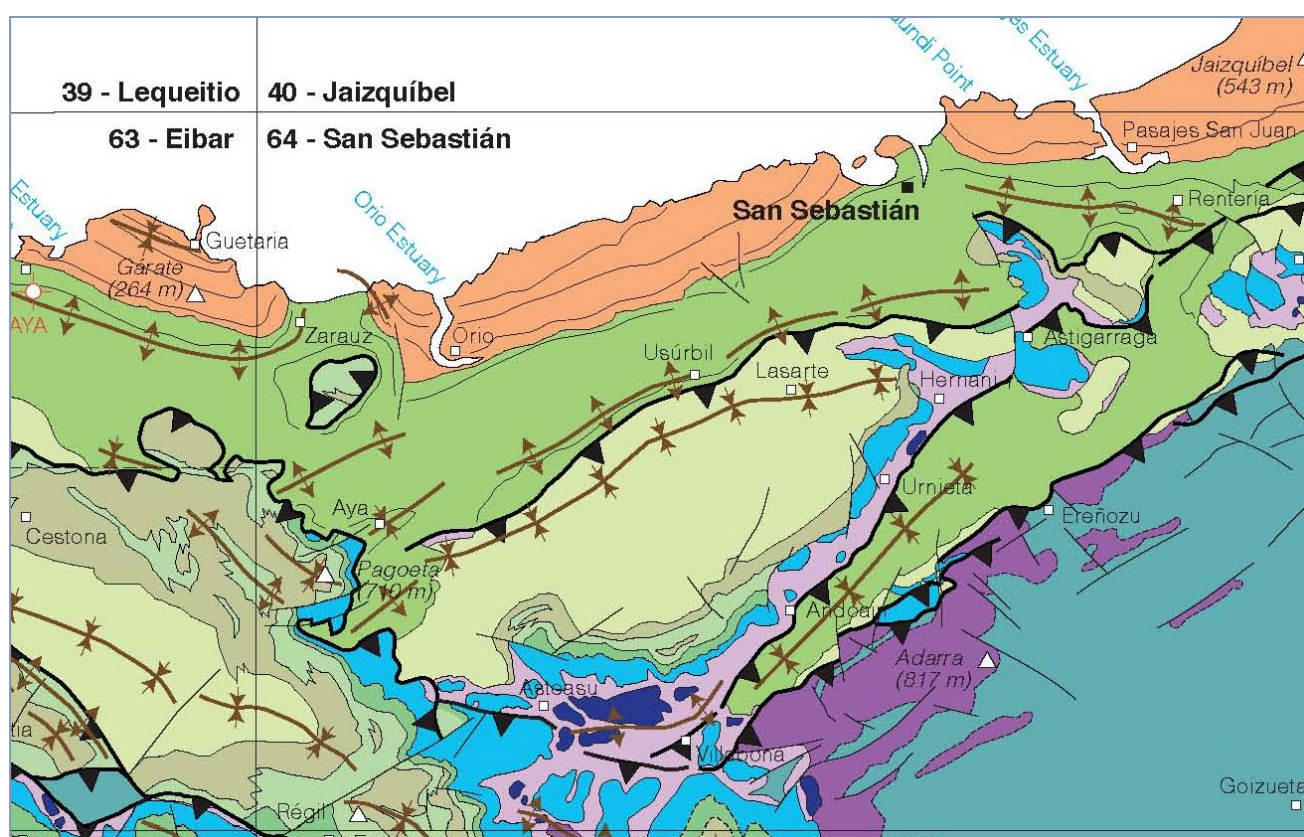


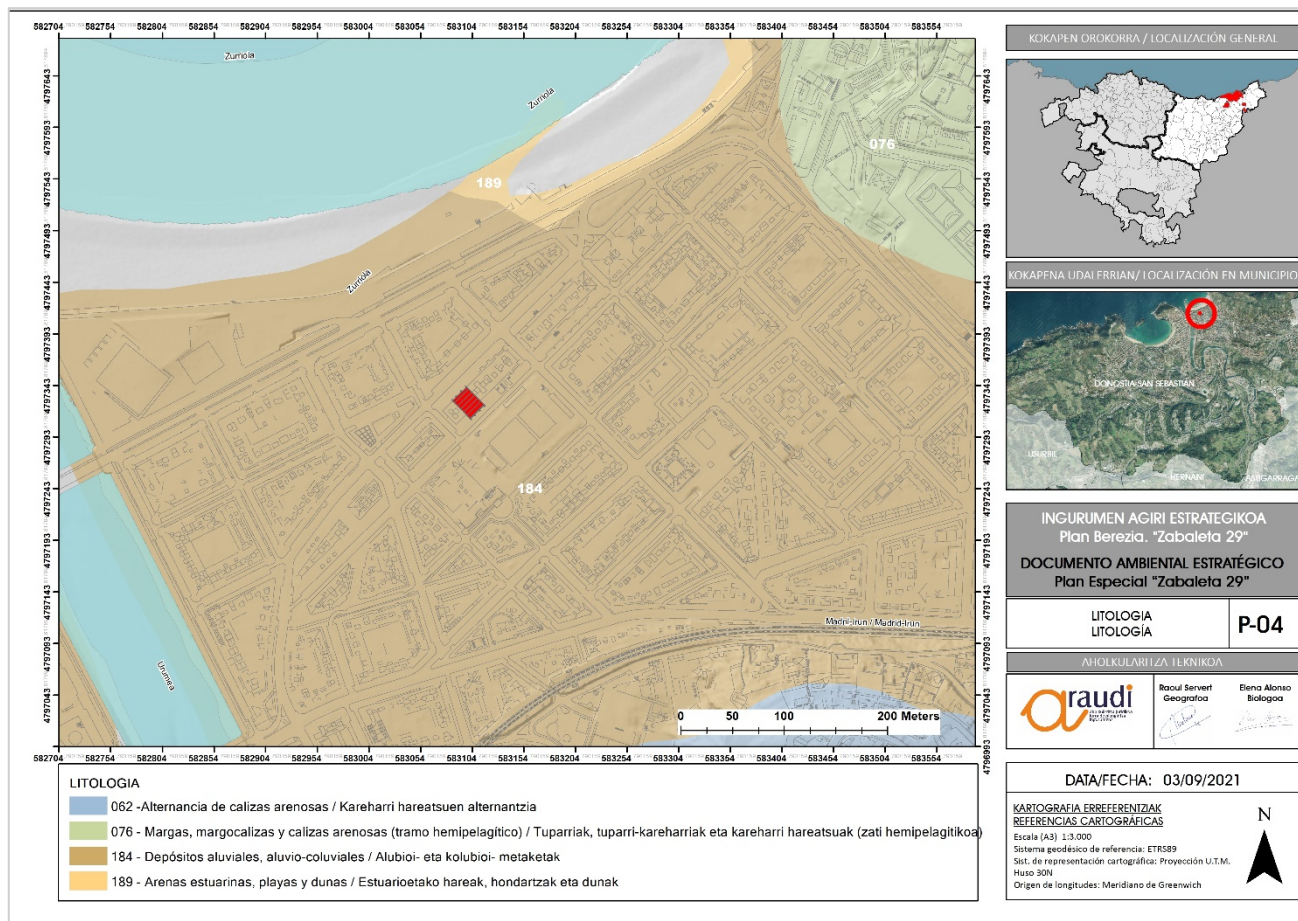
Figura 001. 2016, Geologic Map of the Basque Cantabrian Basin
Autor: UPV/EHU. Facultad de Ciencia y Tecnología.

Litología

La zona de estudio se sitúa en su totalidad dentro de un conjunto de carácter estructural denominado "Unidad de San Sebastián" que comprende materiales cuya edad es mayoritariamente del Cretácico.

La Unidad de San Sebastián se caracteriza por una potente sucesión de materiales "flyschoides", de carácter carbonatado o detrítico-carbonatado (Flysch del Cretácico Superior), en la que se intercalan algunos cuerpos de

rocas volcánicas y volcanoclásticas de carácter básico, en las que se superponen depósitos superficiales. La sucesión en la zona de Donostia-San Sebastián descrita de forma general es de calizas grises masivas (40-65 m), alternancia de calizas, areniscas y limos (50 m), areniscas (40-50 m) y una sucesión de características flysch (1000 m).



Mapa 004. Litología. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

Geomorfología

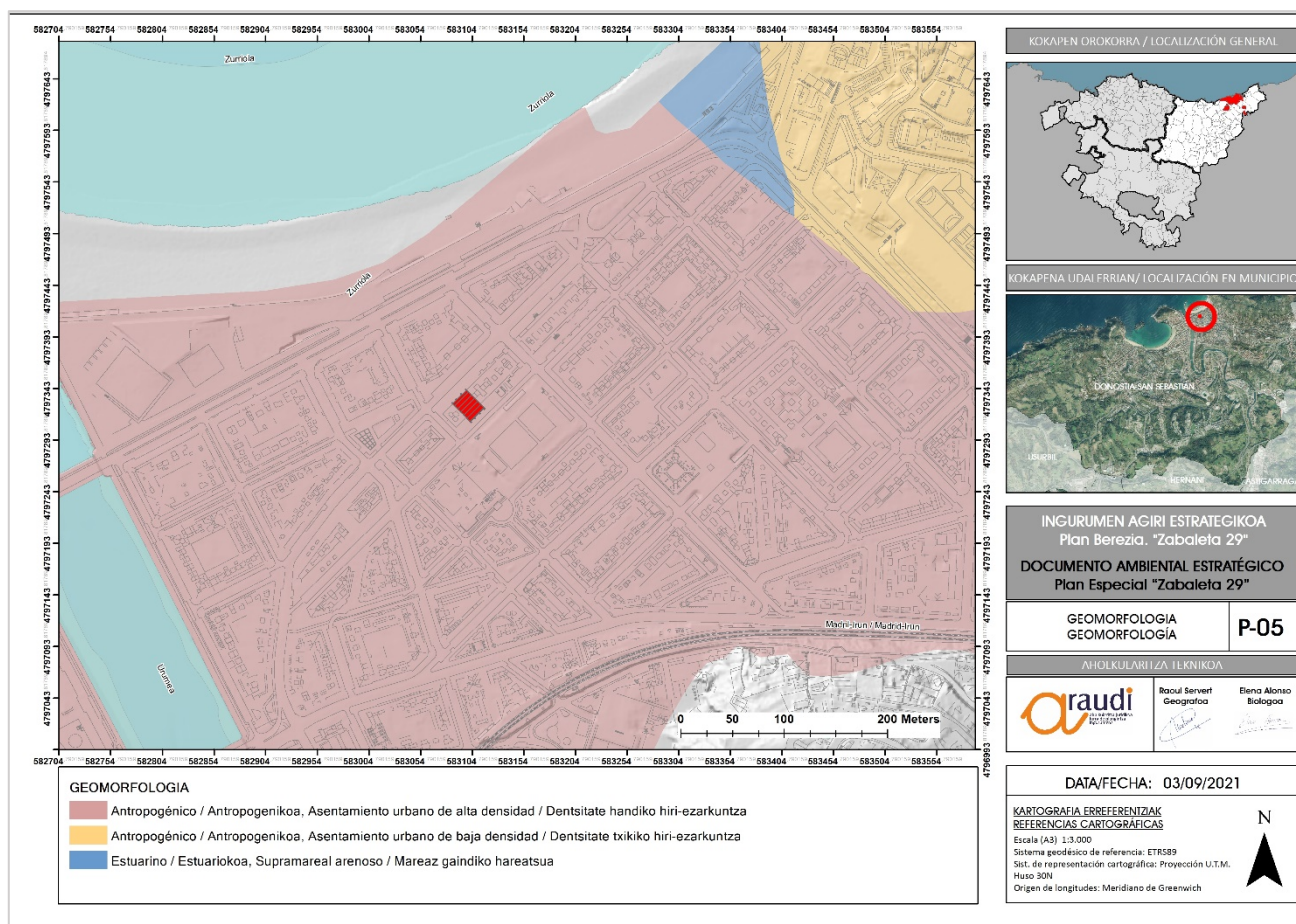
En cuanto a la geomorfología general, en las zonas no urbanizables del municipio de Donostia-San Sebastián encontramos un relieve suave, de colinas alomadas entalladas por vaguadas de encajamiento fluvial reciente causado por la dinámica natural de denudación y encajamiento general, resistentes a la erosión por la presencia de barras de areniscas y que definen los dorsos de interfluvios.

El área se caracteriza por los lentos procesos erosivos de movimientos en masa y por el acumulo de materiales en el pie de ladera, todo ello suavizado, por una parte por la propia dinámica superficial del fenómeno, por otra por la granulometría fina y suelta de los materiales, así como por

la antropización debida a las labores agrícolas y forestales. La presencia de un manto de alteración entre 0,5 y 1 m, es característico del tipo de roca que configura el sustrato, lo que favorece el desarrollo de deslizamientos superficiales.

Se distinguen diferentes formas según la morfología:

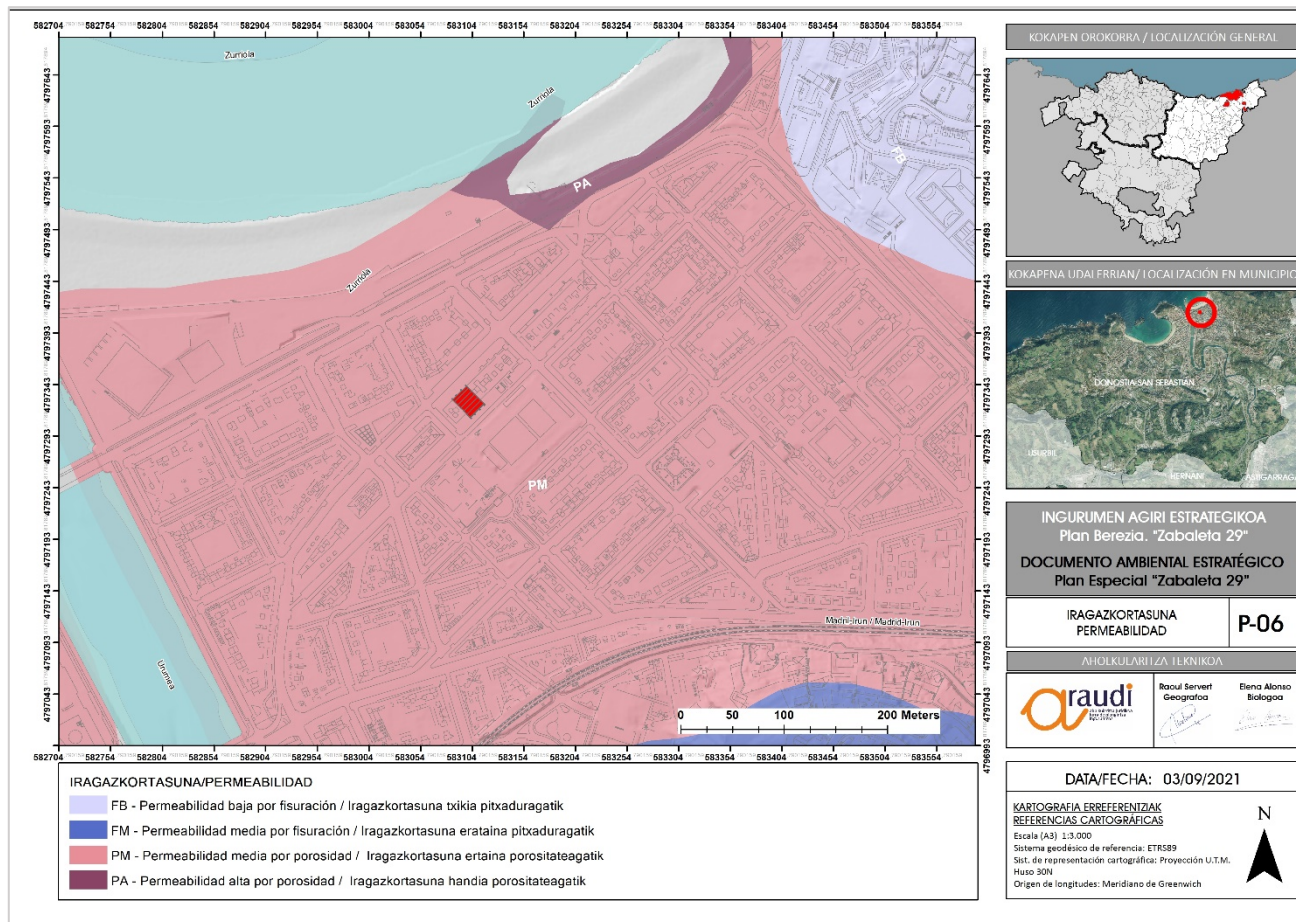
- Lomas: Se desarrollan sobre laderas de areniscas, constituyen el dorso de interfluvios. Se desarrollan a favor de los niveles areniscosos más resistentes a la erosión y se sitúan en entre los 300-335 metros.
- Laderas: Están desarrolladas sobre lutitas del Cretácico. Son laderas con pendientes entre el 10-50%. Asociadas a la disección de las superficies alomadas, configuran las vaguadas de la red de drenaje. Estas laderas representan el último estadio evolutivo en la fase de encajamiento de la red de drenaje. Este proceso de encajamiento se manifiesta bajo forma de procesos activos de evacuación del manto de alteración, aunque de muy poca magnitud e intensidad en la zona de estudio, donde no se han observado fenómenos activos. En términos evolutivos, los procesos de encajamiento causan el progresivo ensanchamiento del valle.
- Depósitos fluviales: Se encuentran en la ribera del río.
- Depósitos coluviales: Son el resultado de los procesos erosivos, tanto de los materiales arcillosos del manto de alteración de las lutitas como de los depósitos de terraza que tapizan partes de la ladera.
- Superficies en dorsos de interfluvio: Superficies subhorizontales entre el 3-10%, desarrolladas a mitad de ladera (replanos). Son resultado de procesos erosivos y de estabilidad del nivel de base fluvial en otros periodos del Cuaternario.



Mapa 005. Geomorfología. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

Permeabilidades

En relación con la disposición litológica del sustrato y la cubierta de los depósitos superficiales, se presenta una permeabilidad media por porosidad, que corresponde con los depósitos aluviales y aluvio-coluviales de superficie.



Mapa 006. Permeabilidad. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

Lugares de Interés Geológico

La nueva legislación referida a la Conservación de la Naturaleza, comienza a mencionar de manera explícita el patrimonio geológico y la geodiversidad. Así, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, incluye en sus principios inspiradores la conservación de la geodiversidad, definiéndola como parte del patrimonio natural y estableciendo que su protección es deber de las Administraciones Públicas que; "deben dotarse de herramientas que permitan conocer el estado de conservación del patrimonio natural y con base en este conocimiento podrán diseñarse las medidas a adoptar para asegurar su conservación, integrando en las políticas sectoriales los objetivos y las previsiones necesarios para la conservación y valoración del patrimonio natural, la protección de la biodiversidad, la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales." De este modo, la citada Ley contempla, entre los instrumentos para el conocimiento y la planificación del patrimonio natural y de la biodiversidad, la creación de un Inventario de Lugares de Interés Geológico representativo de, al menos, las unidades y contextos geológicos de relevancia mundial.

Los lugares de interés geológico son aquellas áreas que muestran una o varias características consideradas de importancia dentro de la historia geológica de una región natural.

En el caso de Gipuzkoa y la CAPV dichos lugares de interés geológico fueron recogidos primeramente en el mapa de “puntos de interés geológico”, elaborado en el marco del “Estudio geomorfológico de Gipuzkoa” (DFG, noviembre 1990), es un catálogo exhaustivo de aquellos rasgos geológicos que, por su rareza, presentan interés científico, didáctico o divulgativo.

Posteriormente y en el marco de la elaboración de la Estrategia de Geodiversidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2020 se ha elaborado el **“Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV”**.

El ámbito de análisis no presenta ningún Lugar de Interés Geológico que esté incluido en el Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV.

5.2.2.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

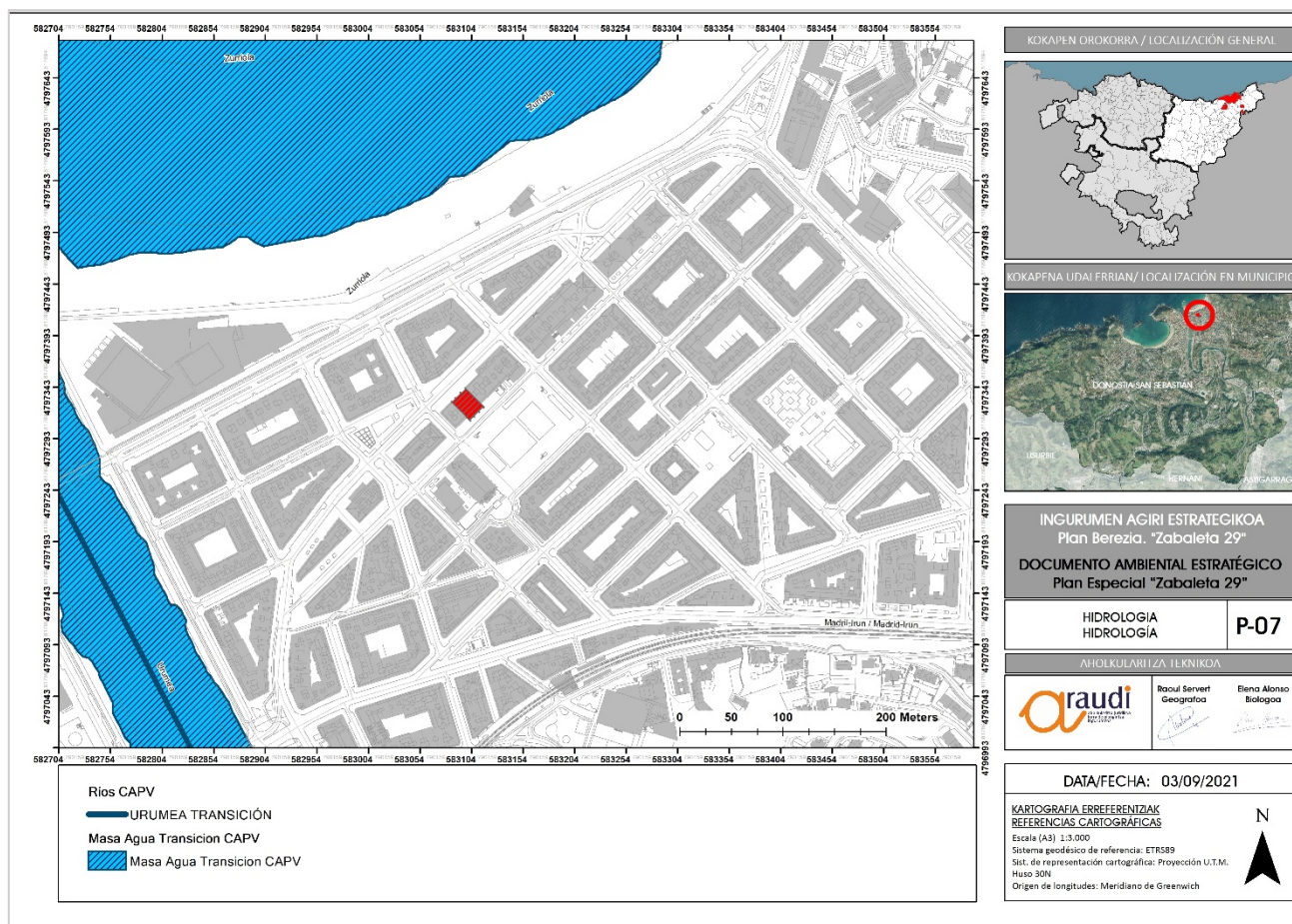
Hidrología

El ámbito del Plan Especial queda integrado en su totalidad en la unidad hidrológica del Urumea, con una superficie de 279 km², y una longitud de su cauce principal de 59,4 km.

La cota máxima de la cuenca es de 1.136 m con una pendiente del curso principal de 1,5%. La orientación general de la cuenca es sureste-noreste.

Entorno al ámbito de estudio nos encontramos en la denominada “Zona de Transición del Urumea”.

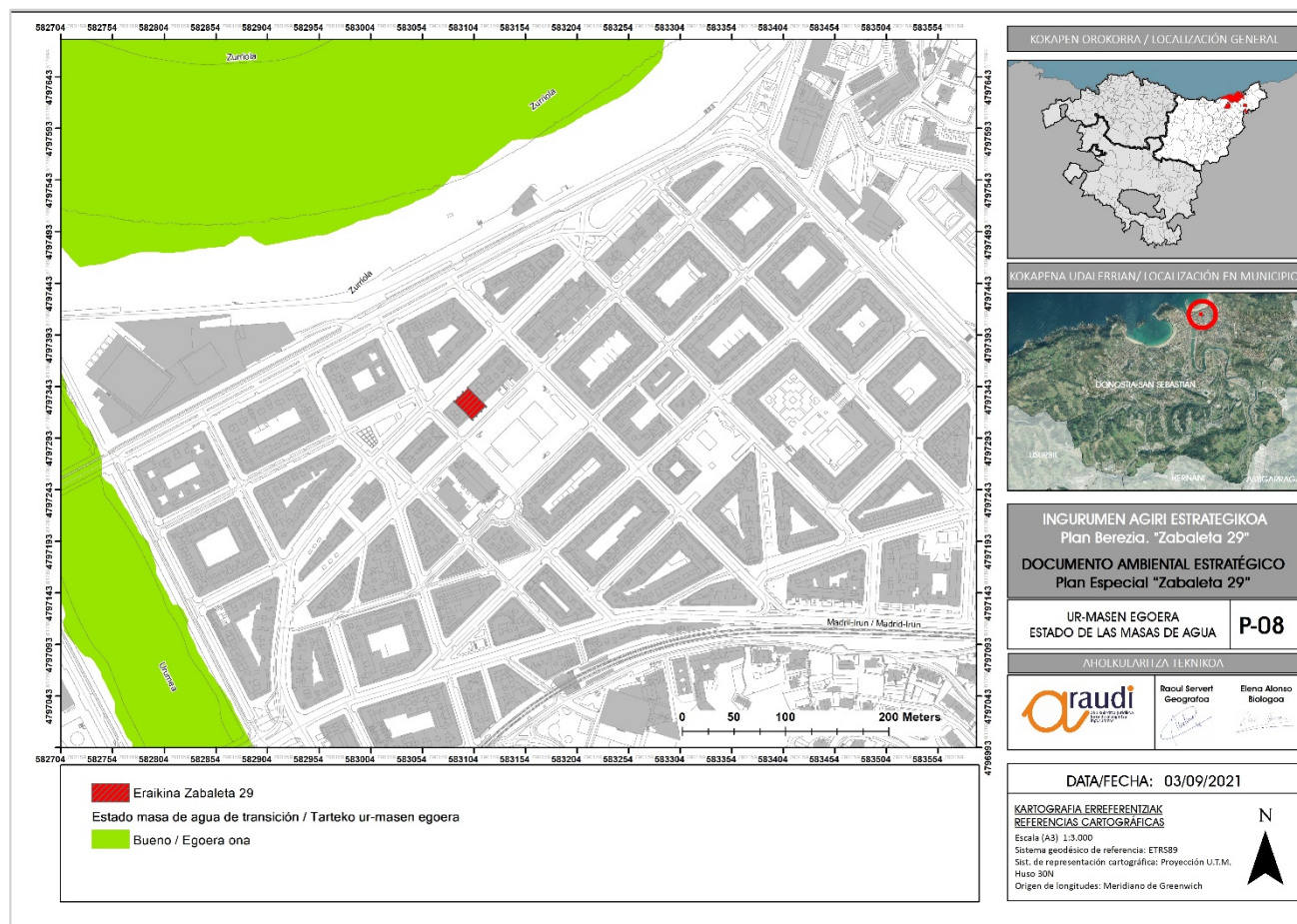
Se trata de un estuario atlántico intermareal donde existe una dominancia del río sobre el estuario.



Mapa 007. Hidrología. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

En términos generales, el estado ecológico de las masas de agua de transición es BUENO. El Buen Estado Ecológico se define como el estado de una masa de agua superficial cuyos indicadores de calidad biológicos muestran valores bajos de distorsión causada por la actividad humana, desviándose sólo ligeramente de los valores normalmente asociados a condiciones inalteradas en el tipo de masa correspondiente. Además, significa que las concentraciones de contaminantes, distintos a los recogidos en el anexo IV del Real Decreto 817/2015, cumplen las NCA y en particular las sustancias preferentes cumplen las NCA establecidas en el anexo V del Real Decreto.

Por su parte, en lo que al estado químico de las masas de agua se refiere también es BUENO.



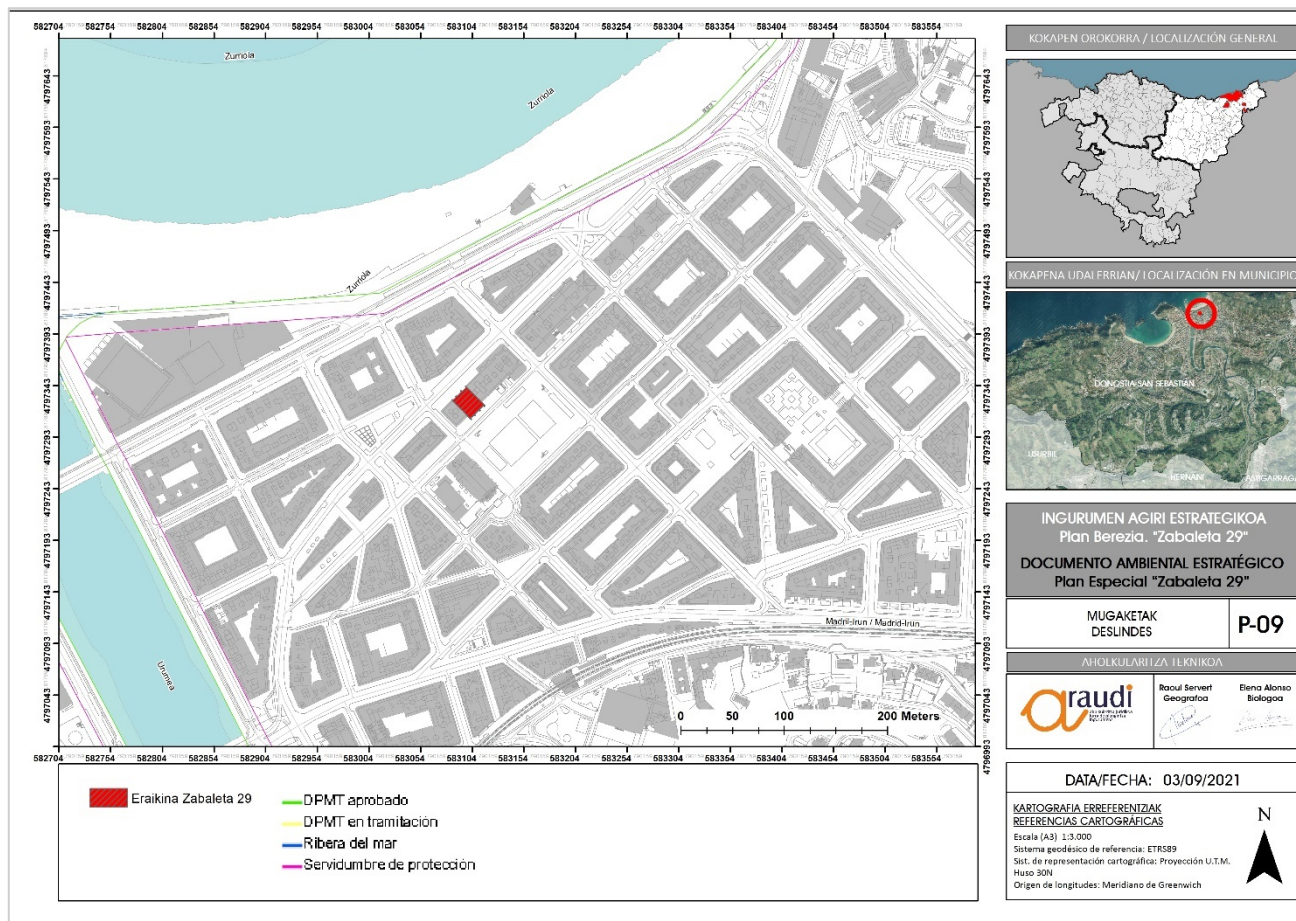
Mapa 008. Estado masas de agua. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

Un buen estado químico de las aguas superficiales es aquel que cumple las NCA establecidas en el anexo I del mencionado Real Decreto, así como otras normas comunitarias pertinentes que fijan normas de calidad ambiental.

La Norma de Calidad Ambiental (NCA) se define como la concentración de un determinado contaminante o grupo de contaminantes en el agua, los sedimentos o la biota, que no debe superarse en aras de la protección de la salud humana y el medio ambiente.

Es necesario precisar que el bajo nivel de contaminación la cuenca del Urumea (la alta puntuación de IBMWP lo corrobora), está especialmente favorecido por los distintos proyectos de saneamiento impulsados en los últimos años. Alrededor del 95% de los vertidos son recogidos mediante el Colector General del Urumea, que son dirigidos a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Loiola.

En cuanto a los deslindes de protección de las aguas, tal y como se puede observar en el mapa adjunto, los límites de DPMT y de su servidumbre de protección no se encuentran próximos al ámbito de estudio.

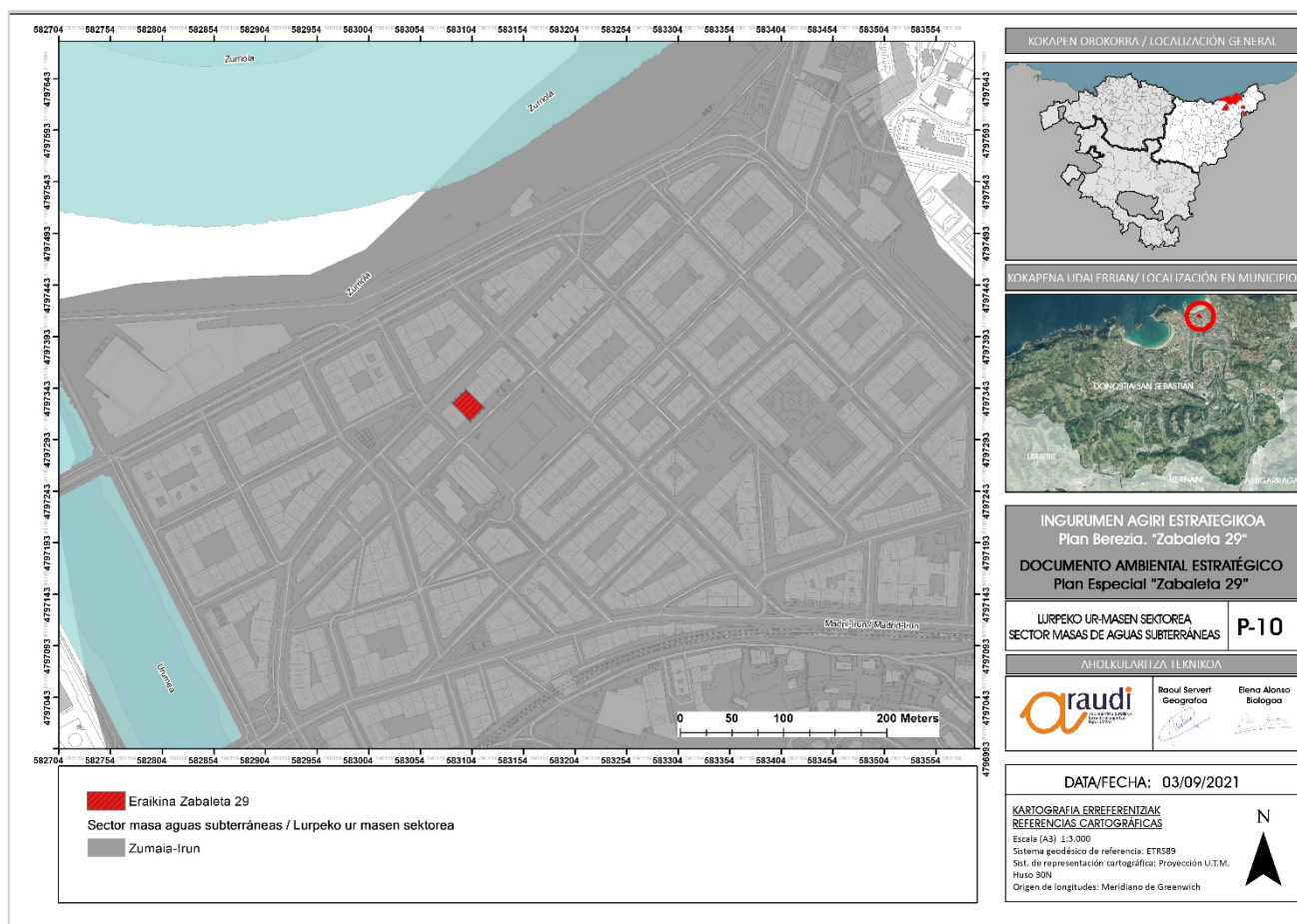


Mapa 009. Deslindes. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

Hidrogeología

En cuanto a las masas de aguas subterráneas del entorno, encontramos en el área de estudio aguas del sector del Cuaternario de Zumaia-Irun, que presenta un estado total bueno.

Según el RPH (Reglamento de Planificación Hidrológica) el estado de una masa de agua subterránea queda determinado por el peor valor de su estado cuantitativo y de su estado químico. Cuando el estado cuantitativo sea bueno y el estado químico sea bueno el estado de la masa de agua subterránea se evalúa como "buen estado". En cualquier otra combinación de estados cuantitativo y químico el estado de la masa de agua subterránea se evalúa como "mal estado".

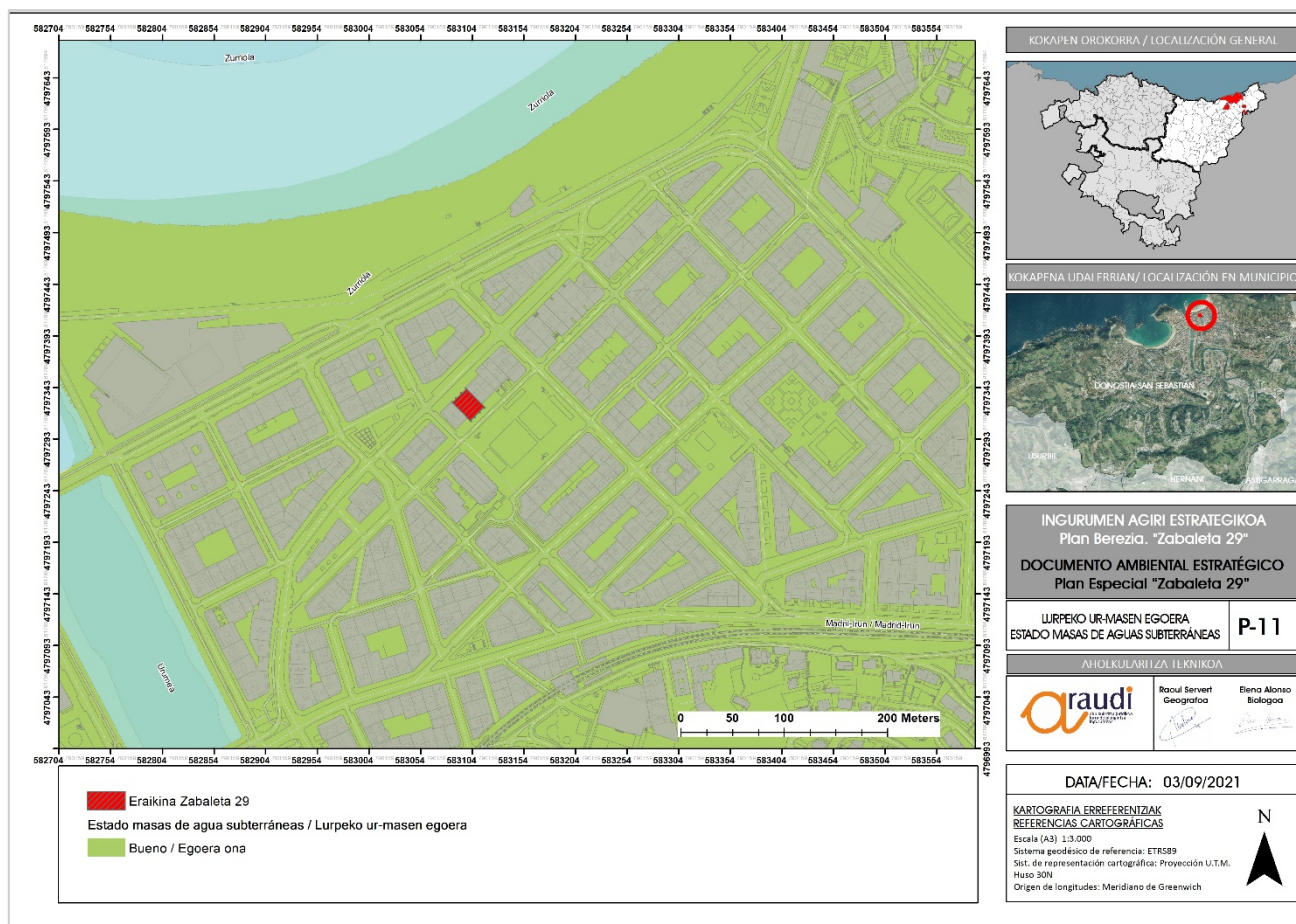


Se define como "buen estado cuantitativo" de las aguas subterráneas el estado en el que el nivel piezométrico de la masa de agua subterránea es tal que la tasa media anual de extracción a largo plazo no rebasa los recursos disponibles de aguas subterráneas. Por tanto, indica que el nivel piezométrico no está sujeto, a alteraciones antropogénicas.

Por otra parte, la DMA (Directiva 2000/60/CE Marco del Agua) define "buen estado químico" de las aguas subterráneas como el estado alcanzado por una masa de agua subterránea cuando:

- no se presenten efectos de salinidad u otras intrusiones, es decir, que las variaciones de la conductividad no indiquen salinidad u otras intrusiones en la masa de agua subterránea.
- no rebasen las normas de calidad aplicables en virtud de otras normas comunitarias de aplicación.
- sean de tal naturaleza que no originen disminuciones significativas de la calidad ecológica o química de dichas masas ni daños

significativos a los ecosistemas terrestres asociados que dependan directamente de la masa de agua subterránea.



Mapa 011. Estado global de las masas de agua subterráneas. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi

5.2.3.- EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD DE USO

Desde el punto de vista de las **unidades edáficas**, el ámbito presenta una ocupación antrópica notable que ha modificado de manera significativa los horizontes edáficos y las propiedades del suelo.

Suelos asociados a los sistemas fluviales cuaternarios

Su evolución y su desarrollo están condicionados al propio material originario no consolidado característico de los sedimentos aluviales, a la topografía llana, a la proximidad de la capa freática a la superficie y a la actividad humana desarrollada sobre los mismos.

Así, sobre aluviones no consolidados pueden aparecer desde suelos poco evolucionados (Fluvisoles eútricos) hasta suelos bien desarrollados de tipo cambisol (cambisoles eútricos y cambisoles gleicos), incluyendo en áreas donde se dan condiciones hidromórficas los Gleisoles mólicos. Por el

contrario, en las terrazas fluviales, aparecen suelos más desarrollados desde el punto de vista edáfico, correspondiendo a Luvisoles gleicos, cuyos principales inconvenientes son su moderado espesor, y la presencia, en ocasiones, de gravillas e incluso gravas.

Como se ha comentado anteriormente el ámbito de análisis carece de capas edáficas por su carácter antropizado.

5.2.4.- CLIMATOLOGÍA Y CALIDAD DEL AIRE

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

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

Según la clasificación climática de Köppen se identifica con un clima templado húmedo sin estación seca, simbolizado en tal clasificación con el código Cfb.

Según la clasificación de Papadakis (1966), adaptada por el MOPT en 1992, es un clima oceánico de tipo marítimo templado húmedo (MA – Hu), lo que conlleva inviernos poco fríos y veranos suaves.

Calidad del aire

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

El índice europeo muestra la situación en materia de calidad del aire a nivel de cada estación, basándose en cinco contaminantes: partículas en suspensión (PM_{2.5} y PM₁₀), ozono troposférico (O₃), dióxido de nitrógeno (NO₂) y dióxido de azufre (SO₂). En los contaminantes NO₂, O₃ y SO₂, se utilizarán los valores de concentraciones horarias para el cálculo del índice. Por lo que respecta a PM₁₀ y PM_{2.5}, el cálculo se hace en base a la media móvil de la 24h anteriores.

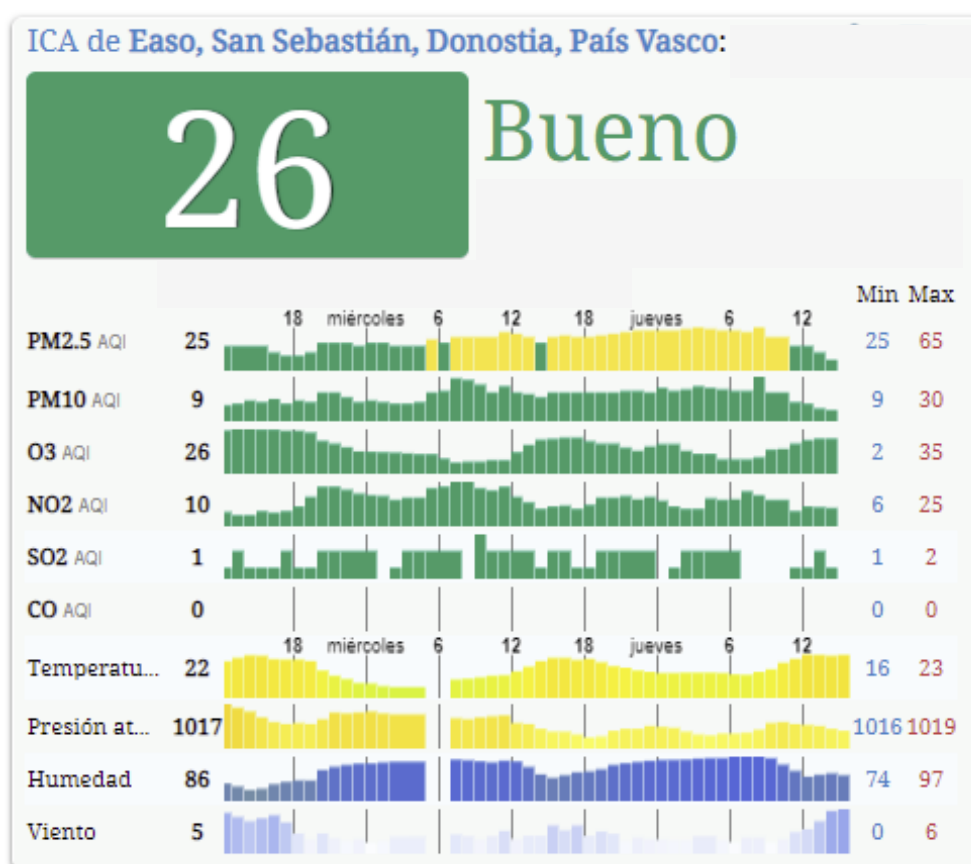
El nuevo índice establece cinco niveles de calidad del aire: Muy bueno, Bueno, Regular, Malo, Muy malo. Los rangos establecidos para cada nivel del índice para cada uno de los contaminantes serán los siguientes:

Estado de calidad del aire	SO ₂	NO ₂	O ₃	PM10	PM2,5
MUY BUENO	0-100 µg/m ³	0-40 µg/m ³	0-80 µg/m ³	0-20 µg/m ³	0-10 µg/m ³
BUENO	101-200 µg/m ³	41-100 µg/m ³	81-120 µg/m ³	21-35 µg/m ³	11-20 µg/m ³
REGULAR	201-350 µg/m ³	101-200 µg/m ³	121-180 µg/m ³	36-50 µg/m ³	21-25 µg/m ³
MALO	351-500 µg/m ³	201-400 µg/m ³	181-240 µg/m ³	51-100 µg/m ³	26-50 µg/m ³
MUY MALO	501-1250 µg/m ³	401-1000 µg/m ³	241-600 µg/m ³	110-1200 µg/m ³	51-800 µg/m ³

En el caso del ámbito del Plan Especial la estación de referencia para interpolar datos, por ser la más cercana geográficamente de características urbanas más similares a la zona de estudio, es la de Easo.

Es necesario advertir que el Índice reflejará el peor nivel de cualquiera de los cinco contaminantes.

En el momento de la redacción del presente documento, y a modo de aproximación, los índices obtenidos para la estación de Easo son los siguientes:



En cualquier caso no debemos olvidar que la presentación de estos índices implica gran variabilidad, debido a su carácter de medición diaria y a la ausencia de estadísticas representativas para 2020-2021.

Se concluye por tanto que la calidad del aire para el ámbito objeto del Plan Especial es BUENA. El plan no afectará significativamente en esta variable ambiental.

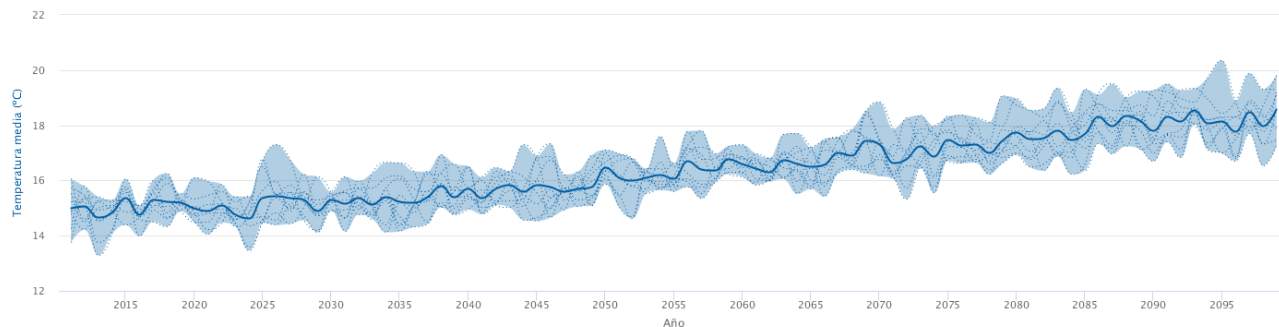
5.2.5.- ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD Y RIESGO DE DONOSTIA ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Para la elaboración de este apartado se ha consultado se han consultado los datos disponibles en la web de IHOBE sobre los diferentes escenarios de cambio climático en Euskadi y sus series de datos (<https://www.ihobe.eus/cambio-climatico>)

En el caso de Donostia se pueden prever los siguientes escenarios climáticos posibles:

- Temperatura media:

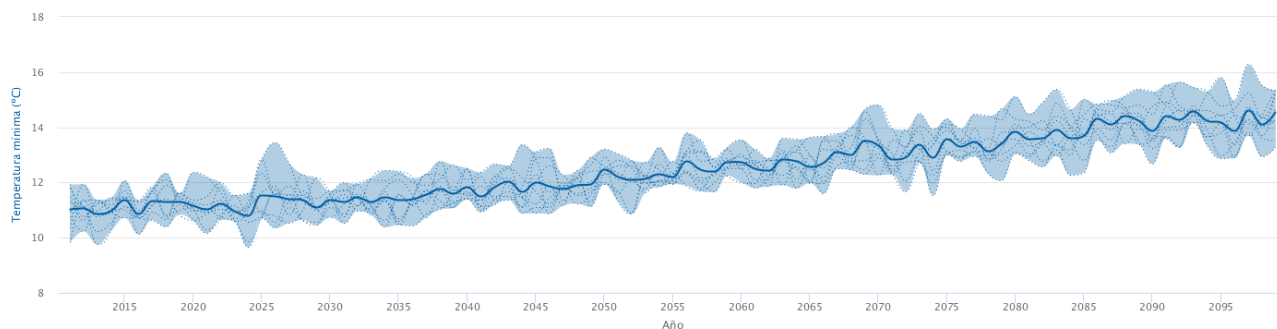
Escenarios climáticos en Euskadi y series de datos – Temperatura media – Media del multimodelo (EuroCordex) – RCP 8.5 – Año completo – Donostia/San Sebastián



Media del multimodelo (en azul negra) – Modelos individuales (azul punteado)

- Temperatura mínima

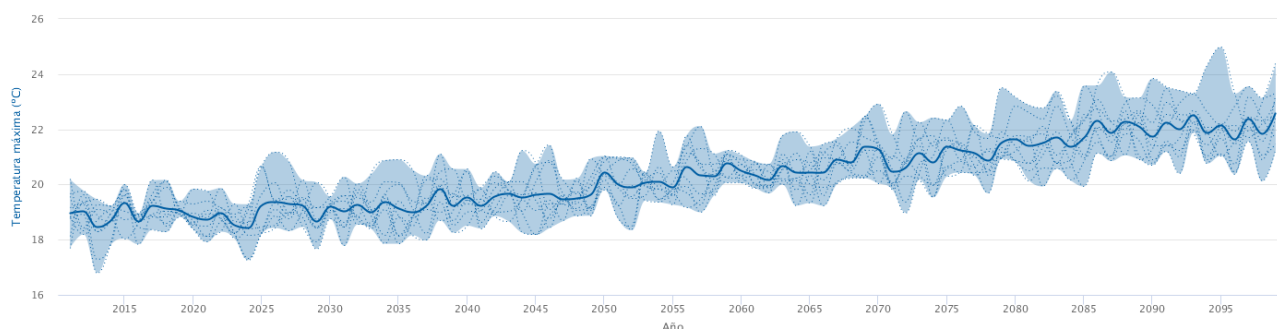
Escenarios climáticos en Euskadi y series de datos – Temperatura mínima – Media del multimodelo (EuroCordex) – RCP 8.5 – Año completo – Donostia/San Sebastián



Media del multimodelo (en azul negra) – Modelos individuales (azul punteado)

- Temperatura máxima

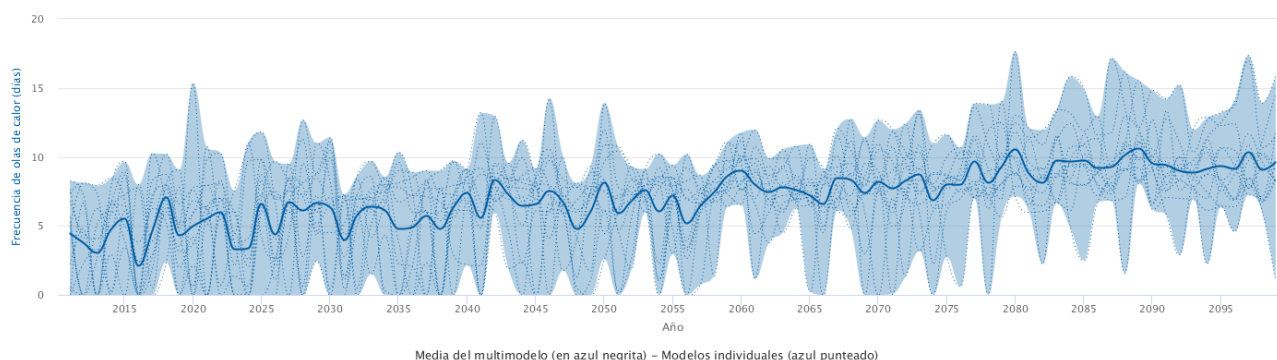
Escenarios climáticos en Euskadi y series de datos – Temperatura máxima – Media del multimodelo (EuroCordex) – RCP 8.5 – Año completo – Donostia/San Sebastián



Media del multimodelo (en azul negra) – Modelos individuales (azul punteado)

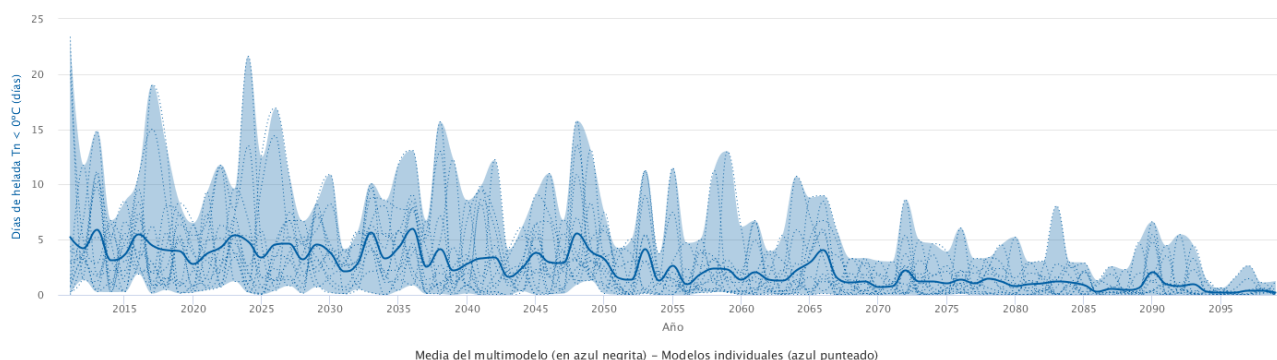
- Frecuencia de las olas de calor

Escenarios climáticos en Euskadi y series de datos – Frecuencia de olas de calor – Media del multimodelo (EuroCordex) – RCP 8.5 – Año completo – Donostia/San Sebastián



- Días de helada

Escenarios climáticos en Euskadi y series de datos – Días de helada $T_n < 0^\circ\text{C}$ – Media del multimodelo (EuroCordex) – RCP 8.5 – Año completo – Donostia/San Sebastián

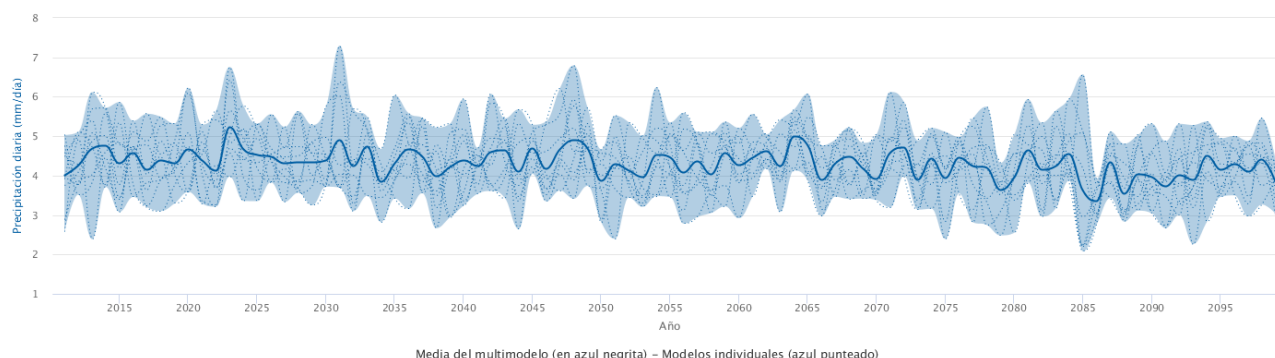


Se comprueba que para Donostia son las temperaturas máximas las que se van a ver aumentadas más considerablemente, y se esperará un aumento en la frecuencia de las olas de calor.

En cuanto a los posibles escenarios de precipitación los datos son los siguientes:

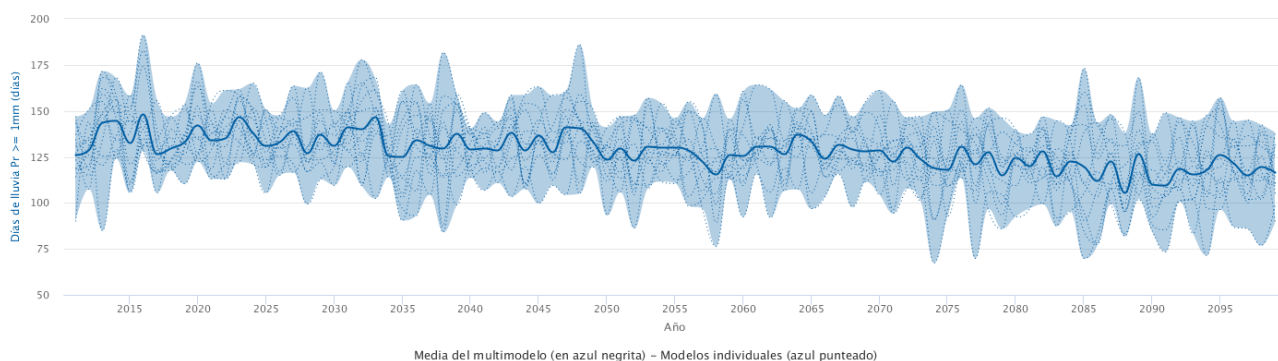
- Precipitación diaria

Escenarios climáticos en Euskadi y series de datos - Precipitación diaria - Media del multimodelo (EuroCordex) - RCP 8.5 - Año completo - Donostia/San Sebastián



- Días de lluvia Pr >= 1mm

Escenarios climáticos en Euskadi y series de datos - Días de lluvia Pr >= 1mm - Media del multimodelo (EuroCordex) - RCP 8.5 - Año completo - Donostia/San Sebastián



En cuanto a la precipitación se prevé que un futuro ésta sea menor, con un menor número de días de lluvia, lo que sumado al aumento de temperaturas originará un clima más templado y seco en el municipio de Donostia, hecho que es esperado en todo Euskadi. La evolución de temperaturas y precipitación tendrá una influencia notable sobre la evapotranspiración de las plantas, variable que se espera aumente con los años por efecto del aumento de temperaturas y de las horas de sol.

Tal y como se recoge en el Diagnóstico del Plan de adaptación al cambio climático de Donostia

(<https://www.donostia.eus/ataria/documents/8023875/8050879/DIAGNOSTICO.pdf/>), hay evidencias de que ha existido una tendencia positiva tanto para temperatura máxima como para la temperatura mínima durante los últimos años. Con respecto a la temperatura media, también ha habido un incremento medio, cuantificado en este caso en torno a 0,8 °C. Sin

embargo, no es posible detectar tendencia alguna ni en el caso de la precipitación ni en el caso de la humedad debido a su comportamiento.

Con respecto a las proyecciones futuras, se espera en algunos casos la misma tendencia ya observada a través de los datos históricos.

Según las evidencias, los días de helada están prácticamente desapareciendo. Además, hemos ido teniendo días menos fríos en estos últimos años. Las proyecciones para finales de siglo auguran la desaparición de los días de helada y la disminución del número de días de frío.

Según los datos observados, parece que hay una tendencia creciente en el número de días de verano, aunque de forma poco significativa. Para el futuro se espera también que haya un incremento sustancial.

La temperatura máxima se verá incrementada en 2,8 °C en el futuro según el escenario más extremo (RCP 8.5). Además se espera para finales de siglo un incremento de entre 5 y 15 noches más al año con temperaturas mínimas superiores a 20 °C. Lo que le afecta a la salud, además de la temperatura máxima del día, es la temperatura nocturna, ya que si durante el día han sufrido altas temperaturas y por la noche estas no disminuyen, la fatiga se ve incrementada y se reduce la capacidad de recuperación.

Aunque históricamente no ha habido evidencias de que actualmente se sufran más eventos de olas de calor, las proyecciones estiman un incremento de entre 2 y 4 olas de calor más al año para finales de siglo.

Con respecto a las proyecciones futuras de precipitación existe mayor incertidumbre que en el caso de la temperatura. Tomando con cierta precaución la incertidumbre asociada a los resultados, se pueden apuntar algunos hechos:

- Para finales de siglo el número de días consecutivos sin lluvia se verá incrementado entre un 14 % y un 45 %, considerando respectivamente los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5.
- Se prevé un ligero incremento en el porcentaje de la precipitación total asociada a los días con precipitaciones superiores al percentil 95. Una tendencia positiva en este índice significa que hay una mayor aportación de los extremos en la cantidad anual de precipitación.
- Se podría decir también que puede producirse un incremento de la precipitación máxima acumulada en un día de entre el 4 y el 7 % para finales de siglo, según los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5 respectivamente.

En la lucha contra el cambio climático, debemos predecir cuáles serán las condiciones climáticas en el futuro. En este sentido el IPCC viene realizando periódicamente proyecciones de las tendencias del clima por medio de modelos de circulación global (GCM-General Circulation Models) bajo distintos escenarios.

Evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo de afecciones por el cambio climático

Se recoge en este apartado las conclusiones del Diagnóstico del Plan de adaptación al cambio climático de Donostia

(<https://www.donostia.eus/ataria/documents/8023875/8050879/DIAGNOSTICO.pdf/>).

Desde el punto de vista de los resultados, para la cadena de impacto Oleaje y subida del nivel del mar sobre el medio urbano, analizada la vulnerabilidad y el riesgo de las 33 unidades de análisis que presentan, en mayor o menor medida, alguna exposición ante esta amenaza. Las unidades de análisis con mayor riesgo se localizan principalmente en los barrios Antiguo, Centro, **Gros** y Loiola.



Figura 42. Unidades con riesgo alto relativo (percentil > 80) para la cadena de impacto Oleaje y subida del nivel del mar sobre el medio urbano.

Para la cadena de impacto Inundaciones fluviales sobre el medio urbano se han analizado las 38 unidades con algún tipo de exposición. Cuatro son los barrios que contienen las unidades que muestran riesgos más altos: Antiguo, Ibaeta, Loiola y Martutene.

El análisis de la cadena de impacto Inundaciones pluviales sobre el medio urbano se ha llevado a cabo sobre las 38 unidades de análisis que se encuentran expuestas. Los barrios de Altza, Amara Berri, Loiola, Martutene y Miramón – Zorroaga son los que incluyen algunas unidades de análisis con los mayores valores de riesgo.

En el caso de la amenaza de Olas de calor sobre la salud humana se han analizado las 108 unidades. Desde el punto de vista de la exposición, consideramos que la disponibilidad de un mapa de clima urbano habría sido un elemento muy interesante a considerar. Las unidades de análisis con mayor riesgo se ubican en los barrios de Altza, Amara-Berri, Antiguo, Añorga, Centro, Egia, **Gros**, Intxaurrenondo, Loiola y Miracruz-Bidebieta.

Finalmente, habría que considerar que la amenaza del aumento de las temperaturas sobre la biodiversidad, analizada para las 108 unidades del municipio, podría ser más importante en ciertas unidades pertenecientes a los barrios de Aiete, Altza, Antiguo, Añorga, Ategorrieta-Ulia, Centro, Egia, Ibaeta, Igeldo, Intxaurrondo, Landarbaso, Loiola, Martutene, Miracruz-Bidebieta, Miramón-Zorroaga, Oberan y Zubieta.

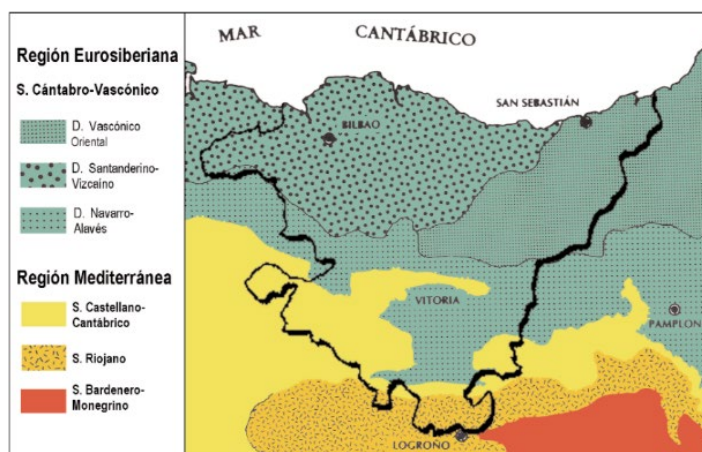
Afección sobre el ámbito del PE

Debido a la naturaleza del Plan Especial no cabe profundizar sobre los posibles efectos sobre el cambio climático que el mismo pueda suponer.

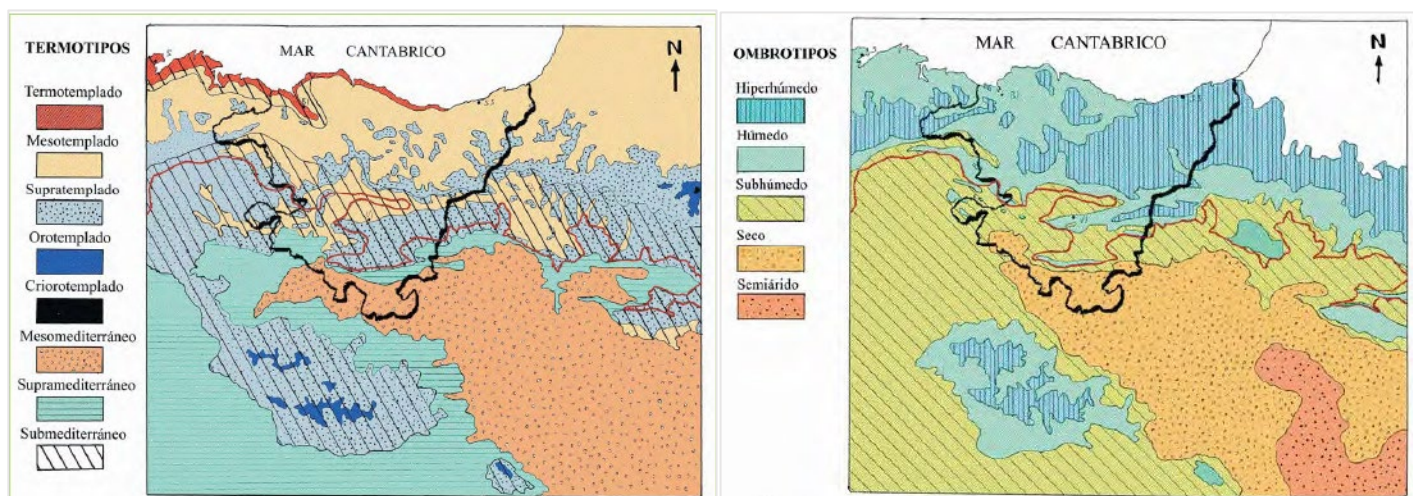
5.3.- Medio físico biótico

5.3.1.- BIOGEOGRAFÍA

El municipio de Donostia según sus características climáticas previamente analizadas, y principalmente por su ausencia de sequía estival, se localiza en la región Eurosiberiana. Tras realizar una síntesis de los datos bioclimáticos, florísticos y de vegetación que caracterizan las diferentes unidades biogeográficas reconocidas, de acuerdo con Berastegi et al. (1997) y Rivas-Martínez et al. (2001), se establece para la CAPV la siguiente tipología biogeográfica que indica la localización del ámbito en la Región Eurosiberiana, subregión Atlántico-Centroeuropa, provincia Atlántica, subprovincia Cantabroatlántica, Sector Cántabro-Vascónico, Distrito Vascónico Oriental.



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



5.3.2.- VEGETACIÓN POTENCIAL y ACTUAL

La vegetación potencial del ámbito está conformada por las formaciones: de robledal acidófilo-robledal/bosque mixto atlántico y por vegetación de arenales costeros.

- Los **robledales acidófilos** y **bosques mixtos atlánticos** están presentes en las laderas de los valles atlánticos de menor cota. Están formados por mezclas heterogéneas de frondosas con gran variedad y riqueza florística en su cortejo. Predomina el roble pedunculado, *Quercus robur*, al que acompañan otras especies forestales como *Fagus sylvatica*, *Quercus pyrenaica*, *Quercus petraea* y *Betula celtiberica*. También son frecuentes los ejemplares dispersos de *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Acer campestre*, *Corylus avellana* o *Ulmus glabra*. En el sotobosque se pueden encontrar *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Tamus communis*, *Lamium galeobdron*, *Vicia sepium* o *Polytrichum setiferum*.
- **Vegetación de arenales costeros**, La geopermaserie está representada por la zonación de las siguientes cinturas o bandas de vegetación en las que predominan las asociaciones:
 1. *Atriplici-Cakiletum integrifoliae*
 2. *Euphorbio paraliae-Elytrigietum boreoatlanticae*
 3. *Otantho maritimi-Ammophiletum australis*
 4. *Helichryso maritimi-Koelerietum glaucae*
 5. La vegetación propia de la serie climatófila correspondiente, fuera de la influencia marina.

Estas comunidades se alojaban en el conjunto, ocupando su lugar de forma precisa de acuerdo con la geomorfología y tramo del gradiente.



Mapa 012. Vegetación potencial. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi

En lo que respecta a la vegetación actual **no existe en el ámbito ninguna mancha de vegetación natural**, siendo los únicos testimonios presentes los correspondientes a la vegetación propia de parques y jardines urbanos.

La remodelación del edificio no afectará, por tanto a ninguna formación vegetal de interés para su conservación.

5.3.3.- HÁBITATS DE INTERÉS

La Directiva Hábitats define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien
- presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien

- constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

De entre ellos, la Directiva considera tipos de hábitat naturales prioritarios a aquéllos que están amenazados de desaparición en el territorio de la Unión Europea y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.

En la zona de estudio **no hay ningún hábitat de interés comunitario**.

Con respecto a la clasificación de hábitats EUNIS (European Nature Information System), sistema paneuropeo para facilitar la descripción y la recogida de datos armonizadas con el uso de los criterios para la identificación de los tipos de hábitat, se establece una única categoría para el ámbito de análisis: " Construcciones y hábitats artificiales de alta densidad".

En lo que respecta a los hábitats marinos cabe decir que ninguna zona del ámbito del Plan está en contacto con algún hábitat marino de interés comunitario, ni por tanto recogida en la clasificación de EUNIS.

5.3.4.- COMUNIDADES FAUNÍSTICAS

Consultadas las fuentes pertinentes, no se detecta fauna amenazada en la zona de estudio.

El fuerte carácter humanizado de la zona favorece la presencia de especies de carácter ubiquista, muy adaptables a la presencia humana, como son la Lagartija roquera (*Podarcis muralis*), Vencejo común (*Apus apus*), Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Gorrión común (*Passer domesticus*), Estornino pinto (*Sturnus vulgaris*), Ratón doméstico (*Mus musculus*) o la Rata parda (*Rattus norvegicus*).

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

Según los datos analizados en las cuadrículas UTM (1Kmx1Km) se han identificado, entre otras las siguientes especies (muchas de ellas son observaciones que se han recogido en *ornitho.eus* por parte de observadores voluntarios cuadrícula 583/797):

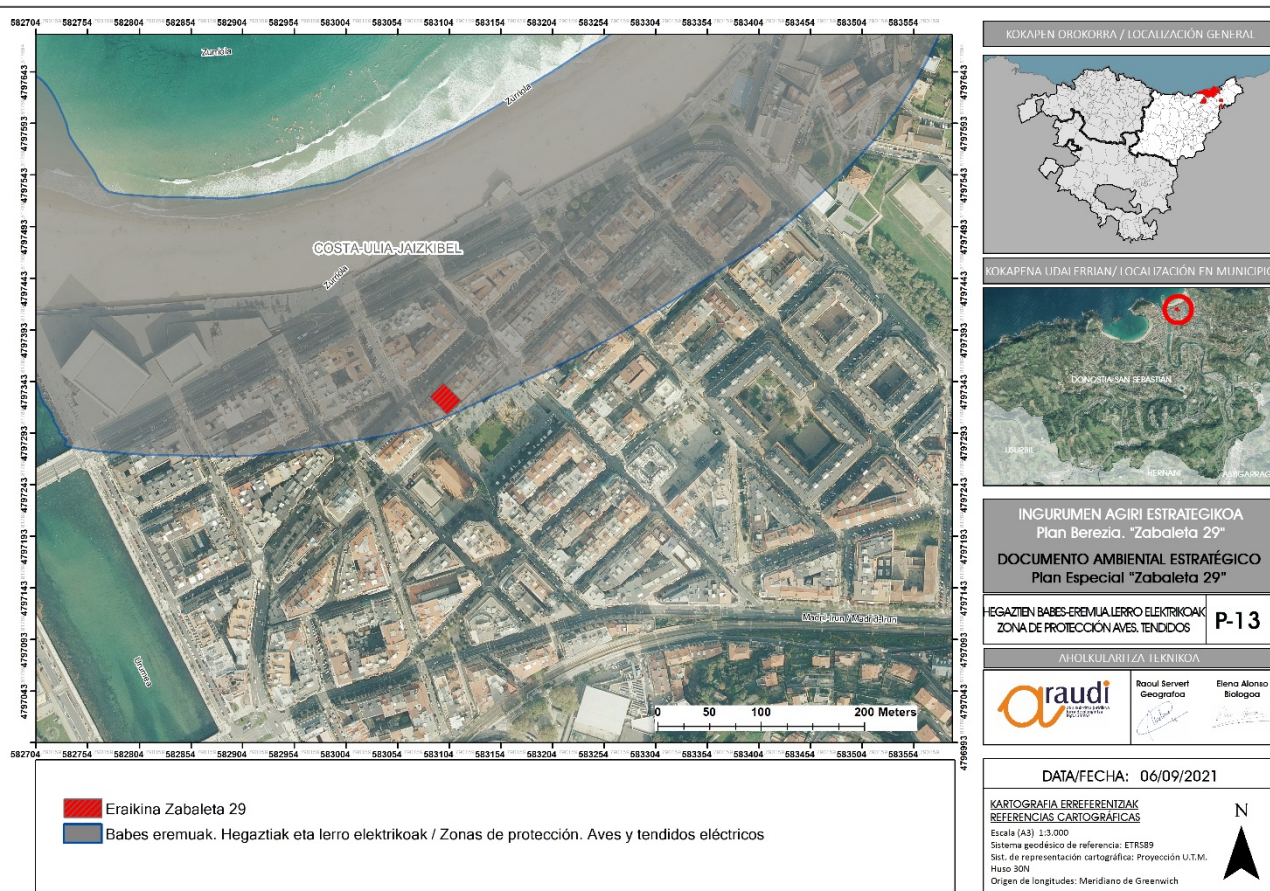
NOMBRE	NOMBRE COMÚN	IZENA	PROTECCIÓN CAPV
<i>Accipiter nisus</i>	Gavilán común	Gabirai arrunta	De interés especial
<i>Aegithalos caudatus</i>	Mito común	Buztanluzea	
<i>Apus</i>	Vencejo común	Sorbeltz arrunta	
<i>Columba palumbus</i>	Paloma torcaz	Pagauso	
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Herrerillo común	Amilotx urdina	
<i>Dendrocopos major</i>	Pico picapinos	Okil handia	
<i>Erithacus rubecula</i>	Petirrojo europeo	Txantxangorria	
<i>Garrulus glandarius</i>	Arrendajo euroasiático	Eskinosa	
<i>Milvus migrans</i>	Milano negro	Miru beltza	
<i>Parus major</i>	Carbonero común	Kaskabeltz handia	
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común	Etxe-txolarrea	
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Colirrojo tizón	Buztangorri iluna	
<i>Pica pica</i>	Urraca común	Mika arrunta	
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Camachuelo común	Gailupa	
<i>Regulus ignicapilla</i>	Reyezuelo listado	Erregetxo bekainzuria	
<i>Sterna sandvicensis</i>	Charrán patinegro	Txenada hankabeltza	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada	Txinbo kaskabeltza	
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Chochín común	Txepetxa	
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común	Zozo arrunta	

En lo que a **ESPECIES PROTEGIDAS** con plan de gestión aprobado se refiere en el ámbito **NO SE LOCALIZAN ÁREAS DE INTERÉS**.

El carácter antropizado del ámbito cabe esperar la presencia de una comunidad faunística propia de estos ambientes antrópicos que no va a ser significativamente afectada por las propuestas del Plan Especial.

Con respecto a la avifauna es necesario mencionar que el Real Decreto 1432/2008 por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en tendidos eléctricos (BOE de 13 de septiembre de 2008), determina un protocolo administrativo para la puesta en marcha de dichas medidas.

Las previsiones del Real Decreto 1432/2008 respecto de la colisión y electrocución en tendidos eléctricos es complicada de aplicación en toda la CAPV, ya que es muy difícil obtener información "contrastada" al respecto para localizar mortalidad por colisión en el entorno muy antropizado del barrio de gros y más concretamente del emplazamiento donde se encuentra el edificio.



Mapa 013. Zonas de protección de aves .Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

El área comprendida dentro de la potencial implementación de medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en tendidos eléctricos se superpone con el ámbito de actuación del Plan Especial en la zona cartografiada en la imagen superior.

5.3.5.- ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, CORREDORES ECOLÓGICOS Y ELEMENTOS SINGULARES

El artículo 13 del Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, clasifica los espacios naturales protegidos en alguna de las siguientes categorías:

- Parque natural.
- Biotopo protegido.
- Árbol singular.
- Zona o lugar incluido en la Red Europea Natura 2000 (lugares de importancia comunitaria (LIC), zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA), sin

perjuicio de coincidir espacialmente, de forma total o parcial, con las categorías anteriores.

De acuerdo al artículo 50 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, tendrán la consideración de áreas protegidas por instrumentos internacionales todos aquellos espacios naturales que sean formalmente designados de conformidad con lo dispuesto en los Convenios y Acuerdos internacionales de los que sea parte España y, en particular, los siguientes:

- a) Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
- b) Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
- c) Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
- d) Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- e) Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- f) Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- g) Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

A estos espacios se unen las reservas naturales fluviales que constituyen una figura de protección que tiene como objetivo preservar aquellos tramos de ríos con escasa o nula intervención humana y en muy buen estado ecológico. Se declaran en cumplimiento del artículo 42 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, que contempla la incorporación obligatoria en los Planes Hidrológicos competencia del Estado de estos espacios que merecen ser declarados reserva natural fluvial.

Así, además de los Espacios Naturales Protegidos se han considerado también otras áreas de interés naturalístico inventariados:

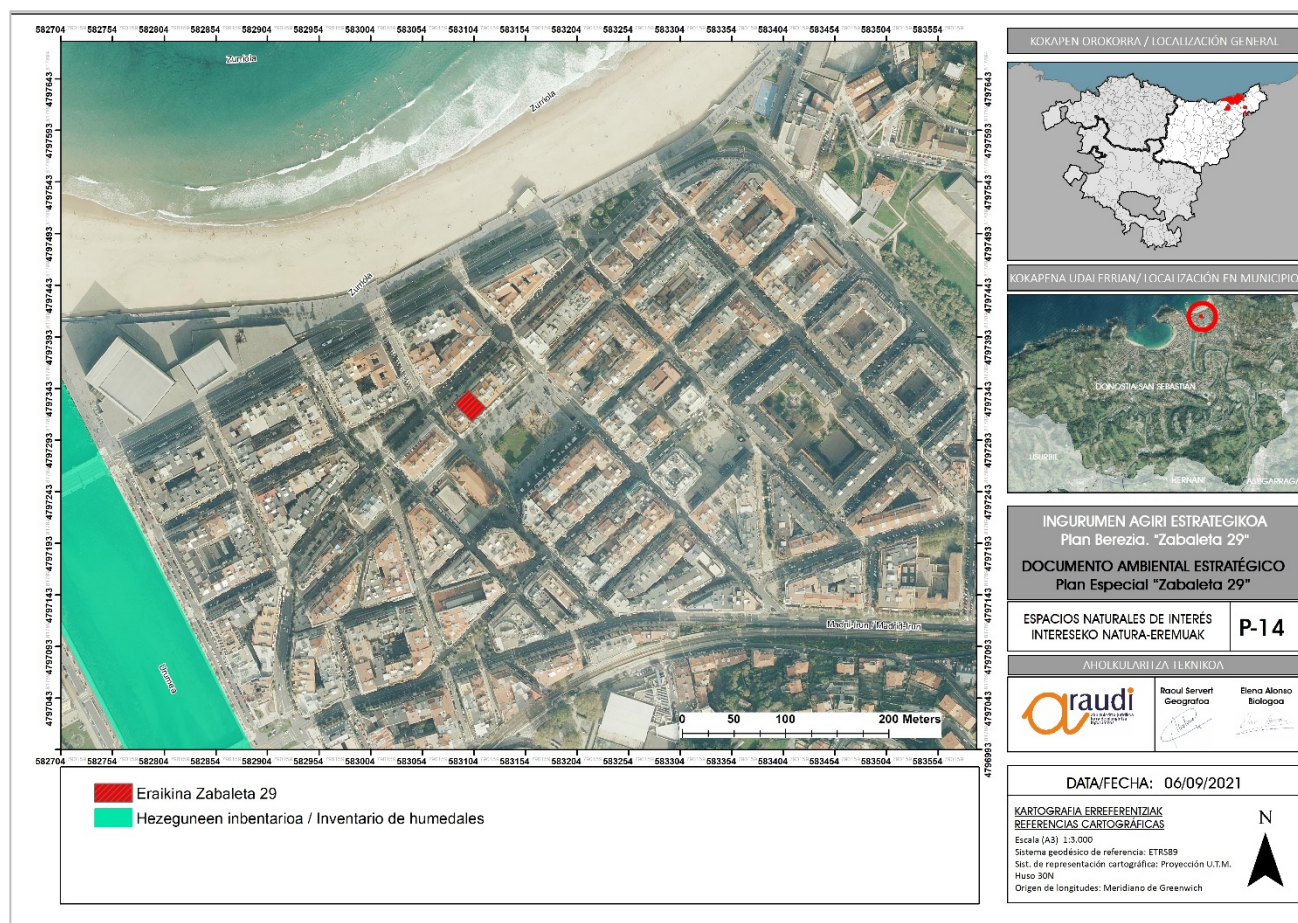
- Espacios del catálogo abierto de espacios relevantes o del listado abierto de áreas de interés naturalístico de las DOT.
- Inventario de zonas húmedas de la CAPV.

Por último, también se han analizado en este apartado los Montes de Utilidad Pública.

El ámbito de estudio **no afecta ningún área de interés naturalístico**, si bien se encuentra próximo al humedal inventariado "Ría del Urumea".
(Ver mapa 014)

La ría del Urumea es un estuario muy modificado por relleno, ocupación del intermareal y encauzamiento con una importante ocupación de sus márgenes por actividades urbanas e industriales, además de infraestructuras. Las presiones detectadas en la masa de agua provienen fundamentalmente de los aliviaderos de tormenta y de los vertidos de aguas residuales, muchas de cuyas salidas han sido condenadas, pero que presentan fugas. El estuario, que ha sufrido una importante merma debido a los rellenos, se encuentra, además, prácticamente encauzado desde Loiola y soporta aún, numerosos vertidos urbanos e industriales aunque de caudales reducidos, lo que determina una presión moderada, de forma que se puede indicar que la presión global en la masa de agua es baja.

Dentro del ámbito del Plan tampoco se encuentran espacios naturales relevantes, ni lugares protegidos ni se encuentra dentro de la Red de Corredores Ecológicos. Por otra parte no se encuentran árboles singulares en el área de estudio.



Mapa 014. Área de Interés "Ría del Urumea". Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

5.3.6.- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Actualmente la gestión administrativa del litoral se encuentra regulada en la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y Reglamento que la desarrolla, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral.

La regulación básica de esta ley se vincula a la franja litoral en una extensión de 100 m, quedando establecida la diferencia entre los bienes que integran el dominio público marítimo-terrestre de los que pertenecen a su servidumbre de protección y cuya titularidad puede ser pública o privada.



Mapa 009. Dominio público marítimo terrestre. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

Por razones de protección del dominio público marítimo - terrestre, los terrenos colindantes al mismo estarán sujetos a limitaciones y servidumbres. En virtud del artículo 23 del Título II de la Ley, la servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 m medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. En el caso del Plan

Especial el edificio se encuentra a más de 100 metros del límite interior de la ribera del mar.

5.4.- Paisaje

5.4.1.- CUENCAS VISUALES

Las Unidades visuales delimitan porciones del territorio caracterizadas porque sus límites principales vienen definidos por la conexión visual entre los territorios que forman parte de la unidad. Es decir, son ámbitos visuales propios, definidos por fronteras visuales estables cuya interconexión visual hace que se comporten paisajísticamente como un todo.

La cartografía de Cuencas visuales, delimitadas en la Cartografía del paisaje de la Comunidad Autónoma del País Vasco, promovida por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco en 1990, responde a la concepción de Unidades visuales, definidas como áreas visuales cerradas o autocontenidas.

Consultado el "Inventario de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV" que constituye un compromiso del Programa Marco Ambiental, encontramos que toda la zona está ocupada por la Cuenca Visual de Pasaia, dentro de la unidad que establece el Catálogo de paisaje de Donostialdea denominada BU.1 Bahía de Donostia.

En lo que respecta a las cuencas visuales, albergan un paisaje considerado "Muy Cotidiano" en la CAPV, de valor "Muy Bajo". Se trata de un medio receptor poco sensible a afecciones, aunque debe tenerse en cuenta la visibilidad, y que se trata de medios densamente poblados y muy visitados.

5.4.2.- UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS HOMOGÉNEAS

Con respecto a las unidades ambientales homogéneas podemos clasificar el ámbito del Plan y su entorno dentro como una unidad artificializada de carácter urbano.

En el año 2017 se aprobó el ***Catálogo de Paisaje del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa***. Este catálogo caracteriza al área de estudio dentro de la unidad de paisaje BU.1- Bahías y áreas urbanas del litoral.

El catálogo determina para esta unidad de paisaje como **objetivo de calidad paisajística** con carácter general la **Conservación de cascos urbanos singulares**.

Determinaciones relativas a los asentamientos urbanos (U).

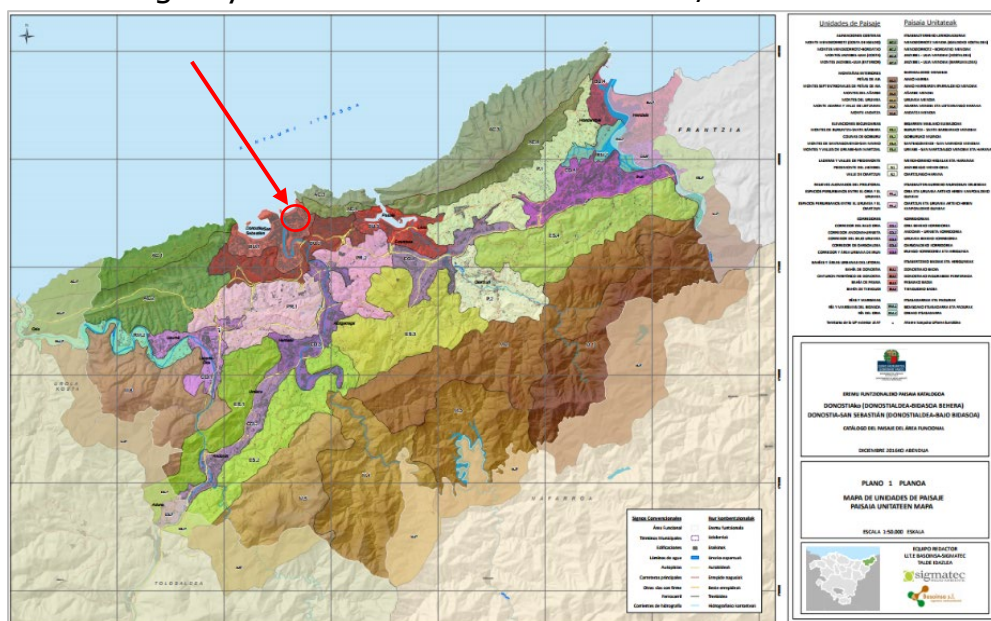
1. Conservar los cascos urbanos singulares. (U.C.1).

- a) Actuar sobre los núcleos y el perfil urbano más visible y reconocible, con independencia de su catalogación como BIC (Bienes de Interés Cultural).
- b) Potenciar la recuperación del patrimonio edificado, con carácter previo a la nueva ocupación de suelo, con el fin de mejorar el aspecto paisajístico del entorno urbano.
- c) Fomentar y controlar el cumplimiento de la normativa urbanística referente al aspecto estético de los cascos históricos.
- d) En las áreas propuestas para su conservación establecer, por parte de los municipios en los que no existan ya, tipologías edificatorias concretas en referencia a las volumetrías, colores y acabados, en una estructura morfológica que ofrezca una integración armónica con el paisaje urbano preexistente.
- e) Promover en los cascos históricos en los que no existan, la adopción de normas reguladoras e integradoras respecto a obras de rehabilitación (fachadas, morfología, materiales y colores), tipo de pavimento, mobiliario urbano, carteles de información, señalización publicitaria, etc. En caso de que existan estas normas controlar su cumplimiento.
- f) Los asentamientos urbanos de alto valor paisajístico que es necesario conservar y en los que serán de aplicación estas determinaciones son:

BAHÍAS Y ÁREAS URBANAS DEL LITORAL

BU.1 BAHÍA DE DONOSTIA

Antiguo y fachada litoral de Donostia / San Sebastián



*Figura 002:
Unidades de
Paisaje del
Área
funcional de
Donostialdea-
Bajo Bidasoa
(Se indica la
ubicación del
área de
estudio).
Fuente
Catálogo de
paisaje*

5.5.- Patrimonio

Analizados los datos disponibles y la información cartográfica sobre los elementos integrantes del patrimonio cultural vasco (<https://www.euskadi.eus/y47aIntegraWar/inicio/verMapa>) el edificio objeto del Plan Especial **NO tiene ningún tipo de protección por su valor patrimonial.**

Con respecto a la protección del patrimonio arquitectónico, es necesario recordar que el **Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC)** de 2014 y su posterior modificación de 2021 distingue 6 categorías diferenciadas de protección

- Grado A. Comprende los elementos declarados Bienes Culturales Calificados o Bienes Culturales Inventariados conforme a la Ley 7/1990 de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, o Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley 16/1985 de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español, o que cuentan con expediente incoado al respecto. incluye tanto edificaciones como conjuntos u otro tipo de elementos.
- Grado B. Comprende elementos contruidos a los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original bien a posteriores reajustes, en los términos expuestos tanto en las Ordenanzas Generales como en las Ordenanzas Particulares del PEPPUC. Cuentan con partes que deben ser protegidas tanto en su envolvente exterior como en su interior. Incluye edificaciones, complementadas en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.
- Grado C. Comprende elementos contruidos a los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original, bien a posteriores reajustes, en los términos expuestos tanto en las Ordenanzas Generales como en las Ordenanzas Particulares del PEPPUC. Cuentan con partes que deben ser protegidas en su envolvente exterior. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.
- Grado D. Comprende elementos contruidos en cuya imagen arquitectónica exterior original y/o actual se reconocen valores protegibles en relación con el entorno urbano en el que están emplazados, en los términos y con el alcance establecidos tanto en las Ordenanzas Generales como en las Ordenanzas Particulares del PEPPUC. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas, que se protegen en lo referente a su configuración o imagen general actual (correspondiente bien con su configuración originaria, bien con la resultante de intervenciones posteriores merecedoras de protección) y a su simbología en el citado entorno, y no a sus valores individuales y precisos. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.
- Grado E. Comprende los conjuntos protegidos por el PEPUC y no incluidos en el anterior grado A, a los que se reconocen valores colectivos, en los términos y con

el alcance establecidos tanto en las Ordenanzas Generales como en las Ordenanzas Particulares del PEPPUC.

- Grado F. Comprende elementos o espacios contruidos o urbanizados, o partes integradas en los mismos, que cuentan con valores que justifican su protección, y no están incluidos en el anterior grado A. Se consideran como tales: los jardines, los parques, las plazas, los espacios urbanizados, los puentes, los frontones, el mobiliario urbano, etc. que cuenten con dichos valores.

El edificio objeto del Plan Especial no se encuentra incluido en ninguno de los grados de protección del PEPPUC

5.6.- Riesgos y problemas ambientales

5.6.1.- CALIDAD DEL AIRE- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

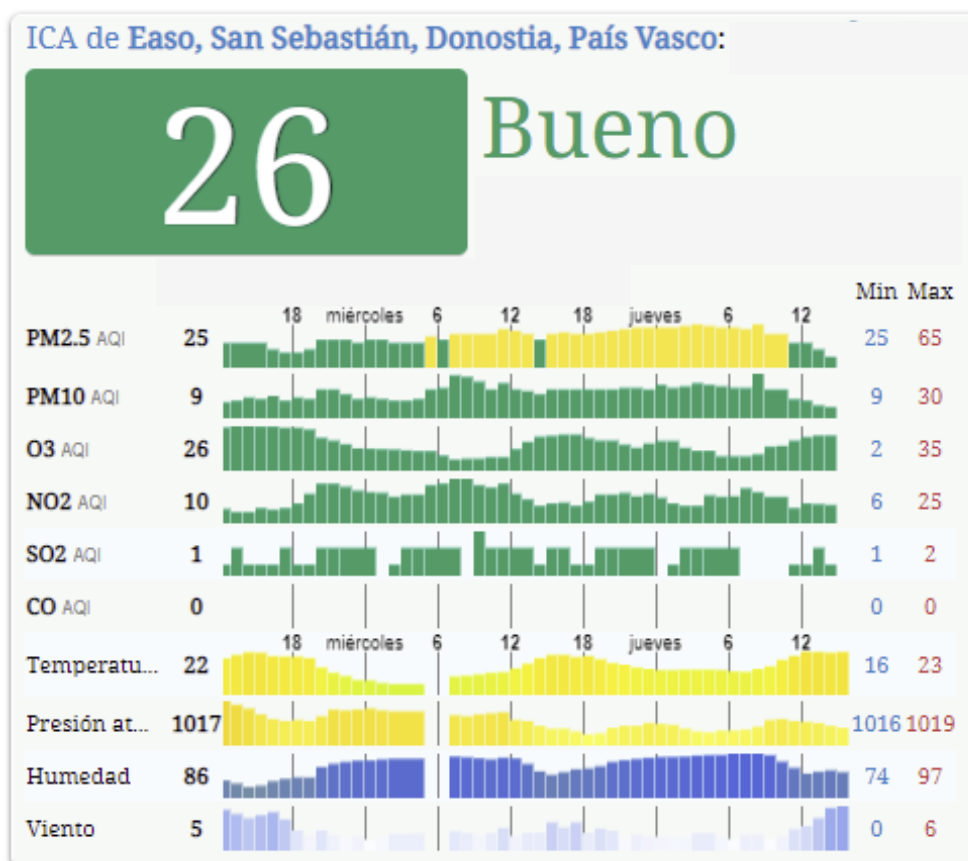
La calidad del aire en la Comunidad Autónoma del País Vasco se mide a través de una red de control y vigilancia de acuerdo a los criterios establecidos en la Directiva 96/62 sobre Evaluación y Gestión de la Calidad del Aire. La norma de referencia en lo relativo a la calidad del aire es el Real Decreto 102/2011. En él se establecen los límites para los principales contaminantes presentes en el aire ambiente y regula la gestión de la calidad del aire en términos de cómo hay que medir, evaluar, qué información hay que suministrar a la población y las actuaciones en caso de sobrepasar determinados valores de concentración.

Los contaminantes que tienen unos límites para la protección de la salud son: SO₂ (dióxido de azufre), NO₂ (dióxido de nitrógeno), PM₁₀ (partículas con diámetro inferior a 10 micras), PM_{2,5} (partículas con diámetro inferior a 2,5 micras), CO (monóxido de carbono), O₃ (ozono), C₆H₆ (benceno), Pb (plomo), As (arsénico), Cd (cadmio), Ni (níquel) y EL Benzo(a)pireno (C₂₀H₁₂). Para ello, se ha zonificado el territorio y a cada zona se le asocia una calidad del aire global según varias categorías o niveles del índice de calidad del aire (bueno, admisible, moderado, malo, muy malo, peligroso).

En el caso del ámbito del Plan Especial la estación de referencia para interpolar datos, por ser la más cercana geográficamente de características urbanas más similares a la zona de estudio, es la de Easo.

Es necesario advertir que el Índice reflejará el peor nivel de cualquiera de los cinco contaminantes.

En el momento de la redacción del presente documento, y a modo de aproximación, los índices obtenidos para la estación de Easo son los siguientes:



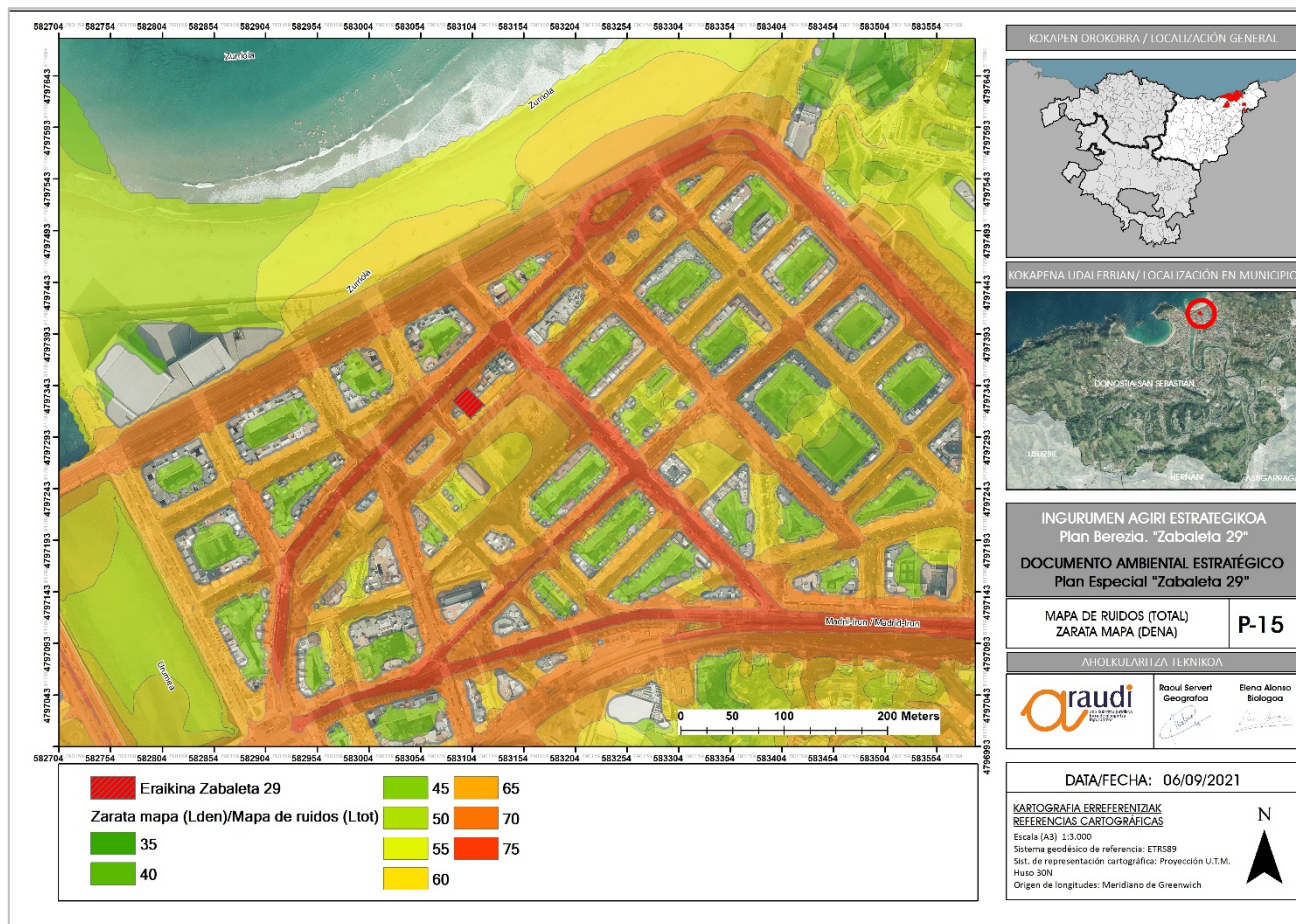
En cualquier caso no debemos olvidar que la presentación de estos índices implica gran variabilidad, debido a su carácter de medición diaria y a la ausencia de estadísticas representativas para 2020-2021.

Se concluye por tanto que la calidad del aire para el ámbito objeto del Plan Especial es BUENA. El plan no afectará significativamente en esta variable ambiental.

5.6.2.- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

El municipio de Donostia-San Sebastián dispone de un Plan de Acción de mejora del medio ambiente sonoro, cuyo periodo de vigencia se establece entre los años 2013-2018. En el marco del mismo, en el año 2017 el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián elaboró los Mapas Estratégicos de Ruido del municipio considerando los siguientes focos de ruido ambiental: tráfico viario de calles y carreteras, tráfico ferroviario y actividad industrial.

Para analizar el ruido ambiental, según la zonificación del PGOU, que realiza la Sistematización de Zonas de Uso Global, partimos de que la el barrio de Gros se engloba dentro de "A.20 Residencial de Ensanche".



Mapa 015. Ruidos. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi

Como se puede observar en el ámbito de estudio los niveles de ruido más elevados que se han medido son cercanos a la carretera (paseo colón) pudiendo alcanzar hasta los 75 dB(A).

Toda el área de estudio está incluida en la **ZONA DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL DE "URUMEA"**.

Objetivos de calidad acústica

Los objetivos de calidad acústica para el sector se establecen a partir de la normativa autonómica, el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, normativa de aplicación desde el 1 de enero de 2013 respecto a ruido ambiental en la Comunidad Autónoma de País Vasco. Según el Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre "Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos":

1. – Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.

2. – Las áreas acústicas para las que se prevea un **futuro desarrollo** urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.

Entendido futuro desarrollo como:

Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.

d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

A continuación se presenta la Tabla A del Anexo I, a la que hace referencia el art. 31:

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

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica de la ciudad de Donostia/San Sebastián.

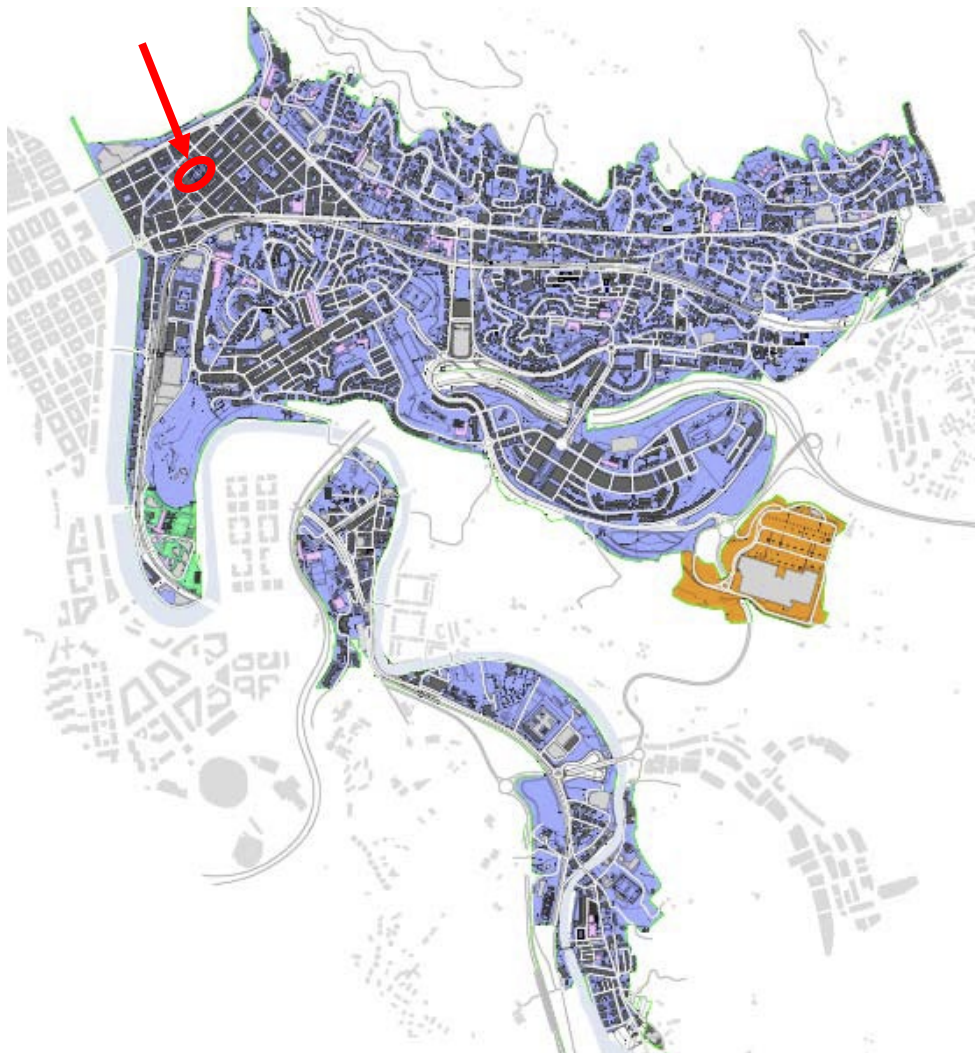
Dentro de la ZPAE "Urumea" hay varios tipos de áreas acústicas:





a) Ámbito/Sector del territorio con predominio de suelo de **uso residencial**: En general, todo el ámbito urbano, a excepción de las zonas indicadas a continuación.

d) Ámbito/Sector del territorio con predominio de suelo de **uso terciario no incluidos en el epígrafe c)**: la zona próxima al CC. Garbera

e) Ámbito/Sector del territorio con predominio de suelo de **uso sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica**: Se incluye la zona universitaria de la Universidad de Deusto.

En la siguiente imagen se muestra un detalle de la zonificación acústica de Donostia/San Sebastián:



Tipo área	OCA dB(A)	
	L _{d/e}	L _n
 e) educativo, sanitario y cultural	60	50
 a) Residencial	65	55
 d) terciario	70	65
 f) Infraestructura	*	*

Zonificación de Donostia/San Sebastián

Para un nuevo desarrollo urbanístico (como es en este caso al realizarse un nuevo edificio) según el Decreto 213/2012, los objetivos de calidad acústica aplicable para ellos serán 5 dB(A) inferiores a los aplicables para el área acústica en la que se ubican. En el caso que nos ocupa el área es residencial por lo que los objetivos serán : L_{d/e} 60 y L_n 50

Como complemento del presente Estudio Ambiental Estratégico se ha realizado un **Estudio de impacto Acústico**, que se adjunta al presente

documento en el que se analizan potenciales impactos. En dicho estudio se concluye lo siguiente:

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO- CONCLUSIONES

ANÁLISIS DE RUIDO EXTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD – OCA

Analizados los datos resultantes de los modelos de predicción acústica realizados para los focos sonoros evaluados en el ambiente exterior, en el ámbito de la parcela y áreas de estudio, considerando los valores expuestos por el **Decreto 213/2012, Capítulo I** (Objetivos de Calidad Acústica), **Artículo 31, parte 2**, se extraen las siguientes conclusiones:

A) Tráfico Viario

Escenario actual

Malla de cálculo a 2m de altura: Los niveles de impacto, no presenta superación de los Objetivos de Calidad Acústica para todos sus periodos temporales (día, tarde y noche), para el futuro edificio de uso de hospedaje.

Análisis en altura de los edificios: Los niveles de impacto en todas las alturas, no superan los Objetivos de Calidad Acústica para la franja horaria de día – tarde - noche, presentando un margen de 2-3 dB(A), 5 dB(A) y 1-2 dB(A), respectivamente.

Futuro escenario

El futuro escenario a 20 años vista, considerando el incremento del tráfico viario, no presenta variables respecto del escenario actual, en algún punto se observa incremento de 0-0,5 dB(A), por lo que las conclusiones determinan en todo caso la **no superación de los niveles límite tanto a nivel de parcela como a nivel de fachada.**

5.6.3.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

En lo que a suelos potencialmente contaminados se refiere, de acuerdo al **“Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes** del suelo del Decreto 165-2008”, en el ámbito objeto del presente Documento Ambiental, **no presenta parcelas incluidas en dicho inventario.**

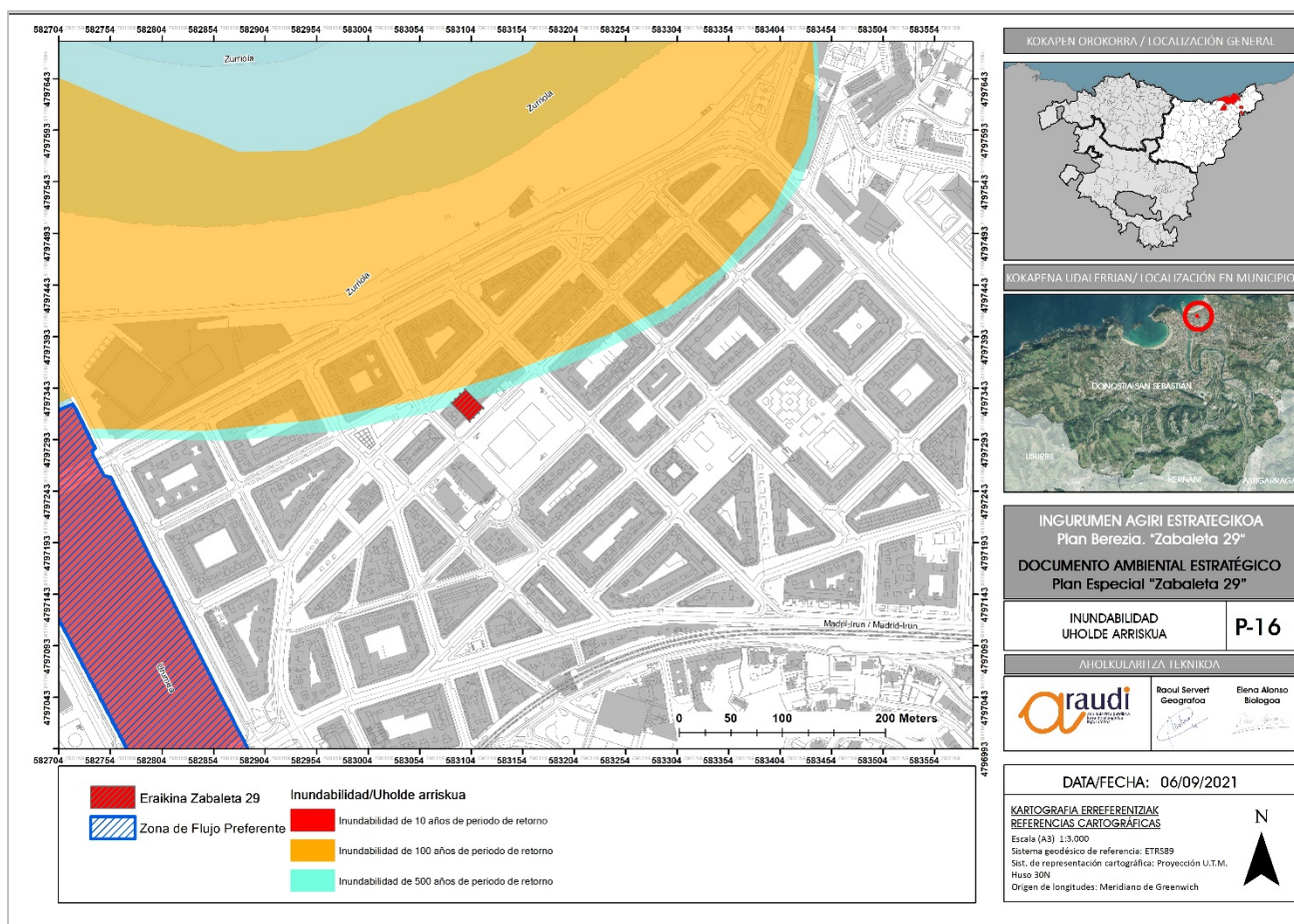
5.6.4.- INUNDABILIDAD

Si examinamos el ámbito del plan, en función del mapa de inundabilidad de la CAPV podemos distinguir las diferentes áreas establecidas en función del periodo de retorno.

Brevemente describimos en qué consisten los periodos de retorno, concepto clave para entender e interpretar adecuadamente el riesgo de inundabilidad:

- Áreas inundadas por avenidas con **período de retorno de 10 años**: Son ámbitos estrechamente relacionados con el sistema fluvial que presenta una probabilidad anual de ocurrencia superior al 10%.
- Áreas inundadas con avenidas de **período de retorno comprendido entre 10 y 100 años**: Se trata de áreas con un alto riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 1 y el 10%.
- Áreas comprendidas entre las líneas de **avenidas de 100 y 500 años de período de retorno**: Se trata de áreas con bajo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 0,2 y el 1%.

El edificio objeto de análisis **se ve afectado por el área inundable de 100 a 500 años** (según cartografía disponible a septiembre de 2021).



Mapa 016. Inundabilidad. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi

En el procedimiento de aprobación del Plan Especial se recabarán las determinaciones de la Agencia Vasca del Agua la cual deberá determinar las condiciones para la nueva edificación a la hora de minimizar los posibles efectos de la inundabilidad.

En apartados subsiguientes se recogen las determinaciones de la planificación territorial en lo que a las zonas inundables se refiere (PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, Plan Hidrológico y PTS de protección del litoral).

5.6.5.- VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LOS ACUÍFEROS

En toda el área no encontramos una vulnerabilidad apreciable a la contaminación de los acuíferos, ya que los valores que presenta hacen que esta zona sea considerada "zona con vulnerabilidad baja" (ver mapa 017).



Mapa 017. Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi

5.6.6.- PROBLEMAS GEOTÉCNICOS

Prácticamente la totalidad del término municipal presenta unas condiciones geotécnicas adecuadas, salvo las zonas de aluvial que presentan zonas muy desfavorables por problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asientos.

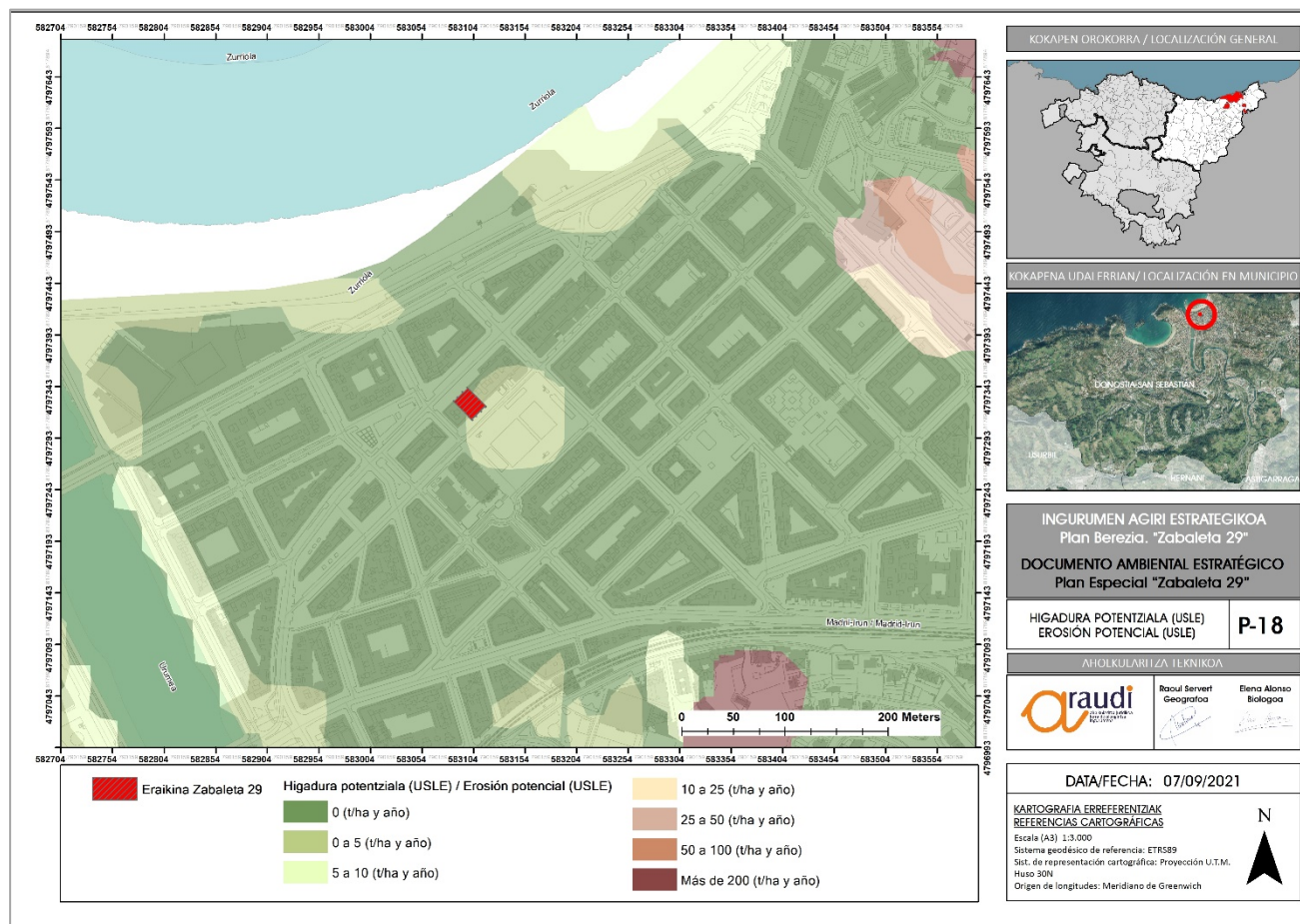
5.6.7.- RIESGO DE EROSIÓN-ÁREAS EROSIONABLES

En cuanto a la erosión, podemos afirmar que el área de estudio no tiene riesgo de erosión, basándonos en los modelos USLE Y RUSLE (ambos modelos sirven para obtener un promedio de las pérdidas anuales de suelo a largo plazo) y que calculan no solo la erosión real sino también la potencial.

El resultado que ofrece el mapa de erosión de suelos de la CAPV es la evaluación de las pérdidas de suelo en toneladas por hectárea y año.

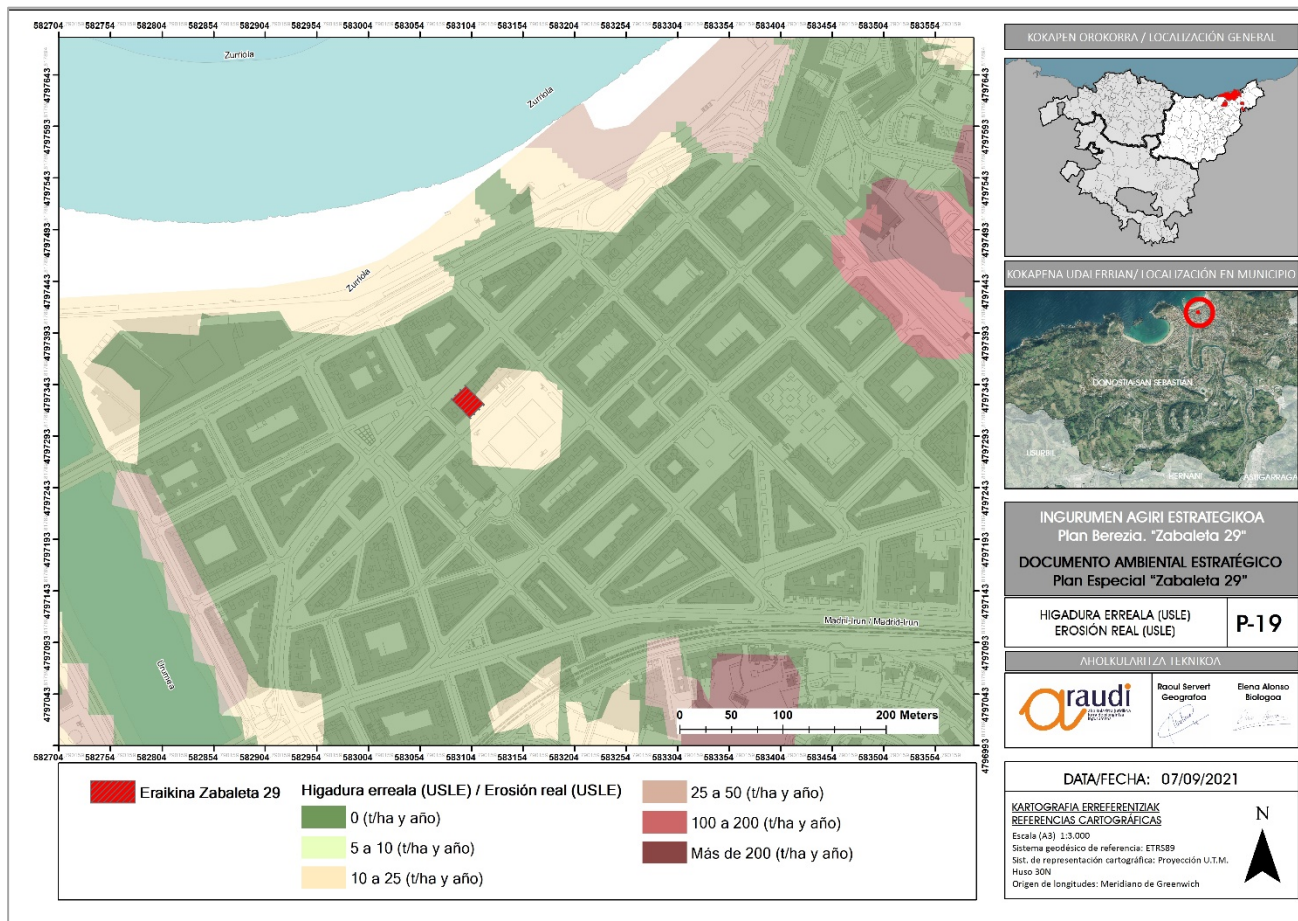
PÉRDIDAS DE SUELO	INTERPRETACIÓN
0 (t/ha y año)	Zonas no susceptibles al proceso erosivo, como puedan ser espacios urbanos, carreteras, embalses, etc.
0 a 5 (t/ha y año)	Zonas con niveles de erosión muy bajos y pérdidas de suelo tolerables. No hay erosión neta.
5 a 10 (t/ha y año)	Zonas con niveles de erosión bajos y pérdidas de suelo que pueden ser tolerables. Probablemente no hay erosión neta.
10 a 25 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos leves. Existe erosión, aunque no es apreciable a simple vista.
25 a 50 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos moderados. Existe erosión, aunque puede no ser apreciable a simple vista.
50 a 100 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos graves. Existe erosión y es apreciable a simple vista.
100 a 200 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos muy graves. Existe erosión y es manifiesta a simple vista.
Más de 200 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos extremos. Existe erosión y es evidente a simple vista.

El concepto de **erosión potencial** es la que se produciría si se elimina la vegetación. Este valor es tremendamente importante de cara a la gestión del territorio, puesto que permite analizar cómo afecta, en lo relativo a la erosión, la eliminación de la cubierta vegetal.



Mapa 018. Erosión potencial. Modelo USLE. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi

El mapa de **erosión real** resulta de la combinación de todos los factores que intervienen en los modelos USLE y RUSLE con los valores estimados para cada situación del territorio. (Ver mapa 019)



Mapa 019. Erosión real. Modelo USLE. Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi

En ambos casos, y con respecto al ámbito del Plan Especial, el edificio se integra dentro de superficies no susceptible a la erosión, en este caso por ser núcleo de población.

5.6.8.- SISMICIDAD

El municipio de Donostia se sitúa en una zona de riesgo V-VI según el Mapa de Riesgos de la CAPV por lo que está exento de realizar un plan de emergencia sísmico. No obstante, es preciso el cumplimiento de la Norma de construcción sismorresistente (RD 997/2002, de 27 de septiembre).

Tal y como aparece reflejado en la figura 003, no existe ninguna zona con intensidades iguales o superiores a VII, por lo que, según estos cálculos, no existen municipios obligados a realizar Plan de Emergencia Sísmico. Los municipios con peligrosidad igual o superior a VI están limitados a los más occidentales de la Comunidad Autónoma que, en este caso, deberían realizar estudios más detallados a nivel municipal.

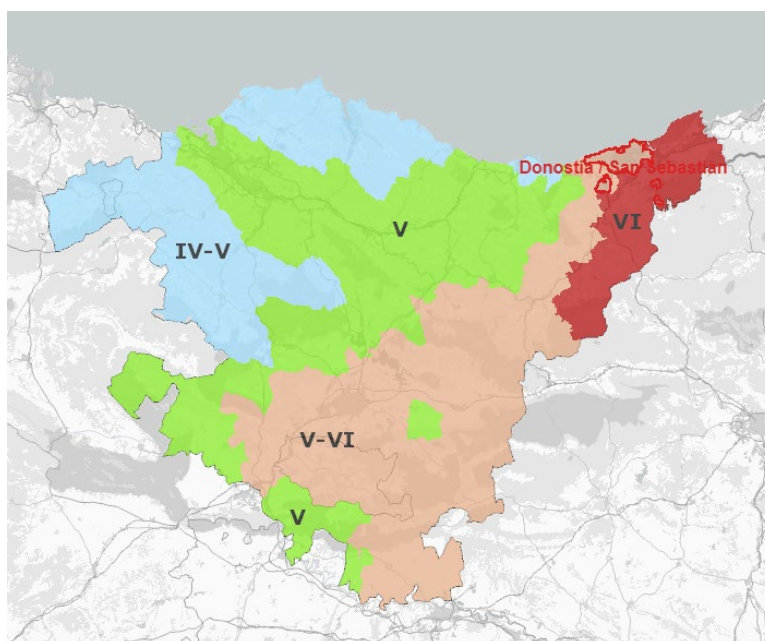


Figura 003: Intensidades sísmicas finales deducidas para los municipios del País Vasco.

5.6.9.- RIESGOS DERIVADOS DEL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

Mediante RESOLUCIÓN 10/2001, de 1 de agosto, del director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno que aprobó el Plan Especial de Emergencia ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Según la cartografía disponible en el servidor de GEOEUSKADI, el ámbito del plan se encuentra afectado la banda de 600m de afección de la vía urbana de la calle Miracruz (Antigua N-1) y de la línea del ferrocarril, con un RIESGO MUY BAJO por accidente de transporte de mercancías peligrosas en carretera y RIESGO BAJO en el ferrocarril.

5.6.10.- RIESGOS POR INCENDIOS FORESTALES

Para la valoración de este riesgo ambiental se recurre a la cartografía existente en GEOEUSKADI con información proporcionada por el proyecto "FORRISK: riesgos naturales en las masas forestales atlánticas". Realizado entre octubre de 2012 y diciembre de 2014, su objetivo principal fue conocer, las medidas a tomar de cara a la gestión de riesgos forestales previsibles e identificados.

Como primer resultado se concluye que los tipos de arbolado con mayor riesgo medio de incendio forestal en el País Vasco son los montes bajos y densos de quejigo (*Quercus faginea*) y encina (*Quercus ilex*), junto con las plantaciones forestales jóvenes de *Eucalyptus*, *Pinus radiata* y *Pinus pinaster*.

Al situarse el ámbito de análisis dentro de una zona urbana, el **riesgo por incendio forestal es bajo**.

5.6.11.- AFECCIONES AERONÁUTICAS

Por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

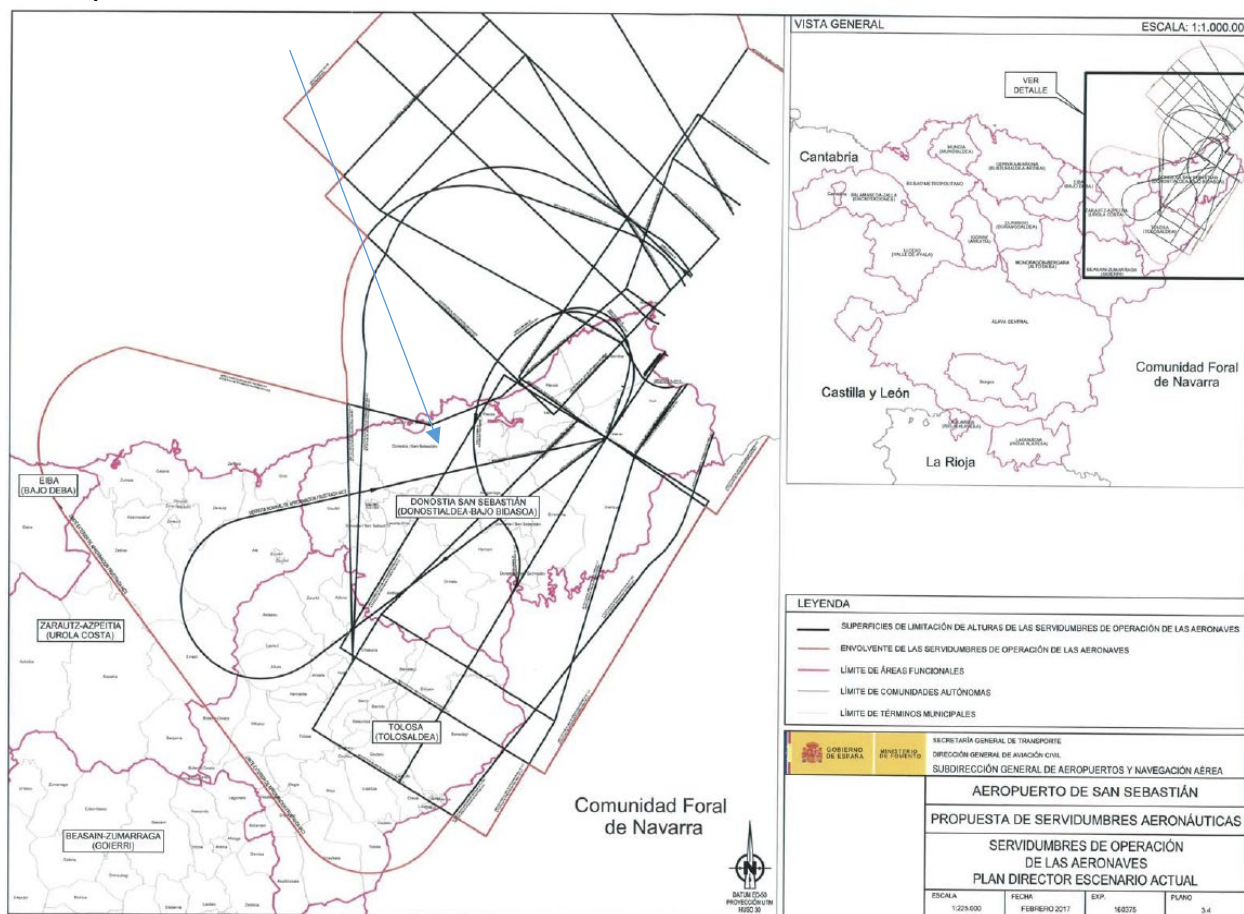
Servidumbres Aeronáuticas: Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

Afecciones territoriales

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, en concreto por las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las aeronaves incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.



Teniendo en cuenta las cotas del terreno, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de

construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

5.7.- Resumen de condicionantes ambientales

Como características generales de los activos ambientales presentes en el ámbito del Plan Especial de Renovación Urbana pueden resumirse las siguientes:

- La **orografía** del ámbito del Plan es **mayoritariamente llana**, correspondiente a depósitos detríticos de deposición horizontal o subhorizontal.
- La sucesión litológica descrita de forma general es de calizas grises masivas, alternancia de calizas, areniscas y limos, areniscas, una sucesión de características flysch. Además existen **depósitos aluviales y aluvio-coluviales**, mayoritarios en el ámbito del Plan.
- En relación con la disposición litológica del sustrato y la cubierta de los depósitos superficiales, se presenta una **permeabilidad media por porosidad**, que corresponde con los depósitos aluviales y aluvio-coluviales de superficie.
- En el ámbito estricto del Plan **no se localiza ningún Lugar de Interés Geológico**.
- Hidrológicamente, en torno al ámbito de estudio nos encontramos la denominada "**Zona de Transición del Urumea**".
- Desde el punto de vista de las unidades edáficas el sustrato del ámbito está representado por suelos asociados a los **sistemas fluviales cuaternarios que en la actualidad se encuentran fosilizados por la configuración totalmente urbana del área**.
- La vegetación potencial del ámbito está conformada por vegetación de arenales costeros. Sin embargo, y producto de la elevada antropización del ámbito **no hay ningún testimonio de vegetación natural actual**.
- En el ámbito del Plan Especial **no hay ningún hábitat de interés comunitario ni incluido en la clasificación de hábitats EUNIS** de carácter terrestre ni marino.
- **No se detecta fauna amenazada en la zona de estudio**. El ámbito de análisis se localiza en área comprendida dentro de la potencial implementación de medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en tendidos eléctricos
- El ámbito de estudio **no afecta ningún área de interés naturalístico**, si bien se encuentra próximo al humedal inventariado "Ría del Urumea".

- Dentro del ámbito del Plan **tampoco se encuentran espacios naturales relevantes, ni lugares protegidos ni se encuentra dentro de la Red de Corredores Ecológicos.**
- Por otra parte **no se encuentran árboles singulares** en el área de estudio.
- Toda la zona está ocupada por la **Cuenca Visual de Pasaia**, dentro de la unidad que establece el Catálogo de paisaje de Donostialdea denominada BU.1 Bahía de Donostia.
- En lo que respecta a las cuencas visuales, albergan un **paisaje considerado "Muy Cotidiano" en la CAPV, de valor "Muy Bajo"**.
- Con respecto a la unidades ambientales homogéneas podemos clasificar el ámbito del Plan como un **espacio urbano de dominio antropogénico** sobre depósitos cuaternarios horizontalizados.
- El edificio objeto del Plan Especial **NO tiene ningún tipo de protección por su valor patrimonial.**
- El edificio objeto del Plan Especial **no se encuentra incluido en ninguno de los grados de protección del PEPPUC.**
- La **calidad del aire** de la zona (interpolada de su observatorio más cercano es de **buena a muy buena.**
- Con respecto a la calidad acústica se puede afirmar que **la emisión de ruidos de mayor envergadura se asocia al tráfico del paseo colón y al uso por parte de los vecinos del barrio de la Pza de Cataluña.** El área no presenta en general índices acústicos impactantes.
- En lo que a suelos potencialmente contaminados se refiere, de acuerdo al **"Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo del Decreto 165-2008"**, en el ámbito del plan, **no presenta parcelas incluidas en dicho inventario.**
- En función de los datos del mapa de inundabilidad de la CAPV en el ámbito del plan, **el edificio objeto de análisis se ve afectado por el área inundable de 100 a 500 años.**
- En toda el área **no encontramos una vulnerabilidad apreciable a la contaminación de los acuíferos**, ya que los valores que presenta hacen que esta zona sea considerada "zona con vulnerabilidad baja".
- En cuanto a la erosión, podemos afirmar que **el ámbito de estudio no tiene riesgo de erosión**, basándonos en los modelos USLE Y RUSLE.
- El ámbito del Plan se localiza en una zona de peligrosidad sísmica baja, situándose en un **rango de intensidades sísmicas menores al grado VI** en la escala oficial española M.S.K., descartando por tanto problemas de esta índole sobre las potenciales construcciones.
- Según la cartografía disponible en el servidor de GEOEUSKADI, **el ámbito del plan se encuentra afectado la banda de 600m de**

afección de la vía urbana del Paseo Colón, con un RIESGO MUY BAJO por accidente de transporte de mercancías peligrosas, así como por la **banda de 600m del ferrocarril con RIESGO BAJO**.

- Al situarse el ámbito del plan dentro de una zona urbana, **no existe riesgo de incendio forestal**.
- La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las **Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián**.

