

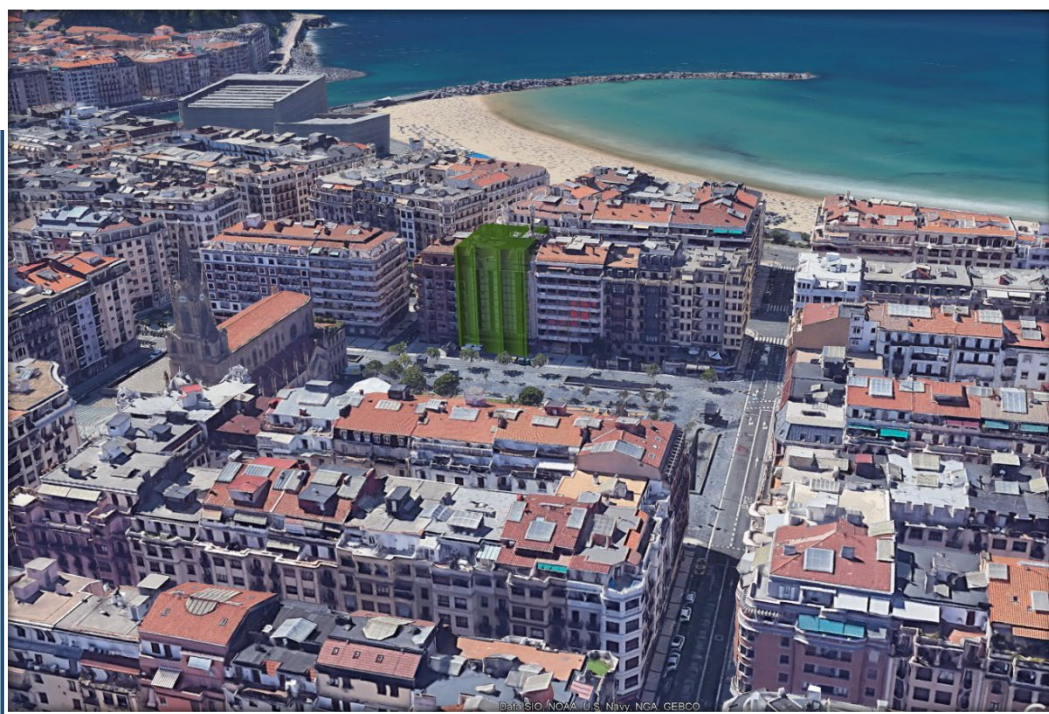


DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



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

EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

6 Efectos ambientales previsibles

La identificación y valoración de los impactos deriva de la interacción entre los elementos del inventario ambiental y las acciones del presente Plan Especial susceptibles de generar impactos. La magnitud de la afección debe estimarse teniendo en cuenta la calidad y la cantidad de los recursos afectados directa, o indirectamente por el Plan Especial.

Para la valoración de impactos se aplica la metodología del Reglamento vigente, que básicamente compara la situación actual frente a una situación futura con medidas correctoras.

Además, se jerarquizan los impactos ambientales identificados y valorados, para conocer su importancia relativa. Asimismo, se efectúa una evaluación del impacto global. La terminología usada en la calificación de los impactos se ajusta a la expresada en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por la ley 9/2018.

6.1.- Metodología para la caracterización y valoración de impactos

Según la legislación vigente (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental), el proceso a seguir para la caracterización y valoración de impactos es el siguiente:

Se incluirá la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsibles de las actividades proyectadas sobre los aspectos ambientales indicados en el apartado anterior.

Necesariamente, la identificación de los impactos ambientales derivará del estudio de las interacciones entre las acciones derivadas del Plan Especial y las características específicas de los aspectos ambientales afectados en cada caso concreto, incluido el paisaje en los términos del Convenio Europeo del Paisaje.

Se distinguirán los efectos positivos de los negativos; los temporales de los permanentes; los simples de los acumulativos y sinérgicos; los directos de los indirectos; los reversibles de los irreversibles; los recuperables de los irrecuperables; los periódicos de los de aparición irregular; los continuos de los discontinuos.

Se indicarán los impactos ambientales compatibles, moderados, severos y críticos que se prevean como consecuencia de la ejecución del Plan Especial.

La cuantificación de los efectos significativos de un plan, programa o proyecto sobre el medio ambiente consistirá en la identificación y descripción, mediante datos mensurables de las variaciones previstas de los hábitats y de las especies afectadas como consecuencia del desarrollo del plan o programa o por la ejecución del proyecto.

Se medirán en particular las variaciones previstas en:

- Superficie del hábitat o tamaño de la población afectada directa o indirectamente a través de las cadenas tróficas, o de los vectores ambientales, en concreto, flujos de agua, residuos, energía o atmosféricos; suelo, ribera la ría. Para ello se utilizarán, unidades biofísicas del hábitat o especie afectadas.
- La intensidad del impacto con indicadores cuantitativos y cualitativos. En caso de no encontrar un indicador adecuado al efecto, podrá diseñarse una escala que represente en términos de porcentaje las variaciones de calidad experimentadas por los hábitats y especies afectados.
- La duración, la frecuencia y la reversibilidad de los efectos que el impacto ocasionará sobre el hábitat y especies.
- La abundancia o número de individuos, su densidad o la extensión de su zona de presencia.
- La diversidad ecológica medida, al menos, como número de especies o como descripción de su abundancia relativa.
- La rareza de la especie o del hábitat (evaluada en el plano local, regional y superior, incluido el plano comunitario), así como su grado de amenaza.
- La variación y cambios que vayan a experimentar, entre otros, los siguientes parámetros del hábitat y especie afectado:
 - El estado de conservación.
 - El estado ecológico cuantitativo.
 - La integridad física.
 - La estructura y función.

La valoración de estos efectos se realizará, siempre que sea posible, a partir de la cuantificación, empleándose para ello, aquellas metodologías contempladas en normas o estudios técnicos que sean aplicación. La administración, a través de su sede electrónica, pondrá a disposición de los promotores los documentos necesarios para identificar, cuantificar y valorar los impactos.

Se jerarquizan los impactos ambientales identificados y valorados, para conocer su importancia relativa.

La caracterización de los impactos realizada considera los siguientes criterios:

- **Carácter del impacto;** hace referencia a su consideración positiva o negativa respecto al estado previo, indica si, en lo relativo a la faceta de la vulnerabilidad que se esté teniendo en cuenta, la actuación es beneficiosa o perjudicial.
- **Duración del impacto,** es decir si se trata de un impacto de carácter temporal o por el contrario es de tipo permanente.
- La **proyección en el tiempo** se refiere a si sucede a corto plazo o si se alcanza a largo plazo.
- La **proyección en el espacio** a si el impacto es de tipo puntual y local o por el contrario extenso.
- La **reversibilidad** tiene en cuenta la dificultad, la posibilidad de retornar a la situación anterior.
- La **recuperación** se refiere a si la pérdida puede ser reemplazable o si la alteración puede ser recuperable.
- La **singularidad del recurso** afectado quiere significar la incidencia sobre cualquier tipo de recurso protegido o escaso en la región.
- La **probabilidad de ocurrencia** es un modo de medir el riesgo del impacto sobre todo en aquellas circunstancias no periódicas, pero de excepcional gravedad.
- La **magnitud y el significado** informan de la extensión o grado del efecto producido.

La expresión de esta evaluación se concreta en una escala de niveles de impacto para facilitar la utilización de la información adquirida en la toma de decisiones.

6.2.- Identificación de las acciones y efectos derivados del plan y sus potenciales impactos.

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

1.- Fase de Construcción

2.- Fase de Funcionamiento

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

FASE DE CONSTRUCCIÓN

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

FASE DE FUNCIONAMIENTO

- Generación de aguas residuales y residuos.
- Aumento de demandas de abastecimiento y/o saneamiento.
- Aumento de tránsito peatonal y motorizado.
- Nueva edificación.
- Actividad hostelera.

6.3.- determinación de los elementos del medio susceptibles de recibir impactos

Con el fin de identificar los factores ambientales, susceptibles de recibir impacto, genéricamente la DIRECTIVA 2014/52/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 16 de abril de 2014 por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente considera como aspectos mínimos a incluir en el análisis:

- a) la población y la salud humana;
 - b) la biodiversidad, prestando especial atención a las especies y hábitats protegidos en virtud de la Directiva 92/43/CEE y la Directiva 2009/147/CE;
 - c) la tierra, el suelo, el agua, el aire y el clima;
 - d) los bienes materiales, el patrimonio cultural y el paisaje;
 - e) la interacción entre los factores contemplados en las letras a) a d).
- Partiendo de estas determinaciones y de los análisis sectoriales del medio, se suelen considerar como aquellos factores que potencialmente pueden sufrir alteraciones los siguientes:

Suelo

Ocurrencia del riesgo de contaminación del suelo.

Erosión y compactación.

Pérdida de suelo.

Hidrología/Hidrogeología

Afección a cauces fluviales.

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

Impermeabilización del suelo y disminución de la capacidad de carga.

Aire

Contaminantes atmosféricos.

Nivel sonoro.

Comunidades faunísticas y florísticas

Afección sobre comunidades florísticas y faunísticas.

Servicios ecosistémicos

Afección a los servicios que proporcionan los ecosistemas.

Paisaje

Calidad paisajística.

Fragilidad paisajística.

Medio socioeconómico y humano

Oferta hostelera.

Consumo de recursos (agua, energía).

Movilidad.

Residuos

Generación de residuos.

Recursos

Consumo de recursos.

Cambio climático

Efecto isla de calor.

Efecto invernadero.

Una vez identificados los elementos del Plan Especial potencialmente generadores de impactos, y los elementos del medio susceptibles de recibirlos, es necesario obtener una valoración cruzada de los efectos sobre las variables ambientales, para lo cual se realizan la llamada matriz de importancia de los impactos.

Mediante este proceso se trata de valorar cualitativamente el impacto ambiental en función tanto del grado de incidencia del mismo como de la caracterización del efecto.

Los atributos que se establecen para ello son los recogidos en Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, siendo considerados los siguientes:

Signo

Hace alusión al carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) de las distintas acciones que van a actuar sobre las variables del medio consideradas.

Intensidad

Refleja el grado de incidencia de la acción sobre la variable sobre la que actúa. Se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: baja, media, alta, muy alta y total.

Extensión

Refleja el grado de influencia teórica del impacto con respecto al entorno que le rodea. Se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: puntual, parcial, extenso, y total.

Momento

Alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del impacto sobre la variable del medio considerada. Se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: largo plazo (más de 5 años), medio plazo (de 1 a cinco años), corto plazo o inmediato (de 0 a 1 año).

Persistencia

Se refiere al tiempo que, supuestamente, permanecería el impacto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras. Se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: fugaz (menos de 1 año), temporal (entre 1 y 10 años) y permanente (>10 años).

Reversibilidad

Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado por el proyecto, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez deja de actuar sobre el medio. Se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: a corto plazo (menos de 1 año), a medio plazo (entre 1 y 10 años) e irreversible (>10 años).

Recuperabilidad

Se refiere a la posibilidad de reconstrucción, total o parcial, del factor afectado por el proyecto, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras). Se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: recuperable inmediatamente, recuperable a medio plazo, mitigable e irrecuperable.

Sinergia

Refleja el reforzamiento de dos o más impactos simples. Se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: Simple, sinérgico y muy sinérgico.

Acumulación

Refleja un incremento progresivo en la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera. Se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: simple y acumulativo.

Efecto

Se refiere a la relación causa-efecto, o lo que es lo mismo la forma de manifestación del efecto sobre un factor, como consecuencia de una acción. Se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: indirecto y directo.

Periodicidad

Se refiere a la regularidad de manifestación del efecto, bien sea de manera cíclica o recurrente, de forma impredecible, o de forma constante en el tiempo. Así se caracteriza en una escala con los siguientes intervalos: periódica, irregular y continua.

Importancia

Se obtiene como resultado del sumatorio ponderado de las anteriores variables y responde a la siguiente fórmula:

$$I = (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$$

Con el fin de poder visualizar las interrelaciones entre los efectos del Plan Especial, se elabora una tabla en donde se reflejan los intervalos que se han establecido para caracterizar impactos, mediante las matrices de caracterización; y el valor de estos intervalos, para poder realizar la matriz de importancia de impactos. Mediante este proceso se trata de valorar cualitativamente el impacto ambiental en función tanto del grado de incidencia del mismo como de la caracterización del efecto.

NATURALEZA			INTENSIDAD (I)		
		Valor			Valor
Impacto beneficioso		+	Baja	B	1
Impacto perjudicial		-	Media	M	2
			Alta	A	4
			Muy alta	MA	8
			Total	T	12
EXTENSIÓN (EX)			MOMENTO (MO)		
		Valor			Valor
Puntual	PU	1	Largo plazo	LP	1
Parcial	PA	2	Medio plazo	MP	2
Extenso	EX	4	Corto o Inmediato	IN	4
Total	TO	8			
PERSISTENCIA (PE)			REVERSIBILIDAD (RV)		
		Valor			Valor
Fugaz	FU	1	Corto plazo	CP	1
Temporal	TE	2	Medio plazo	RM	2
Permanente	PE	4	Irreversible	IV	4
SINERGIA (SI)			ACUMULACIÓN (AC)		
		Valor			Valor
Simple	SI	1	Simple	SP	1
Sinérgico	SN	2	Acumulativo	AC	4
Muy sinérgico	MS	4			
EFECTO (EF)			PERIODICIDAD (PR)		
		Valor			Valor
Indirecto	I	1	Irregular	IA	1
Directo	D	4	Periódico	PD	2
			Continuo	CO	4
RECUPERABILIDAD (MC)			IMPORTANCIA (IM)		
		Valor	$I = (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$		
Recup. Inmediata	RC	1			
Recup. medio plazo	RM	2			
Mitigable	MI	4			
Irrecuperable	IR	8			

Valoración según lo establecido en CONESA FDEZ.-VITORIA (1997). "Guía metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental".

La expresión gráfica mediante las matrices de impactos sirve para indicarnos las características y la intensidad que las acciones derivadas de la realización del proyecto pueden producir sobre el territorio analizado.

De esta forma, se obtiene un valor de impacto por cada acción del plan y para cada uno de los elementos del medio, pudiéndose jerarquizar desde el punto de vista ambiental.

Estos valores responden a una escala cualitativa, derivada de la atribución a intervalos cualitativos de los valores cuantitativos que han servido para medir la incidencia de los impactos.

La valoración cualitativa concretará en el establecimiento de dos tablas, una por cada fase, la de construcción y la de funcionamiento.

En ellas distinguirán las siguientes categorías:

- **Impactos críticos (CR)**
- **Impactos severos (SV)**
- **Impactos moderados (M)**
- **Impactos compatibles (CM)**
- **Impactos positivos (+)**

6.4.- Caracterización y valoración de impactos

Teniendo en cuenta las actuaciones derivadas del Plan Especial y los valores del medio descritos anteriormente, se indican a continuación los **impactos potenciales más significativos** derivados del desarrollo del Plan Especial.

- Ocurrencia del riesgo de contaminación del suelo.
- Afección al sistema hidrológico superficial.
- Afección sobre comunidades florísticas y faunísticas.
- Afección sobre el paisaje.
- Riesgo de afección por presencia de suelos potencialmente contaminados.
- Impacto acústico.
- Disminución de la calidad atmosférica.
- Generación de residuos.
- Incremento de consumo de recursos, energía y materias primas y auxiliares.
- Creación de puestos de trabajo.
- Cambio climático.

No se consideran impactos potenciales como la afección, a espacios naturales protegidos o al patrimonio arqueológico y arquitectónico por no haberse localizado ninguno de estos elementos en el ámbito.

1.- FASE DE OBRAS

Ocurrencia del riesgo de contaminación del suelo

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

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

Afección al sistema hidrológico superficial

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

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

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

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

Aumento de la ocurrencia del riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos

Como consecuencia de la ejecución de las obras el único riesgo existente es el derrame accidental de líquidos contaminantes fuera de la zona impermeabilizada. La probabilidad de ocurrencia de este tipo de derrames es baja pero la zona de actuación es de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es media en la zona donde se van a realizar los nuevos edificios.

Teniendo en cuenta las características del ámbito, que su entorno se encuentra totalmente urbanizado, y que en las actuaciones propuestas se desarrollarán un nuevo edificio sustituyendo el existente actualmente no se prevé que el desarrollo del plan suponga un aumento del riesgo de contaminación de los acuíferos del ámbito, siempre que se adopten las medidas protectoras que se incluyen en el presente documento.

La actividad hostelera futura tampoco se considera como un foco de riesgo significativo para los mismos, por lo que, en todo caso, con la posibilidad de aplicar medidas protectoras efectivas, la afección al entorno de los acuíferos vulnerables a la contaminación se considera un impacto moderado. Se considera un impacto carácter negativo, fugaz, sinérgico, generado por una acción directa, reversible, recuperable, irregular, discontinuo y moderado ya que son de aplicación medidas correctoras.

Afección sobre comunidades florísticas y faunísticas

Las propuestas del presente Plan Especial no presentan a priori, afecciones significativas sobre las comunidades florísticas y faunísticas.

En lo referente a las comunidades florísticas el ámbito del PE, como se ha analizado en el apartado anterior, no presenta vegetación natural, pudiéndose verse afectados algún árbol de ajardinamiento urbano, que puede ser fácilmente repuesto. Las afecciones generadas sobre la vegetación se consideran no significativas.

En fase de obras, los movimientos de tierra, la construcción de la edificación, y el tránsito de maquinaria y personal pueden disminuir la calidad del hábitat para la fauna y afectar de forma directa a ejemplares de especies con reducida capacidad de movimiento. Sin embargo, teniendo en cuenta el elevado grado de antropización del ámbito, se considera que no existe riesgo de afección a especies de interés y/o amenazadas, por lo que el desarrollo del Plan no tendrá un efecto significativo sobre la fauna, considerándose en todo caso un impacto temporal y reversible.

Afección sobre el paisaje

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

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

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

Impacto acústico

A lo largo de las *obras* del ámbito, las emisiones sonoras irán asociadas al continuo tránsito de camiones dentro de la parcela y al funcionamiento de la maquinaria de obra. Se deberá tener en cuenta la proximidad de edificios de viviendas. Estas circunstancias configuran un entorno sensible a la contaminación acústica.

Puesto que las obras se desarrollarán en un entorno urbano, será imprescindible tomar las medidas oportunas para minimizar estas molestias (horario de trabajo diurno, limitación de la velocidad de camiones, limpieza y/o riego de superficies de tránsito de maquinaria, etc.) y, en general, asegurarse de que la obra se desarrolla de acuerdo con las 'buenas prácticas ambientales'. Teniendo en cuenta las características de la actuación y la posibilidad de aplicar medidas correctoras, se caracteriza el impacto en fase de obras como temporal, reversible, recuperable y de magnitud moderada

Disminución de la calidad atmosférica

Durante el periodo de obras, el derribo, el acondicionamiento de las tierras, la manipulación de materias primas (en especial áridos) y el tráfico y funcionamiento de vehículos pesados (camiones) así como el funcionamiento de la maquinaria de obra civil necesaria para la ejecución de los trabajos implicarán la emisión de contaminantes a la atmósfera, principalmente de polvo y partículas, así como productos de la combustión en motores de combustibles fósiles (CO, CO₂, NO_x y compuestos orgánicos volátiles). A estos niveles, los efectos que sobre la salud de los posibles receptores pueden ocasionar dichas emisiones son fundamentalmente molestias oculares (partículas) y respiratorias.

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

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

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

Generación de residuos

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

En cumplimiento con la legislación vigente en la materia, se deberá redactar un plan de gestión de residuos que acompañe al proyecto de edificación y garantice la minimización de los impactos derivados de la misma

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

Consumo de recursos, energía y materias primas y auxiliares

Se generará un impacto negativo sobre el medio derivado del aumento de consumo de recursos (agua, energía, etc.), tanto en la fase de construcción, derivado del uso de materias primas y combustibles fósiles, como en la fase de explotación, derivado del uso de la energía y materiales de las actividades que se van a llevar a cabo en el edificio.

Se deberán incluir las determinaciones necesarias para que el proyecto de edificación cuente con medidas correctoras adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en la fase posterior de uso y explotación.

Asimismo, en relación con el consumo energético, se establecerán las determinaciones necesarias para tender a maximizar la eficiencia energética con el diseño adecuado de los edificios y el uso de tecnologías que minimicen los consumos (tecnología LED, automatización de sistemas, etc.), tanto en el interior de los edificios como en la iluminación del espacio exterior, y potenciar el uso de energías renovables. Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se garantice la adecuada iluminación de las calles y lugares comunes minimizando la contaminación lumínica ascendente.

El aumento consumos de recursos es un impacto de carácter negativo, intensidad mínima, a largo plazo, permanente, simple, reversible, recuperable, directo, continuo y periódico. Se considera que es un impacto compatible ya que es una afección asumible dentro del desarrollo de los municipios, y de magnitud poco significativa.

Alteraciones microclimáticas

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

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

2.- FASE DE FUNCIONAMIENTO

Afección al sistema hidrológico

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

En fase de funcionamiento no hay afección a la calidad de las aguas, dado que los vertidos serán conducidos al sistema general de saneamiento.

Alteración de hábitats faunísticos y florísticos

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

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

Afección sobre el paisaje

En **fase de explotación**, el desarrollo del nuevo uso de hospedaje supone la sustitución del edificio existente por uno nuevo que se adecúe a dicho uso que se incluirá en la trama actualmente edificada del barrio de Gros. Así, comparándola con el actual estado del edificio, de aspecto abandonado, se podría considerar una actuación de regeneración del paisaje urbano del entorno de la Plaza de Cataluña. El nuevo edificio, por sus características, quedará totalmente integrados en la tipología edificatoria del entorno. Por estas razones se considera un **impacto positivo**.

Impacto acústico

En *fase de explotación*, con respecto a los objetivos de calidad acústica (OCA), el estudio acústico realizado concluye que **se da el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica aplicables tanto para el escenario actual y futuro a 20 años vista.**

Teniendo en cuenta las características de la actuación, ***se caracteriza el impacto en fase de explotación como no significativo.***

Afección sobre la salud humana

La afección sobre la salud humana derivada de la contaminación atmosférica y acústica en fase de funcionamiento puede venir derivada de la ubicación del ámbito, situado según el mapa de ruidos con unos índices sonoros medios y por el aumento de niveles acústicos durante la utilización del nuevo edificio, el cual podrá generar un aumento en los niveles sonoros en las viviendas adyacentes. Estos impactos se verán mitigados con la aplicación de las medidas correctoras determinadas para ello.

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

Consumo de recursos, energía y materias primas y auxiliares

En la fase de funcionamiento, el nuevo edificio con el uso hostelero supondrán un mayor gasto energético, que vendrá en forma de mayor consumo de energía eléctrica. El consumo energético no se considera que cause un impacto ambiental directo sobre el Término Municipal de Donostia.

Tal y como se especifica en el apartado de medidas correctoras, el proyecto de edificación deberá incorporar medidas correctoras adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro de energía en la fase de explotación.

En este sentido, se establecerán las determinaciones necesarias para tender a maximizar la eficiencia energética con el diseño adecuado de los edificios y el uso de tecnologías que minimicen los consumos (tecnología LED, automatización de sistemas, etc.), tanto en el interior del edificio como en la iluminación del espacio exterior, y potenciar el uso de energías renovables. Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se garantice la

adecuada iluminación de las calles y lugares comunes, desde el punto de vista de la seguridad, minimizando la contaminación lumínica ascendente.

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

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

Movilidad

La construcción de los nuevos alojamientos turísticos supondrá, en un principio, un incremento de la demanda de movilidad. El aumento de los residentes (en este caso serán temporales) en el ámbito supondrá mayores desplazamientos hacia y desde el área. En todo caso, la existencia previa de servicios públicos de transporte urbano e interurbano en las proximidades del ámbito, así como la existencia de vías ciclistas permiten que gran parte de estos desplazamientos puedan llevarse a cabo a través de un medio de transporte sostenible. Por tanto, los efectos derivados del PE se han considerado como compatibles.

Generación de residuos. Coste ambiental

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

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

Cambio climático

El funcionamiento de la maquinaria de obra, el traslado de residuos, sobrantes y materias primas o el incremento del tráfico urbano generado por la ampliación de la actividad educativa supondrán un consumo de

combustibles fósiles, con la consiguiente emisión de gases de efecto invernadero a la atmósfera.

Teniendo en cuenta que la ejecución del PE permite reutilizar y optimizar el uso de suelo urbano, no plantea la ocupación de nuevas áreas rurales que supongan la eliminación de la vegetación con alto valor ecológico. Debido a las características urbanas del ámbito, sin eliminación de cubierta vegetal no se producirá una disminución significativa del efecto sumidero o captación de CO₂ de la vegetación, y dado que se encuentra en un espacio libre (la Plaza de Cataluña) que presenta vegetación arbolada y superficies encespadas, tampoco se prevé un incremento significativo del efecto de isla de calor urbana.

En todo caso, el posible aumento de los efectos del cambio climático debidos al desarrollo del Plan Especial se considera como un impacto compatible.

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS EN FASE DE CONSTRUCCIÓN																																				
VARIABLE	IMPACTO	NATURALEZA		INTENSIDAD					EXTENSIÓN				MOMENTO			PERSISTENCIA			REVERSIBILIDAD			SINERGIA			ACUMULACIÓN		EFECTO		PERIODICIDAD			RECUPERABILIDAD				IMPORTANCIA
		+	-	B	M	A	MA	T	PU	PA	EX	TP	LP	MP	IN	FU	TE	PE	CP	RM	IV	SI	SN	MS	SP	AC	I	D	IA	PD	CO	RC	RM	MI	IR	
Aguas superficiales	Afección al sistema hidrológico superficial	-		Baja					Puntual				Medio Plazo			Fugaz			Corto Plazo			Simple			Acumulativo		Directo		Irregular			Mitigable				
Aguas subterráneas	Aumento de la ocurrencia del riesgo de contaminación de aguas subterráneas	No significativo		No significativo					No significativo				No significativo			No significativo			No significativo			No significativo			No significativo		No significativo		No significativo			No significativo				
Complejo Suelo y Procesos edáficos	Ocurrencia del riesgo de contaminación del suelo	-		Baja					Puntual				Inmediato			Fugaz			Corto Plazo			Sinérgico			Acumulativo		Directo		Irregular			Recuperación inmediata				
	Erosión y compactación	No significativo		No significativo					No significativo				No significativo			No significativo			No significativo			No significativo			No significativo		No significativo		No significativo			No significativo				
	Pérdida de suelos	No significativo		No significativo					No significativo				No significativo			No significativo			No significativo			No significativo			No significativo		No significativo		No significativo			No significativo				
Comunidades florísticas y faunísticas	Afección sobre comunidades florísticas y faunísticas	-		Baja					Puntual				Inmediato			Permanente			Irreversible			Simple			Simple		Directo		Continuo			Mitigable				
Servicios ecosistémicos	Afección a los servicios que proporcionan los ecosistemas	No significativo		No significativo					No significativo				No significativo			No significativo			No significativo			No significativo			No significativo		No significativo		No significativo			No significativo				
Paisaje intrínseco y extrínseco percibido	Afección sobre el paisaje	-		Baja					Parcial				Medio Plazo			Temporal			Medio Plazo			Sinérgico			Simple		Directo		Continuo			Mitigable				
Características atmosféricas	Disminución de la calidad atmosférica	-		Baja					Puntual				Inmediato			Temporal			Corto Plazo			Sinérgico			Simple		Indirecto		Irregular			Recuperación inmediata				
Características climáticas	Alteraciones microclimáticas	No significativo		No significativo					No significativo				No significativo			No significativo			No significativo			No significativo			No significativo		No significativo		No significativo			No significativo				
Confort sonoro	Impacto acústico	-		Bajo					Puntual				Inmediato			Temporal			Corto Plazo			Sinérgico			Simple		Directo		Irregular			Recuperación Inmediata				
Coste ambiental	Generación de residuos	-		Medio					Parcial				Medio Plazo			Temporal			Corto Plazo			Sinérgico			Simple		Indirecto		Continuo			Recuperación Inmediata				
	Consumo de recursos	-		Media					Parcial				Largo plazo			Permanente			Corto Plazo			Simple			Simple		Directo		Continuo			Recuperación Inmediata				
Medio socioeconómico y humano	Empleo	+		Alto					Parcial				Medio Plazo			Temporal			Medio Plazo			Sinérgico			Acumulativo		Directo		Irregular							
	Movilidad	No significativo		No significativo					No significativo				No significativo			No significativo			No significativo			No significativo			No significativo		No significativo		No significativo			No significativo				

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS EN FASE DE FUNCIONAMIENTO																																				
VARIABLE	IMPACTO	NATURALEZA		INTENSIDAD					EXTENSIÓN				MOMENTO			PERSISTENCIA			REVERSIBILIDAD			SINERGIA			ACUMULACIÓN		EFECTO		PERIODICIDAD			RECUPERABILIDAD				IMPORTANCIA
		+	-	B	M	A	MA	T	PU	PA	EX	TP	LP	MP	IN	FU	TE	PE	CP	RM	IV	SI	SN	MS	SP	AC	I	D	IA	PD	CO	RC	RM	MI	IR	
Aguas superficiales	Afección al sistema hidrológico superficial	No significativo		No significativo					No significativo				No significativo			No significativo			No significativo			No significativo			No significativo		No significativo		No significativo			No significativo				
	Afección a la calidad de las aguas	-		Baja					Puntual				Inmediato			Temporal			Corto Plazo			Simple			Simple		Directo		Irregular			Inmediata				
Comunidades florísticas y faunísticas	Afección sobre comunidades florísticas y faunísticas	-		Baja					Puntual				Largo plazo			Fugaz			Corto Plazo			Simple			Simple		Indirecto		Irregular			Mitigable				
Servicios ecosistémicos	Afección a los servicios que proporcionan los ecosistemas	No significativo		No significativo					No significativo				No significativo			No significativo			No significativo			No significativo			No significativo		No significativo		No significativo			No significativo				
Paisaje intrínseco y extrínseco percibido	Afección sobre el paisaje	+		Total					Total				Inmediato			Permanente			Irreversible			Sinérgico			Simple		Directo		Continuo							
Características atmosféricas	Afección sobre la salud humana	-		Baja					Puntual				Inmediato			Fugaz			Corto Plazo			Sinérgico			Simple		Directo		Irregular			Recuperación inmediata				
Confort sonoro	Impacto acústico	-		Bajo					Parcial				Medio Plazo			Temporal			Corto Plazo			Simple			Simple		Directo		Periódico			Mitigable				
Coste ambiental	Consumo de recursos	-		Medio					Parcial				Largo plazo			Permanente			Corto Plazo			Simple			Simple		Directo		Continuo			Recuperación Inmediata				
	Generación de residuos	-		Medio					Parcial				Medio Plazo			Temporal			Corto Plazo			Simple			Simple		Indirecto		Irregular			Recuperación Inmediata				
Medio socioeconómico	Empleo	+		Medio					Parcial				Medio Plazo			Temporal			Medio plazo			Sinérgico			Simple		Directo		Periódico							
Cambio climático	Efecto isla de calor Efecto invernadero	-		Baja					Parcial				Medio Plazo			Temporal			Medio plazo			Sinérgico			Simple		Indirecto		Irregular			Mitigable				

MATRIZ DE CUANTIFICACIÓN DE IMPACTOS EN FASE DE CONSTRUCCIÓN																																				
VARIABLE	IMPACTO	NATURALEZA		INTENSIDAD					EXTENSIÓN				MOMENTO			PERSISTENCIA			REVERSIBILIDAD			SINERGIA			ACUMULACIÓN		EFECTO		PERIODICIDAD			RECUPERABILIDAD				IMPORTANCIA
		+	-	B	M	A	MA	T	PU	PA	EX	TP	LP	MP	IN	FU	TE	PE	CP	RM	IV	SI	SN	MS	SP	AC	I	D	IA	PD	CO	RC	RM	MI	IR	
Aguas superficiales	Afección al sistema hidrológico superficial	-		1					1				2			1			1			1			4		4		1			4				23
Aguas subterráneas	Aumento de la ocurrencia del riesgo de contaminación de aguas subterráneas																																			
Complejo Suelo y Procesos edáficos	Ocurrencia del riesgo de contaminación del suelo	-		1					1				4			1			1			2			4		4		1			1				23
	Erosión y compactación																																			
	Pérdida de suelos																																			
Comunidades florísticas y faunísticas	Afección sobre comunidades florísticas y faunísticas	-		1					1				4			4			4			1			1		4		4			4				31
Servicios ecosistémicos	Afección a los servicios que proporcionan los ecosistemas																																			
Paisaje intrínseco y extrínseco percibido	Afección sobre el paisaje	-		1					2				2			2			2			2			1		4		4			4				28
Características atmosféricas	Disminución de la calidad atmosférica	-		1					1				4			2			1			2			1		1		1			1				18
Características climáticas	Alteraciones microclimáticas																																			
Confort sonoro	Impacto acústico	-		1					1				4			2			1			2			1		4		1			1				21
Coste ambiental	Generación de residuos	-		2					2				2			2			1			2			1		1		4			1				24
	Consumo de recursos	-		2					2				1			4			1			1			1		4		4			1				27
Medio socioeconómico y humano	Empleo	+		4					2				2			2			2			2			4		4		1							33
	Movilidad																																			

POSITIVO 😊 COMPATIBLE (<25) 😊
MODERADO (entre 25 y 50) 😊 SEVERO (entre 50 y 75) 😊
CRITICO (>75) 😊
Importancia= 3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC

MATRIZ DE CUANTIFICACIÓN DE IMPACTOS EN FASE DE FUNCIONAMIENTO																																				
VARIABLE	IMPACTO	NATURALEZA		INTENSIDAD					EXTENSIÓN				MOMENTO			PERSISTENCIA			REVERSIBILIDAD			SINERGIA			ACUMULACIÓN		EFECTO		PERIODICIDAD			RECUPERABILIDAD				IMPORTANCIA
		+	-	B	M	A	MA	T	PU	PA	EX	TP	LP	MP	IN	FU	TE	PE	CP	RM	IV	SI	SN	MS	SP	AC	I	D	IA	PD	CO	RC	RM	MI	IR	
Aguas superficiales	Afección al sistema hidrológico superficial																																			
	Afección a la calidad de las aguas	-						1					1			4			2			1				1		4		1			1			20
Comunidades florísticas y faunísticas	Afección sobre comunidades florísticas y faunísticas	-						1					1			1			1			1			1		1		1			4			16	
Servicios ecosistémicos	Afección a los servicios que proporcionan los ecosistemas																																			
Paisaje intrínseco y extrínseco percibido	Afección sobre el paisaje	+						12					8			4			4			4			2		1		4		4				75	
Características atmosféricas	Afección sobre la salud humana	-						1					1			4			1			1			2		1		1			1			20	
Confort sonoro	Impacto acústico	-						1					2			2			2			1			1		1		2			4			24	
Coste ambiental	Consumo de recursos	-						2					2			1			4			1			1		1		4			1			27	
	Generación de residuos	-						2					2			2			2			1			1		1		1			1			20	
Medio socioeconómico	Empleo	+						2					2			2			2			2			1		1		2						25	
Cambio climático	Efecto isla de calor	-						1					2			2			2			2			1		1		1			4			22	
	Efecto invernadero																																			

POSITIVO 😊
COMPATIBLE (<25) 😊
MODERADO (entre 25 y 50) 😊
SEVERO (entre 50 y 75) 😊
CRITICO (>75) 😊
Importancia= 3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC

3.- CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE IMPACTOS

Analizados los potenciales impactos tanto en la fase de obras, como en fase de funcionamiento del nuevo ámbito residencial objeto del presente Plan Especial de caben destacar las siguientes conclusiones:

- Durante la fase de obras deberá tenerse especial atención y protección a las afecciones a las viviendas adyacentes aplicando adecuadamente las medidas protectoras para la minimización de impactos sobre la misma.
- Dada la ubicación del ámbito y su gran visibilidad al ubicarse en una zona muy accesible y transitada del centro de Gros, durante la fase de obras se deberán controlar adecuadamente los impactos visuales generados por la obra, así como la emisión de partículas en suspensión y posibles emisiones atmosféricas.
- De la misma manera cabe destacar el impacto positivo sobre la variable paisajística del entorno de la Plaza Cataluña, derivado de la sustitución del edificio actual en estado de abandono y la implantación de un nuevo edificio que armonice el espacio urbano.

