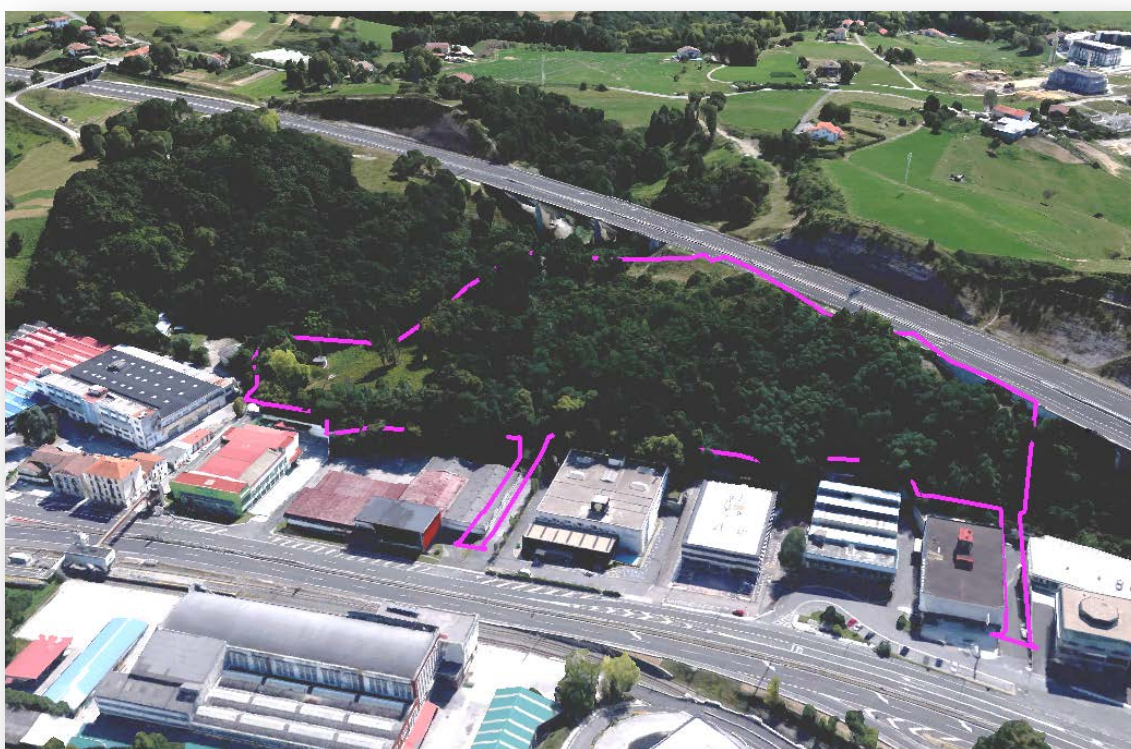


DOCUMENTO
AMBIENTAL
ESTRATÉGICO

PLAN DE COMPATIBILIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS
DE LASARTE-ORIA Y DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
REFERIDO A LOS ÁMBITOS “A.33 TERESATEGI” DE
LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA Y
“AÑ.10 RECALDE (II)” Y SISTEMA GENERAL VIARIO
DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN



Agosto de 2016

ÍNDICE

	Página
1. ANTECEDENTES.....	1
2. INTRODUCCIÓN	2
3. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	4
3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.....	4
3.2. Propuesta de ordenación	5
4. DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE RAZONABLES	11
4.1. Alternativa "cero"	11
4.2. Alternativas de ubicación	11
4.3. Alternativas de ordenación	11
5. ASPECTOS AMBIENTALES RELEVANTES.....	19
5.1. Ámbito de actuación del plan de compatibilización	19
5.2. Calidad del aire	20
5.3. Orografía.....	20
5.4. Geología y Geomorfología.....	21
5.5. Edafología y capacidad agrológica.....	21
5.6. Hidrología	22
5.7. Hidrogeología	25
5.8. Vegetación y uso del suelo	26
5.9. Fauna de interés	29
5.10. Áreas de interés naturalístico y espacios protegidos.....	30
5.11. Red de corredores ecológicos	30
5.12. Paisaje.....	30
5.13. Patrimonio cultural.....	31
5.14. Socioeconomía	31
5.15. Riesgos ambientales	31
5.16. Unidades ambientales y paisajísticas homogéneas	34
6. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES.....	36
7. ANÁLISIS DE INTERACCIONES CON OTROS PLANES O PROGRAMAS.....	40
7.1. Directrices de ordenación territorial (DOT).....	40
7.2. Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa	40
7.3. Planes Generales de Ordenación Urbana de Lasarte - Oria y Donostia San Sebastián.....	42
7.4. Planes Territoriales Sectoriales	46
7.5. Otros Planes y programas.....	51
8. AFECCIÓN A RED NATURA 2000	52
9. PROPUESTA DE PÚBLICO INTERESADO	53
Anejo 1. Plano de Ordenación pormenorizada	

Índice de tablas

Tabla 1. Características generales de la ordenación.....	11
Tabla 2. Unidades de vegetación y usos del suelo y sus superficies en el ámbito "A.33 Teresategi" tomando como fuente el "Mapa de Hábitats de la C.A.P.V. (Escala 1:10.000)"	26
Tabla 3. Unidades de vegetación y sus superficies según la delimitación de unidades de vegetación y usos del suelo elaborada por Ekolur.	27
Tabla 4. Especies de fauna con posible presencia en el ámbito de estudio y su catalogación en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas.	29

Tabla 5. Caracterización de la cuenca visual de Elgoibar. anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV	31
Tabla 6. Retiros establecidos por el PTS, según las componentes urbanística e hidráulica de sus márgenes.....	47

Índice de figuras

Figura 1. Plano de ordenación pormenorizada (Ver anejo 1)	10
Figura 2. Plan Parcial A.I.U. A33 Teresategi. Plano II.4. Zonificación pormenorizada.....	13
Figura 3. Plan Parcial A.I.U. A33 Teresategi. Plano II.2. Ordenación General	14
Figura 4. Viarios. Alternativa 1. Acceso propuesto en el “Plan parcial del AIU A.33 Teresategi”	16
Figura 5. Viarios. Alternativa 2. Dos accesos al ámbito el propuesto en el “Plan parcial del AIU A.33 Teresategi” y otro entre el edificio de Coca Cola y la Funeraria Vascongada	17
Figura 6. Viarios. Alternativa 3. Dos accesos al ámbito el propuesto en el “Plan parcial del AIU A.33 Teresategi” y otro entre el edificio de Coca Cola y la Funeraria Vascongada y reordenación de los accesos y los tráficos del frente del polígono Rekalde.	17
Figura 7. Emplazamiento del A.I.U. 33 Teresategi. Elaboración Ekolur	19
Figura 8. Orografía. Elaboración EKOLUR. Fuente de datos: Modelo Digital de Elevaciones LIDAR (2013) y Sombras (2012) LIDAR Geoeuskadi.....	20
Figura 9. Formaciones litológicas. Elaboración EKOLUR. Fuente: Cartografía de litología y permeabilidad de la CAPV (1:25.000), 1999. Geoeuskadi.	21
Figura 10. Distribución de la superficie por clases agrológicas. Elaboración EKOLUR. Fuente: Mapa de clases agrológicas (DFG, 1988).	22
Figura 11. Localización de la regata Añorga en el entorno de Teresategi. La línea morada indica el recorrido de la regata Añorga tras la ejecución del proyecto contra inundaciones y saneamiento. Fuente. Proyecto modificado de defensa contra inundaciones y saneamiento de la regata Añorga Plano Nº2.....	23
Figura 12. Hidrología superficial y puntos de agua. Elaboración Ekolur. Fuente: Geoeuskadi.....	24
Figura 13. Vegetación y usos del suelo y hábitats de interés comunitario. Fuente: Cartografía de Hábitats, vegetación actual y usos del suelo de la CAPV (1:10.000). Elaboración Ekolur.	26
Figura 14. Vegetación y usos del suelo. Elaboración Ekolur.	27
Figura 15. Parcelas incluidas en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Ihobe). Elaboración: Ekolur. Fuente: Geoeuskadi.....	32
Figura 16. Inundabilidad del ámbito de planificación y su entorno. Elaboración: Ekolur. Fuente: Geoeuskadi.....	33
Figura 17. Unidades ambientales y paisajísticas homogéneas. Elaboración Ekolur	34
Figura 18. Área de Carácter Estratégico de Lasarte Oria – Altos de Zubieta y Aritzeta. Fuente: Plano 5.1 PTP Donostialdea- Bajo Bidasoa (Aprobación definitiva).....	41
Figura 19. Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte – Oria. Plano Clasificación General del suelo.....	42
Figura 20. Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte – Oria. Plano Calificación Global.....	42
Figura 21. Ámbito AÑ.10 Recalde (II) suelo urbano. Fuente. Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Plano II.1.2 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos y ámbitos naturales (Término Municipal).....	45
Figura 22. AÑ10. Recalde (II) Uso Terciario. Fuente. Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Plano II.1.1 Zonificación global (Término Municipal).....	46
Figura 23. Márgenes según la componente hidráulica y urbanística. Fuente: PTS de Ordenación Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.	47
Figura 24. Resumen de las Propuestas del PTS de creación pública de suelo para Actividades Económicas y de equipamientos comerciales para el área Funional Donostialdea – Bajo Bidasoa. Fuente Plano 8.3. Resumen de propuestas PTS.	49

Figura 25. Plan Territorial Sectorial de Vías ciclistas de Gipuzkoa. Planos de ordenación. Itinerarios de la
Red Básica de vías ciclistas de Gipuzkoa Plano C-2.351

1. ANTECEDENTES

El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Lasarte fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 8 de marzo de 2005. En dichas NNSS se define el Área de Intervención Urbanística AIU A- 33 Teresategi, como ámbito de suelo urbanizable y una calificación de industrial.

En dicho documento se contenía, como uno de los ámbitos objeto de desarrollo el “A.33 TERESATEGI” en el que se plantea un “nuevo desarrollo industrial situado en la Zona de Rekalde en cierta forma apoyado en el trazado del 2º cinturón a su paso por el municipio de Lasarte-Oria”. Asimismo, la Norma, en la ficha urbanística del ámbito, establece la necesidad de que el Plan Parcial resolviera adecuadamente el viario de acceso al ámbito.

El Ayuntamiento de Lasarte acordó en sesión plenaria del 21 de octubre de 2011 la aprobación definitiva del Plan Parcial del AIU A.33 Teresategi. Este plan no tuvo continuidad por la coyuntura económica y actualmente la propiedad plantea la necesidad de redefinir las variables del ámbito, entendiendo que el producto terciario tal y como estaba concebido en la ordenación actual, en forma y cantidad, debía ser modificado en busca de parcelas que sirvan de soporte a empresas de tamaño medio o alto que posibilite dar respuesta a una oferta detectada en la zona.

Como quiera que la nueva propuesta afecta al municipio de Donostia- San Sebastián, aunque residualmente, se ha entendido necesaria la formalización de la misma a través de un Plan de Compatibilización que dé respuesta a los objetivos planteadas y que se engloban en el contexto de la ordenación estructural, aprovechando además para concretar la ordenación pormenorizada del ámbito en cuestión.

El Plan de Compatibilización afecta al ámbito “A.33 Teresategi” de las Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria, así como, mínimamente, al ámbito “AÑ.10 Recalde (II)” del P.G.O.U de Donostia-San Sebastián y al Sistema General Viario de la N-1 de este último municipio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián en el que se incluyen el ámbito “AÑ.10 Recalde (II)” y los viales del entorno como Sistema General Viario fue aprobado definitivamente por el pleno en sesión celebrada el 25 de junio de 2010 (BOG Nº222 del 19 de noviembre de 2010).

2. INTRODUCCIÓN

El "Plan de Compatibilización urbana del área de intervención urbanística A.I.U. "A.33 Teresategi"" tiene por objeto el desarrollo del ámbito Teresategi situado en el extremo nororiental del Término Municipal de Lasarte, en el límite con Donostia – San Sebastián. De hecho, parte del acceso necesario para desarrollar el ámbito se ubica en este último término municipal, de ahí la necesidad de formular un plan de compatibilización.

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, actualmente en vigor, establece en su artículo 6.1. que "serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Este mismo artículo, en el punto 2, también indica que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada:

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

En el caso de que el plan de compatibilización afecte a Dominio Público Hidráulico (por el ámbito discurre un pequeña escorrentía que es necesario desviar), éste estaría dentro del supuesto a) del artículo 6.1 y por tanto sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

En caso de no afectar a Dominio Público Hidráulico el Plan de Compatibilización estaría dentro del supuesto c), del artículo 6.2, es decir sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En todo caso, el promotor decide acogerse al epígrafe d) del punto 1 y solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, para lo que se redacta el presente Documento Inicial Estratégico con el contenido marcado por el artículo 18.1 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre y el artículo 8 del *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas*.

3. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

El **objeto** del plan de compatibilización es la formulación de una propuesta de ordenación que dé una respuesta coherente a una redefinición de las edificabilidades y a los accesos al ámbito de Teresategi, aprovechando para reordenar a su vez los tráficos del polígono de Recalde, entendiendo que el mantenimiento de la propuesta viaria que concreta las Normas Subsidiarias de Lasarte es mejorable y reajustando los límites del ámbito A.33 adecuándolos a las necesidades reales de la nueva ordenación planteada y sobre todo, siguiendo las indicaciones de la ficha urbanística de dotar de unos accesos dignos al ámbito de suelo urbanizable.

Los objetivos del Plan de Compatibilización pasan por formular una propuesta que, en primer término ordene una gran parcela terciaria o industrial, dejando abiertas ambas posibilidades, más un aprovechamiento complementario donde se materialice el porcentaje de cesión obligatoria del Ayuntamiento, todo ello en Lasarte-Oria, además de dotarle al ámbito de un nuevo y mejorado viario de acceso principal al planteado en las Normas Subsidiarias. Se aprovecha para abordar una racionalización de los actuales accesos a las empresas existentes, ya que la incidencia directa de la propuesta de ordenación actual solo afecta al lateral de la empresa del edificio de Coca-Cola, por lo que en principio no debería ir más allá el documento. Aun así se ha entendido oportuno por indicación de las Administraciones afectadas mejorar la vialidad de todo el frente referido, propuesta que se contendrá, a nivel de ordenación en el Plan de compatibilización, y que será abordada en su momento.

Por lo tanto y atendiendo a lo manifestado los **criterios de actuación** son los siguientes:

- Redefinición de las edificabilidades y ocupación propuestos en las Normas Subsidiarias actuales y en el vigente Plan Parcial a partir de la propuesta de una única parcela terciaria o industrial predominante, que albergue un superficie comercial de entidad y dos parcelas terciarias en altura que permita la implantación de usos de menor categoría así como la cesión al Ayuntamiento de Lasarte-Oria de su porcentaje de cesión obligatoria.
- Configuración y mejora, en coherencia con los objetivos de la normativa urbanística particular, de los accesos viarios al ámbito, manteniendo los propuestos en el documento vigente de Plan Parcial y dotando de un segundo acceso que complete dicho objetivo de consecución de unos accesos adecuados al ámbito.
- Reordenación del frente de la zona del polígono de Recalde en cuanto a la racionalización de las entradas, salidas y aparcamientos del frente de las empresas actualmente implantadas desde una propuesta integral de éstas, que incluya nueva señalización y una nueva acera en el sistema general que posibilite el tránsito peatonal desde la parada del autobús hasta el tanatorio, teniendo en cuenta las preexistencias existentes.
- Cumplimiento de los estándares urbanísticos recogidos en la normativa urbanística vigente.

3.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.2.1. Situación actual de los ámbitos afectados

El A.I.U. "**A.33 Teresategi**" lo conforma la ladera Norte que desciende desde el segundo cinturón (AP-1) a la zona de los pabellones de Rekalde, en su zona trasera.

Actualmente se ve afectada por la existencia de la citada carretera en su límite sur y oeste; mientras que en la zona baja y en contacto con los pabellones existentes, el monte se encuentra con las traseras de las edificaciones, con una serie de muros en encuentros de urbanizaciones que resuelven sus desniveles individualmente, conformando todo ello una sucesión rampas de acceso y resolución de aparcamientos, incluyendo edificaciones anejas; esta trasera puede considerarse de alguna manera caótica y en muchos puntos, profundamente degradada; Rekalde es una zona que no ha tenido un planteamiento unitario en cuanto a urbanización de superficie; y con la ejecución de las obras a llevar a cabo en la GI-2132 (antes denominada N-1), podrá mejorar sus accesos generales.

El desnivel existente entre el segundo cinturón (cota 85/86) y los viales de acceso planteados, con un inicio en la cota 57 entre los pabellones Iru-bide e Inchausti y de la cota 50 en el lateral de Coca-Cola, es de al menos 35 metros en la zona más desfavorable; presentando una bajada desde la zona alta hacia el Noreste, llegando a un punto bajo nuevamente a cota 50. La superficie total del ámbito "A.33 Teresategi" es de 33.424 m² según el Plan Parcial aprobado en desarrollo del ámbito y de 31.096 m² según las NN.SS. de Lasarte-Oria.

El ámbito no cuenta con ningún tipo de servicios urbanos en su territorio, existiendo únicamente líneas de distribución de energía eléctrica aéreas. Las condiciones en cuanto a las infraestructuras se han visto mejoradas y/o afectadas en el entorno, por los proyectos recientemente ejecutados: colector general de saneamiento, mejora de las condiciones de la regata Añorga que discurre bajo los pabellones y diversas modificaciones en cuanto a la red eléctrica, derivadas de la ejecución del segundo cinturón de Donostia-San Sebastián. Existe también una recogida de aguas menor que discurre por el ámbito de este a oeste y que en parte va soterrado. Su dimensión e importancia son mínimas.

El ámbito AU "**AÑ10 Recalde (II)**" situado a la orilla de la carretera GI-2132 (N-1), entre el cruce de Recalde y el Segundo Cinturón. Tiene una superficie total aproximada de 68.195 m² de los que 24.053 m² pertenecen al término municipal de Donostia y el resto al de Lasarte-Oria, debido a que el ámbito se encuentra sobre el límite municipal entre los dos municipios, que lo divide administrativamente en dos partes, división que se produce incluso en edificaciones existentes.

Se trata de un suelo urbano en el que se encuentran los edificios ya construidos y están o bien en funcionamiento, o bien vacíos. Su topografía es la propia de un suelo de estas características en las que se ha producido un proceso de urbanización, si bien las traseras de los edificios presentan una topografía irregular propia de su encuentro con el ámbito de Teresategi.

El ámbito cuenta con los servicios e infraestructuras propias de un suelo que tiene la urbanización hecha. Las afecciones que se producen sobre este ámbito son dobles, directa e indirecta. La relación directa se circunscribe a la utilización del vial lateral de la fábrica de Coca-Cola, que se trata de un

viario asfaltado en el que no constan infraestructuras que lo atraviesen salvo en su encuentro con la GI-2132 (N-1) que encontramos las infraestructuras que dan servicio a los pabellones.

La relación indirecta se produce a nivel de ordenar y racionalizar los tráficos del polígono ReKalde, y los usos que se pueden ver afectados son los rodados y de aparcamiento que se reponen y mejorar respecto a los existentes, fundamentalmente con la ampliación del sistema general, mediante la creación de una nueva acera, además de proponer la reordenación de los tráficos de entradas y salidas, así como la racionalización de los aparcamientos, todo ello apoyado en una nueva señalización horizontal.

3.2.2. Determinaciones del planeamiento vigente objeto de modificación

El alcance de las determinaciones del planeamiento vigentes es variado según afecte al ámbito A.33, al AÑ.10 o al Sistema General Viario. Así, y mientras respecto al primero, el ámbito Teresategi, situado en Lasarte-Oria, las determinaciones objeto de alteración tienen carácter estructural, por afectar a cuestiones de edificabilidad y clasificación del suelo, en lo referente al ámbito de Recalde (II) ubicado en el municipio de Donostia-San Sebastián, se modifican las determinaciones del vial lateral de la fábrica de Coca-Cola, con lo que la Normativa Urbanística Particular para todo el ámbito no se altera en cuestiones sustanciales, produciéndose unas afecciones en el referido vial a nivel de ordenación pormenorizada y gestión concretadas en la formalización de un acceso viario que dé servicio al A.33. El resto de afecciones son sobre el Sistema General Viario, al definir una acera, y de racionalización de los accesos del frente del polígono, que se realizan aprovechando la definición de este documento.

3.2.3. Soluciones generales de ordenación urbanística

Al tratarse de una propuesta cuyo objetivo es la creación de una gran plataforma que albergue una parcela de actividades económicas, en su modalidad terciaria, en el ámbito "A.33 Teresategi", las cuestiones más significativas de la misma son aquellas relacionadas con la vialidad, la cota de implantación de la parcela y la relación de la urbanización prevista con el segundo cinturón, además de la formalización de las cesiones, bien de estándares, bien de la edificabilidad correspondiente a las plusvalías adjudicadas a la Administración.

Durante el proceso de elaboración de las propuestas de ordenación se han venido barajando varias alternativas a la ordenación del Ámbito. Todas ellas en el contexto de los objetivos y criterios de las Normas Subsidiarias de configurar un sector de actividad económica (ver apartado 4). Finalmente se opta por desarrollar la alternativa 3 que se describe a continuación.

Se crea una parcela que albergue un uso terciario para una única empresa. Se rebaja considerablemente la edificabilidad, y en consecuencia se da una menor densidad. Supone un complemento de los usos terciarios ya existentes en ReKalde como remate entre el polígono y el segundo cinturón. En esta propuesta se ordena una pequeña parcela residual que complementa la parcela grande. El problema del aparcamiento quedaría resuelto con una planta bajo rasante destinada a ello, condición imprescindible para poder albergar un uso de este tipo.

En relación a la propuesta concreta de ordenación elegida la misma se concreta en la formalización de una parcela de unos 13.500 m² en la que se pretende la implantación de una superficie terciaria (dejando la posibilidad de que pueda ser también industrial) concretada en una edificación de planta baja, con un aparcamiento en sótano bajo parte del edificio propuesto que garantice una adecuada dotación de aparcamientos.

Como ya se ha dicho el ámbito tiene dos accesos; el propuesto por el Plan Parcial vigente en el lateral de Muebles Inchausti, que tendrá un papel complementario y un nuevo acceso más localizado entre Coca-Cola y el tanatorio. Se trata de un viario que arranca en la cota 46 y que entra en el ámbito con una pendiente máxima del 12% y va rodeando éste dejando en la zona central localizada la parcela mencionada, resolviéndose el acceso peatonal desde la trasera del edificio Águila, por medio de unas rampas que cumplan la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y el Decreto que la desarrolla. Al este del ámbito se localizan otras dos parcelas terciarias, cuyo acceso se produce desde este mismo vial. La edificación planteada respeta las distancias necesarias desde el segundo cinturón, tratándose de separarse lo más posible de cara a minorar las afecciones que genera éste.

Este planteamiento supone la determinación de una edificabilidad de unos 17.600 m² de techo sobre rasante de los cuales unos 12.200 m² corresponden a la parcela grande y el resto se formalizan en las dos parcelas terciarias pequeñas que se entiende son adecuado complemento a la propuesta principal.

Los estándares se concretan al lado sur del ámbito y entre la parcela grande y las pequeñas, mientras que los aparcamientos se materializarán en su mayor parte en las plantas bajo rasante de la parcela privada.

En cuanto a la urbanización gran parte de los muros resultantes en la formalización del viario se imputarán a la parcela privada, habida cuenta de la necesidad de que los mismos se hagan en la construcción del sótano. Se aprovecha para dejar resuelto, desde el punto de vista de acabados de urbanización las traseras de los edificios del polígono Recalde, ya que aunque a cota diferente, actualmente están resueltas de mala manera.

Finalmente hay que señalar que existe un pequeño curso de agua o regatilla que se desviará en su parte más baja para sacarla a cielo abierto y permitir la definición de las parcelas terciarias de menores dimensiones. Las dimensiones de la misma son poco relevantes, lo que permite su intervención en este sentido.

En relación con los **viarios de acceso**, también se barajan 3 alternativas eligiéndose la 3 que implica la creación de dos accesos al ámbito, el previsto en el plan parcial vigente (entre muebles Inchausti y el edificio Irubide), y un nuevo acceso, vinculado al A.33 por el lateral de la fábrica de Coca-Cola. Además, se actúa complementariamente en el frente del polígono Recalde, a partir de una racionalización de las entradas y salidas a los distintos pabellones, habida cuenta que la situación actual es mejorable. En ese contexto se pretende aprovechar este documento para reordenar los accesos y los tráficos en dicho frente, de tal manera que además de darle un nuevo acceso al ámbito de Teresategi se acomete una actuación viaria, ajena al sector pero necesaria, todo ello en el marco

de completar el proyecto de boulevardización que ha emprendido el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en la carretera N-1 a su paso por Rekalde y Añorga.

Actualmente existen ambos accesos, que se realizan desde el polígono de Rekalde, sin embargo, la conexión entre el polígono y la carretera GI-2132 es absolutamente caótica, ya que existen hasta seis puntos de incorporación.

La propuesta consiste en aprovechar el espacio adyacente a la carretera GI-2132, que se encuentra en gran parte cebreado, con el fin de crear un vial de servicio, que permita un acceso ordenado, sencillo y directo al polígono, reduciendo el número de puntos de entrada y salida (ver apartado 3.2.3).

La propuesta es relativamente sencilla de implementar, y afecta básicamente a la señalización horizontal del vial. También implicaría la creación y acondicionamiento de algunas aceras, que servirían para ordenar el tráfico peatonal y delimitar los espacios.

Esta solución ha sido presentada a los técnicos del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa y cuenta con su aprobación verbal.

Acceso 1 a la parcela (entre Funeraria y Norbega).

Este acceso tiene actualmente una anchura de 7,00 m y se encuentra delimitado a la derecha por un parterre ajardinado, que lo separa del vial existente junto al tanatorio, que se encuentra a diferente nivel. La propuesta consiste en dejar ambos viales al mismo nivel, separándolos por una zona cebreada, de tal forma que los viales quedan visualmente delimitados, pero la zona cebreada sea pisable por un vehículo en caso de necesidad. La anchura del vial permite realizar la entrada y salida a la parcela.

La conexión con el vial de servicio es suficientemente espaciosa para permitir las maniobras de entrada y salida de los camiones, tal y como se ha confirmado en las simulaciones realizadas con el programa de movimiento de camiones Autoturn.

Acceso 2 a la parcela (entre muebles Inchausti y edificio Irubide).

Este acceso tiene también una anchura total de 7,00 m (carriles de 3,50 m). En la propuesta se reordena la conexión con el vial del polígono y el vial de servicio, ya que actualmente existe un espacio diáfano, pero que no se encuentra ordenado con marcas viales. Se realizarían algunas actuaciones adicionales para facilitar los giros de entrada y salida de camiones.

Acceso de vehículos procedentes de Donostia-San Sebastián.

Los vehículos procedentes de Donostia-San Sebastián pueden llegar desde el oeste (desde la variante de Donostia-San Sebastián a través de la rotonda de Belartza) o desde el Este (procedentes de la Avenida de Tolosa por Añorga, a través de la GI-2132).

Los vehículos que acceden por el Oeste tienen una entrada directa al acceso 2 o acceden al acceso 1 a través del vial de servicio. La salida en ambos casos se realiza a través del vial de servicio, que

conecta con la GI-2132 junto a la rotonda situada al este del polígono. Desde esa rotonda se pueden tomar todas las direcciones.

Los vehículos que acceden desde el Este (procedentes de la Avenida de Tolosa por Añorga) realizan un sencillo cambio de sentido y acceden a la parcela de la misma manera que en el caso anterior.

Acceso de vehículos procedentes de la GI-20, A-1 y AP-8.

Los vehículos procedentes de Irún / Donostia por la GI-11 y la GI-21 y desde Bilbao por la AP-8, acceden al vial de servicio a través de la rotonda de Belartza, tal y como se ha expuesto en el apartado anterior. Los vehículos procedentes del interior de la provincia a través de la A-1 (Villabona, Tolosa, Beasain, etc.) tienen una entrada directa al Polígono de Recalde por el Oeste o pueden acceder al vial de servicio, que les permite el acceso a la parcela de forma sencilla.

Acceso de vehículos procedente de Usurbil, Orio... (N-634).

Los vehículos procedentes de Usurbil, Orio o Zarautz a través de la N-634 acceden directamente al vial de servicio desde el Oeste. Las entradas por el acceso 1 y 2 son directas. La salida se realiza por el vial de servicio, conectando con la rotonda de la zona Este, que permite realizar el cambio de sentido para conectar con la N-634 en la rotonda de Belartza.

Acceso de vehículos procedente de Hernani.

Los vehículos procedentes de Hernani por la GI-2132 llegan desde el Este y deben hacer el cambio de sentido en el Oeste, al igual que lo hacen los vehículos procedentes de Donostia-San Sebastián por la GI-21, con el fin de acceder al vial de servicio. Es un cambio de sentido sencillo que les conecta directamente con el vial de servicio y permite el acceso a la parcela. La salida, al igual que todos los casos se realiza a través del vial de servicio, que conecta con la carretera GI-2132 junto a la rotonda en la zona Este.



PLAN DE COMPATIBILIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE LASARTE-ORIA Y
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDO A LOS ÁMBITOS "A.33 TERESATEGI"
DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA Y "AÑ.10 RECALDE (II)"
Y SISTEMA GENERAL VIARIO DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:
ARCHIVO: A.33-Teresategi.048r
ESCALA: A3: 1/1.500
A1: 1/750

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
FECHA: 30 agosto 2016

01

Figura 1.Plano de ordenación pormenorizada (Ver anejo 1)

4. DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE RAZONABLES

4.1.ALTERNATIVA “CERO”

Tal y como se ha comentado anteriormente, el desarrollo del área de intervención urbanística A.I.U. “A.33 Teresategi” está previsto en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria, cuyo texto refundido se aprobó definitivamente en marzo de 2005 (Publicación del Texto Refundido en el 1 de abril de 2005) y en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián (“AÑ.10 Recalde (II)” y Sistema General Viario) aprobado definitivamente por el pleno en sesión celebrada el 25 de junio de 2010 (BOG Nº222 del 19 de noviembre de 2010).

En consecuencia, se considera que la alternativa “cero” o de no actuación ya ha sido evaluada y descartada en el marco de la tramitación ambiental de las citadas Normas.

4.2.ALTERNATIVAS DE UBICACIÓN

Dado que la clasificación del A.I.U. “A.33 Teresategi” trata de responder a las necesidades planteadas y justificadas en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Lasarte, no se han considerado alternativas de ubicación al desarrollo propuesto.

4.3.ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

4.3.1. Alternativa 1

La alternativa 1 para el A.I.U A.33 Teresategi es la desarrollada en el “plan parcial del AIU A.33 Teresategi” aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Lasarte el 21 de octubre de 2011 y que cumple con la normativa particular que el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Lasarte establece para el A.33 Teresategi.

Tabla 1. Características generales de la ordenación

Características Generales	Plan Parcial	Normas Subsidiarias
Superficie del sector	33.424 m ²	31.096 m ²
Parcela de uso industrial/terciario	19.715 m ²	-
Sistema local de espacios libres	2.638 m ²	-
Sistema local de equipamiento comunitario	720 m ²	-
Viario y espacios no delimitados	10.351 m ²	-
Edificabilidad ordenada-sobre rasante	29.300 m ² (t)	29.300 m ² (t)
Edificabilidad media	0,88 m ² (t)/m ²	0,94 m ² (t)/m ²

Se ordenan un total de 29.300 m²(t) sobre rasante en dos edificaciones, con un uso de actividades económicas, acogiendo actividades industriales y/o terciarias, además de posibilitar la ejecución de una planta sótano con una superficie de 8.584 m² (t), acogiendo el uso de garaje, además de los necesarios servicios generales de la edificación. De acuerdo a las posibilidades reales que se desprenderán del estudio geotécnico a realizar, podrá ejecutarse una segunda planta de sótano, igualmente destinada a garajes.

La actuación supone un importante desmonte con pendientes 1H/1V y 3H/2V y en consecuencia movimiento de tierras.



Figura 2. Plan Parcial A.I.U. A33 Teresategi. Plano II.4. Zonificación pormenorizada.



<p>PLAN PARCIAL A.I.U. A.33 TERESATEGI A.33 TERESATEGI H.I.A.ko PLAN PARTZIALA Lasarte-Oria Documento aprobación definitiva</p>	
<p>Planoa II.2 ANTOLAKETA OROKORRA «plano orientagaria» eskala 1:2000 egileak/promotor aplikatzailea 2011ko eragileak</p>	<p>Plano ORDENACIÓN GENERAL «plano orientativo» escala ILARRA-ERREKALDE, S.L. abritu redaktoreak</p>
<p><i>Pedro Etxaniz</i> PEDRO ETXANIZ, arquitecto</p>	<p><i>Ama Crespo</i> AMA CRESPO, arquitecta</p>
<p><i>Patal de Asas</i> PATAL DE ASAS, abogado</p>	

Figura 3. Plan Parcial A.I.U. A33 Teresategi. Plano II.2. Ordenación General

4.3.2. Alternativa 2

Esta alternativa contempla un cambio de uso radical a un residencial mixto combinado con usos terciarios e industriales. No se considera como una zona adecuada para la implantación de usos residenciales ya que carece de servicios básicos para las viviendas. La compatibilización de usos puede ser una buena idea pero hay una gran incertidumbre sobre cómo llevar a cabo dicha propuesta, ya que debieran ser vinculados. Se mantendría la edificabilidad actual.

Esta idea ya se contempló en el diagnóstico que al efecto realizó el Ayuntamiento de Lasarte-Oria en 2013: *"Se puede llegar a plantear una modificación en los usos que propicie una mixtura en los mismos, reordenando la actuación de tal manera que se habiliten parcelas para usos de oficinas que estén vinculadas a pequeños apartamentos y garajes, para poder compatibilizar el trabajo con residencia"*.

La zona, alejada del núcleo urbano y en consecuencia de los servicios, dificulta esta opción, cuya viabilidad, por la escasa demanda del terciario en altura, no parece la más adecuada en estos momentos.

4.3.3. Alternativa 3

La alternativa 3 es la que se desarrolla en el Plan de Compatibilización de los municipios de Lasarte - Oria y Donostia - San Sebastián referido a los ámbitos "A.33 Teresategi" de las NN.SS. de planeamiento de Lasarte-Oria Y "AÑ.10 Recalde (II)" y sistema general viario del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián y se describe en detalle en el apartado 3.2.3 de este documento (Ver Figura 1. Plano de ordenación).

Se crea una parcela que albergue un uso terciario para una única empresa. Se rebaja considerablemente la edificabilidad, y en consecuencia se da una menor densidad. Supone un complemento de los usos terciarios ya existentes en Rekalde como remate entre el polígono y el segundo cinturón. En esta propuesta se ordena una pequeña parcela residual que complementa la parcela grande. El problema del aparcamiento quedaría resuelto con una planta bajo rasante destinada a ello, condición imprescindible para poder albergar un uso de este tipo.

4.3.4. Alternativas relativas a los viarios

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria, vio adecuada la propuesta de la alternativa 3 de ordenación, siempre en la idea de mantener un suelo para actividades económicas en el ámbito A.33 y que este se desarrollase siguiendo las pautas recogidas en la normativa urbanística particular, con especial incidencia en la cuestión viaria que actualmente viene recogida en dicha normativa.

El Plan Parcial a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Vial de acceso teniendo en cuenta las preexistencias y resolviendo adecuadamente el acceso a la edificación que se plantea en la plataforma superior.
- (...) el vial general del área deberá estar suficientemente dimensionado para el uso previsto".

De la lectura de dicha ficha urbanística se observa que ya desde las Normas Subsidiarias se advertía la preocupación respecto a la idoneidad de la solución viaria que finalmente se elija para resolver los accesos a la zona en cuestión, teniendo en cuenta además los condicionantes y preexistencias del suelo ordenado en la zona de Recalde, que hacen que las propuestas viarias que se definan las tengan en cuenta, tratando, cuando menos, no solo en no incidir negativamente sobre la situación viaria actual de la zona, si no si es posible, mejorarla.

Alternativa 1

Mantenimiento de los accesos propuestos en el Plan Parcial vigente. El viario actual se resuelve en el documento de planeamiento de Lasarte-Oria, a través del viario paralelo a muebles Inchausti, actualmente existente. Desde ahí, el Plan Parcial, resuelve los accesos al ámbito, tanto de entrada como de salida. En nuestra opinión dicho acceso, siendo válido, es mejorable para resolver tráfico resultantes de un desarrollo de actividades económicas como el propuesto e incluso con el volumen actualmente aprobado en el Plan Parcial actual. La alternativa inicial sería, en definitiva, la de mantener el viario del actual Plan Parcial, sin proponer más actuaciones.



Figura 4. Viarios. Alternativa 1. Acceso propuesto en el "Plan parcial del AIU A.33 Teresategi"

Alternativa 2

La segunda de las alternativas que se ha barajado ha sido la de complementar el viario propuesto por el planeamiento vigente con algún otro viario de acceso al ámbito que mejore las condiciones de implantación propuestas, en un contexto de viabilidad económica de dichas propuestas. Habiéndose estudiado algunas variantes para un segundo acceso complementario, se ha considerado que una solución razonable y adecuada es la del acceso por el viario actualmente existente en el lateral de la fábrica de Coca-Cola, ya que se trata de un espacio que permite dimensionar un vial de doble sentido y con acceso directo desde el polígono Recalde, actualmente ya existente y urbanizado.



Figura 5. Viarios. Alternativa 2. Dos accesos al ámbito el propuesto en el "Plan parcial del AIU A.33 Teresategi" y otro entre el edificio de Coca Cola y la Funeraria Vascongada

Alternativa 3

La alternativa 3, asumida finalmente, desde el punto de vista de la ordenación implica la asunción de la alternativa 2, esto es la formalización de un nuevo acceso, vinculado al A.33 por el lateral de la fábrica de Coca-Cola, pero con la novedad de actuar complementariamente en el frente del polígono Rekalde, a partir de una racionalización de las entradas y salidas a los distintos pabellones, habida cuenta que la situación actual es mejorable. En ese contexto se pretende aprovechar este documento para reordenar los accesos y los tráficos en dicho frente, de tal manera que además de darle un nuevo acceso al ámbito de Teresategi se acomete una actuación viaria, ajena al sector pero necesaria, todo ello en el marco de completar el proyecto de boulevardización que ha emprendido el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en la carretera N-1 a su paso por Rekalde y Añorga. Esta alternativa se describe en detalle en el apartado 3.2.3 de este documento.



Figura 6. Viarios. Alternativa 3. Dos accesos al ámbito el propuesto en el "Plan parcial del AIU A.33 Teresategi" y otro entre el edificio de Coca Cola y la Funeraria Vascongada y reordenación de los accesos y los tráficos del frente del polígono Rekalde.

4.3.5. Valoración de las alternativas de ordenación

La **alternativa 1** supone mucha edificabilidad para poco territorio, en consecuencia gran densidad. Mucho uso terciario en altura, que se trata de un uso con poca salida y sobre el cual hay excedente en la zona.

El uso mixto propuesto por la alternativa 2, no parece el más adecuado, por una parte se trata de una parcela alejada del núcleo urbano y en consecuencia de los servicios, lo que dificulta el éxito de un uso residencial y por otra se debe tener en cuenta la escasa demanda del terciario en altura.

La **alternativa 3** reduce la edificabilidad con respecto a la propuesta del Plan Especial, pasando de 29.300 m² a 17.600 m²; esta propuesta se adivina como la única viable, ya que adecua la ordenación a una mercado real del producto inmobiliario, además la ordenación que se plantea se hace más adecuada a la zona en cuestión que soporta edificios terciarios en planta baja. Por otra parte esta alternativa supone la formalización de unas edificabilidades de menor densidad a las actualmente existentes. La reducción sustancial de la edificabilidad, se considera más respetuosa con el entorno ya que racionaliza el consumo de suelo adecuándolo a las necesidades reales de superficie para actividades económicas. Además, se considera que reducir en 11.600 m² la edificabilidad supondrá reducir la magnitud de los impactos generados durante las obras de urbanización.

4.3.6. Valoración de las alternativas relativas a los viarios

Desde el punto de las afecciones ambiental en general, no hay diferencias apreciables entre las tres alternativas relativas a los viarios, puesto que las actuaciones a llevar a cabo se realizarán, en todos los casos, sobre suelos ya urbanizados. Sin embargo desde el punto de vista de la movilidad sostenible destacar que la reordenación del frente viario del polígono supone la construcción de una acera que permitirá el acceso de los peatones desde la parada del autobús y desde la estación del euskotren hasta el ámbito A.33 Teresategi, suponiendo una mejora respecto a la situación actual. Además la mejora del tráfico en la GI-

5. ASPECTOS AMBIENTALES RELEVANTES

5.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN DE COMPATIBILIZACIÓN

Los límites del ámbito de actuación son, al norte, zona de actividades económicas de Rekalde, consolidadas expresamente en el planeamiento; al sur la AP-1 (Segundo cinturón de Donostia-San Sebastián); al oeste, la misma carretera y la edificación Iru-bide en Rekalde; y al este, el límite municipal.

El ámbito lo conforma la ladera Norte que desciende desde la AP-1 a la zona de los pabellones de Rekalde, en su zona trasera.

La superficie total del ámbito “A.33 Teresategi” es de 33.424 m² según el Plan Parcial aprobado en desarrollo del ámbito y de 31.096 m² según las NN.SS. de Lasarte-Oria.

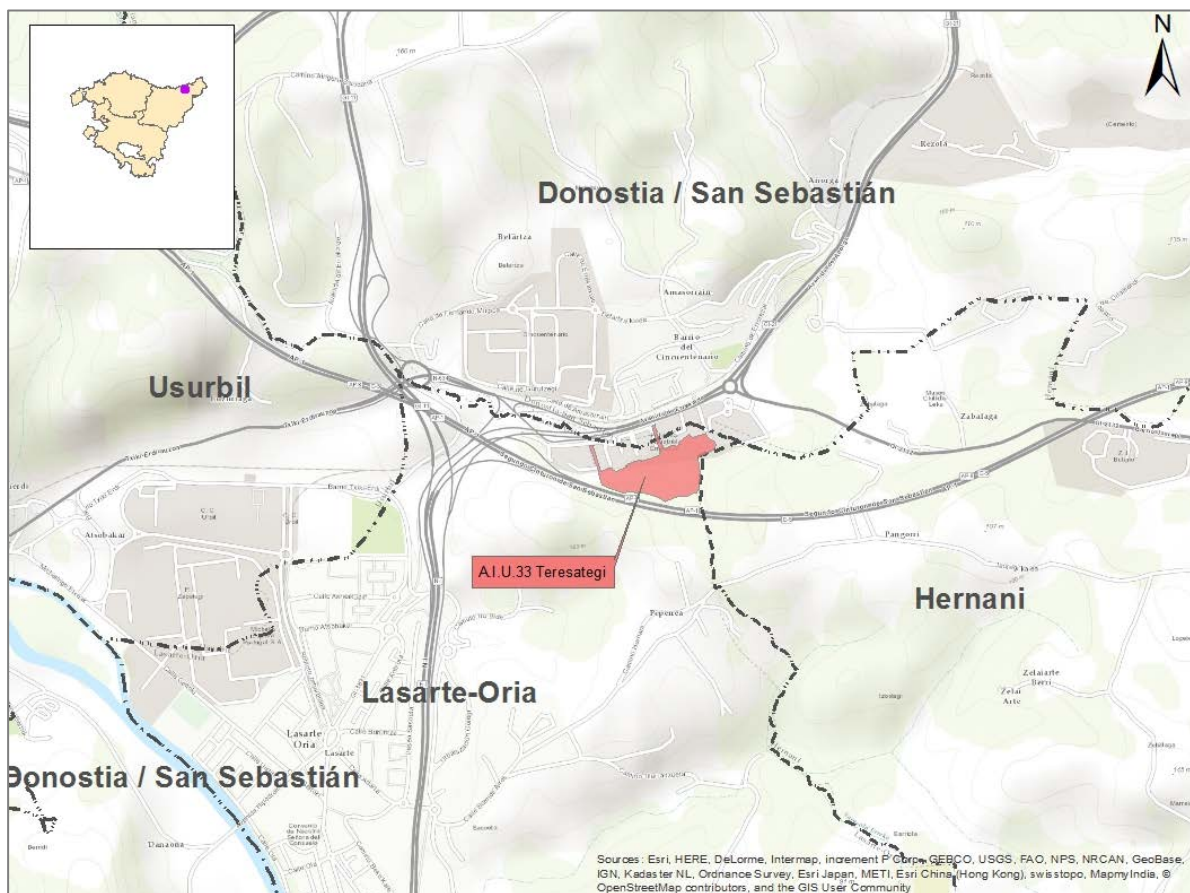


Figura 7. Emplazamiento del A.I.U. 33 Teresategi. Elaboración Ekolur

5.2. CALIDAD DEL AIRE¹

La red de vigilancia de la calidad del aire de la CAPV divide el territorio de la CAPV en 8 unidades. Lasarte y Donostia – San Sebastián se incluyen en la unidad 'Donostialdea' (ES1604) y la estación de control más cercana es la de Añorga.

Según los datos de la citada red (año 2014), el índice de calidad del aire en la estación de Añorga es muy bueno, cumpliéndose los objetivos de calidad del aire para el SO₂, el NO₂, PM₁₀ y PM_{2,5}.

No se han detectado superaciones del límite legal (RD 1073/2002) de los contaminantes SO₂ y NO₂. Sin embargo, se detectan superaciones de los límites para el PM₁₀ en 4 ocasiones (valor límite diario de 50µg/m³, no pudiendo superarse en más de 35 ocasiones al año).

5.3. OROGRAFÍA

El desnivel existente entre el segundo cinturón -cota 85/86- y los viales de acceso planteados, con un inicio en la cota 57 entre los pabellones Iru-bide e Inchausti y en la cota 50 en el lateral de Coca-Cola, es de al menos 35 metros en la zona más desfavorable. Se trata de un ámbito de pendiente variable dominando aquellas con valores superiores al 40%.

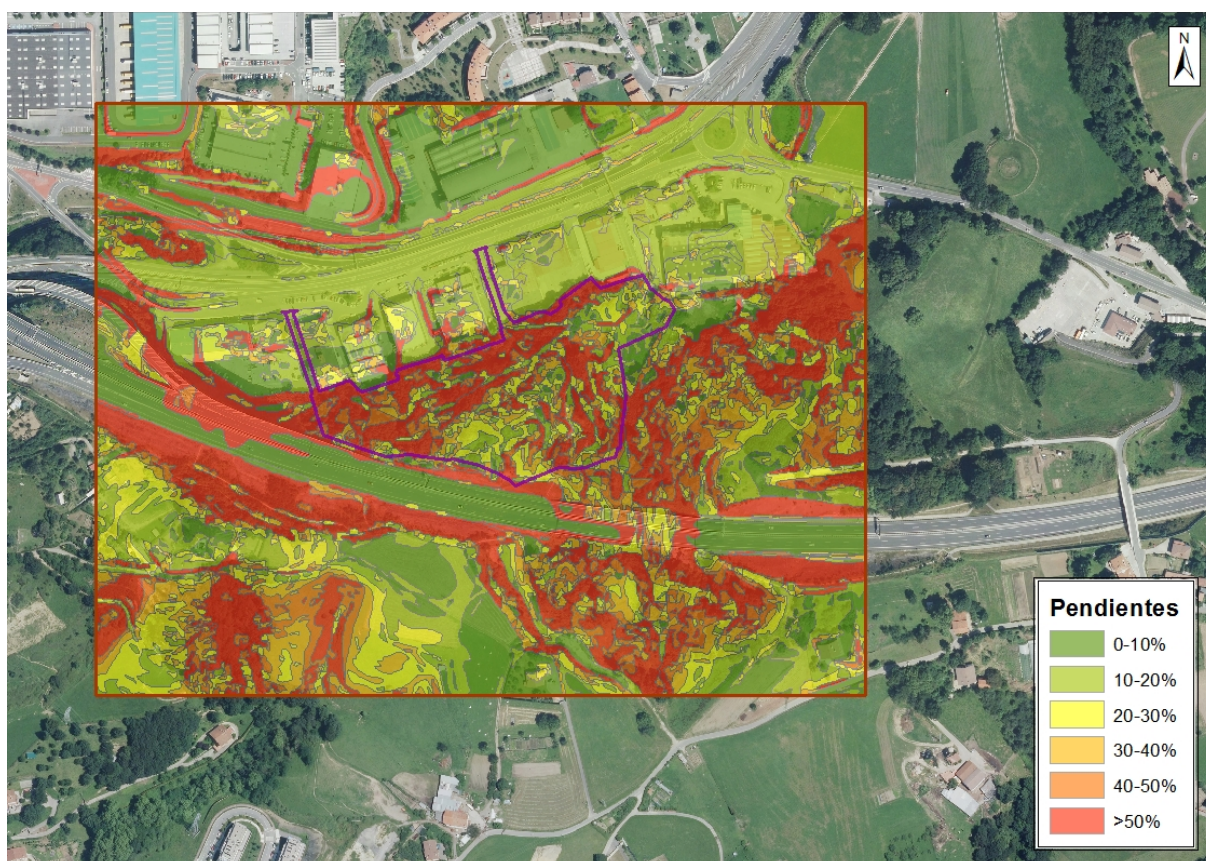


Figura 8. Orografía. Elaboración EKOLUR. Fuente de datos: Modelo Digital de Elevaciones LIDAR (2013) y Sombras (2012) LIDAR Geoeuskadi.

¹ Datos de la red de control y vigilancia de la calidad del aire de la CAPV. 2014. Gobierno Vasco

5.4. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

En este ámbito afloran materiales pertenecientes al cretácico inferior:

- Lutitas: Lutitas calcáreas o silíceas, areniscas oscuras de grano muy fino, muy localmente conglomeráticas con una permeabilidad baja por porosidad.



Figura 9. Formaciones litológicas. Elaboración EKOLUR. Fuente: Cartografía de litología y permeabilidad de la CAPV (1:25.000), 1999. Geoeuskadi.

En la zona de estudio no existen áreas o puntos de interés geológico. Tampoco se ubica en Lugar de Interés Geológico.

El entorno del ámbito se encuentra modificado de manera sustancial por la acción humana por lo que, desde el punto de vista geomorfológico, se puede hablar de un sistema antropogénico. La morfología es de lomas y colinas entremezcladas con áreas urbanas e industriales y vías de comunicación. El sistema fluvial está intensamente intervenido. Los procesos dominantes son los de dinámica de laderas y acción fluvial.

5.5. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA

Los tipos de suelo están condicionados por una serie de factores, entre los que se pueden destacar la litología, la orografía y el clima, además del manejo que éstos hayan recibido a lo largo del tiempo.

En el ámbito de planificación se encuentran suelos tipo 'luvisol', suelos que se desarrollan en lugares de pendiente, en zonas con estaciones secas y húmedas. El término deriva del latín 'luere' que

significa lavar, haciendo alusión al lavado de arcilla de los horizontes superiores para acumularse en la zona más profunda.

De acuerdo con la información extraída del Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa (DFG, 1988), en el área de intervención se distinguen 2 clases de suelos distintos, en función de su capacidad agrológica:

- Clase VIs: Tierras con limitaciones severas, restringiéndose su uso a mantener una vegetación permanente, herbácea o leñosa.
- Clase VIIes: Tierras en laderas de pendiente superior al 30%, donde la erosión actúa de un modo intenso. Son suelos con muy fuertes restricciones y limitaciones que limitan su aprovechamiento al forestal.



Figura 10. Distribución de la superficie por clases agrológicas. Elaboración EKOLUR. Fuente: Mapa de clases agrológicas (DFG, 1988).

5.6. HIDROLOGÍA

Red hidrográfica

El término municipal de Lasarte se sitúa en su mayor parte en la Unidad hidrológica del Oria, sin embargo, el ámbito de estudio que se localiza en el extremo más septentrional del citado municipio, en la muga con el de San Sebastián, pertenece a la unidad hidrológica del Urumea, concretamente a la cuenca anexa de la regata Igara o Añorga que vierte sus aguas al Cantábrico en Donostia – San Sebastián.

La cuenca superficial es de 17,36 km² y la longitud del río de 8,58 km. A esta corriente fluvial confluyen diversos cauces intermitentes procedentes de las laderas circundantes.

En función de la forma y textura de la red de drenaje, la cuenca es de tipo dendrítico. Según la clasificación de Strahler (1964), la red de drenaje de caudal continuo está formada por un curso de orden 1, sin embargo, a él vierten sus aguas otros cursos fluviales de caudal intermitente llegando a configurar una red que asciende a orden 3. Hasta 2012, año en el que se finalizó la ejecución del "Proyecto modificado de defensa contra inundaciones y saneamiento de la regata Añorga", el cauce se encontraba cubierto en su práctica totalidad; en la actualidad cuenta con varios tramos descubiertos desde la rotonda de enlace entre la GI-2132 y la GI-21 hasta la zona de Igara, pero el tramo del polígono Recalde sigue estando soterrado bajo la zona urbanizada.

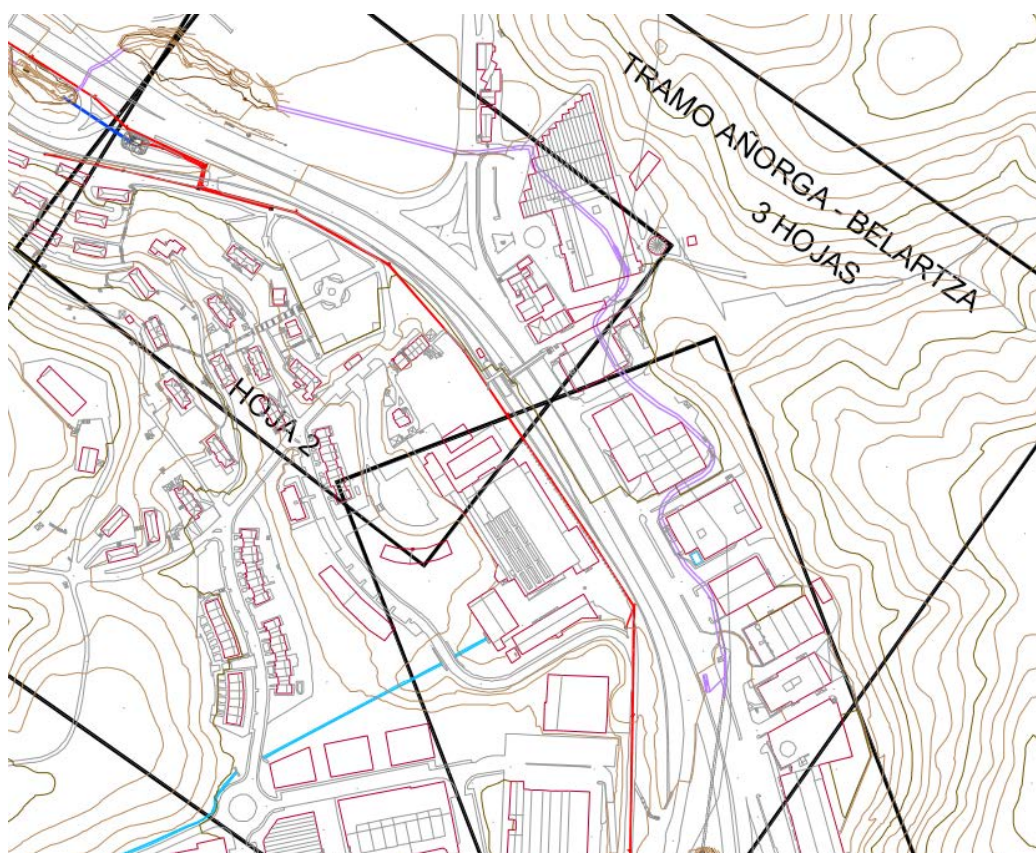


Figura 11. Localización de la regata Añorga en el entorno de Teresategi. La línea morada indica el recorrido de la regata Añorga tras la ejecución del proyecto contra inundaciones y saneamiento. Fuente. Proyecto modificado de defensa contra inundaciones y saneamiento de la regata Añorga Plano Nº2

En el límite noreste del ámbito se localiza un canal menor de recogida de aguas que discurre por el ámbito de este a oeste y que en parte va soterrado. El tramo en superficie presenta muros de escollera verticales. En la visita de campo, realizada el lunes 22 de agosto de 2016, no presentaba caudal de agua.



Foto 1. Canal de recogida de aguas con muros de escollera en el extremo noreste del ámbito.

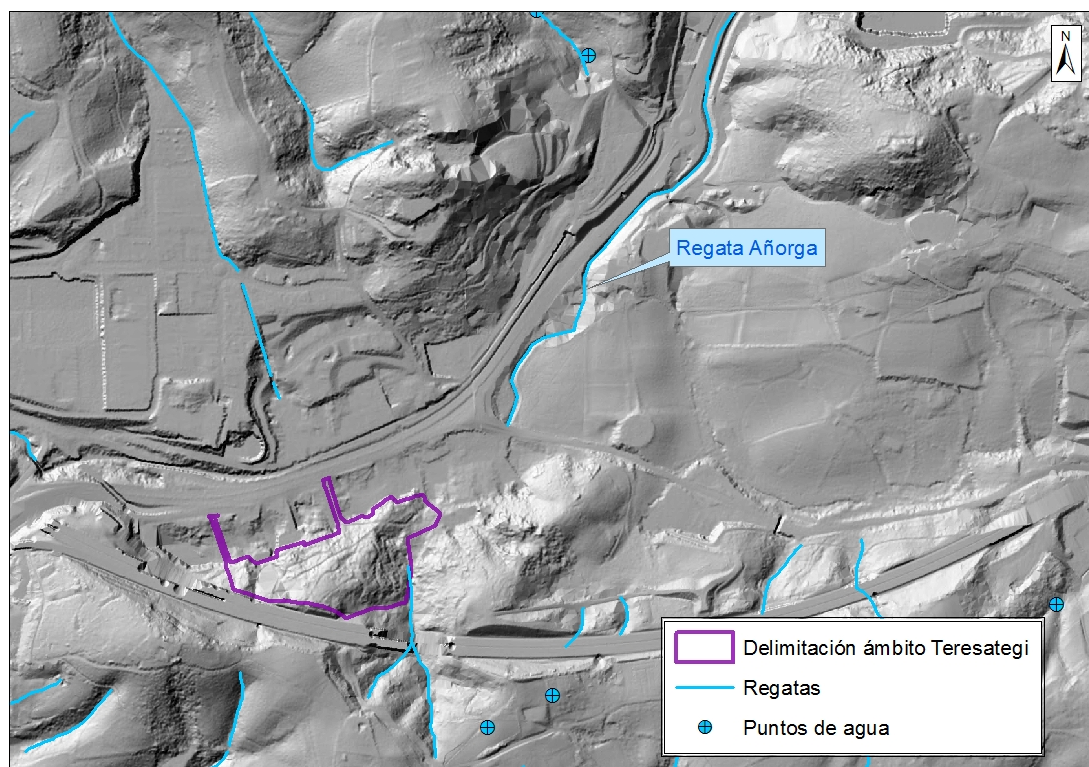


Figura 12. Hidrología superficial y puntos de agua. Elaboración Ekolur. Fuente: Geoeuskadi.

Calidad de las aguas

La Red de seguimiento de la calidad de las aguas de los ríos de Gipuzkoa² cuenta con una estación de muestreo en la regata Añorga en Errotaburu (AÑO00350), situada aguas abajo del ámbito de estudio. En relación con la calidad fisicoquímica, según el informe de 2014, *"La regata Añorga presenta aptitud para Ciprínidos, pero no para Salmónidos debido a la deficiencia de oxígeno. El amonio se mantiene en bajas concentraciones, al igual que el año anterior en el que se detectó un sensible descenso como consecuencia de la realización del saneamiento. Además, se detecta una elevada presencia de fosfatos."* Respecto al estado biológico, en Añorga se observó en 2013 cierta mejora respecto al año anterior; gracias al saneamiento, aunque todavía insuficiente; este año se observa una situación similar, obteniendo un estado biológico deficiente.

Registro de Zonas Protegidas (Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental)³

El registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental (RZP) incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria y otras normativas.

En el ámbito de Teresategi no se localizan zonas incluidas en el citado Registro de Zonas Protegidas.

5.7. HIDROGEOLOGÍA

Teresategi se sitúa sobre la masa de agua Andoain - Oiartzun. De conformidad con el Proyecto de Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Cantábrico Oriental (ciclo 2012-2021), la citada masa de agua se valora con buen estado químico y cuantitativo y en consecuencia buen estado total.

Los materiales sobre los que se asienta el ámbito de tierras son de permeabilidad baja por porosidad (Lutitas).

Atendiendo al Mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 (año 1993) en el relleno de tierras y sus accesos se localizan sobre zonas sin vulnerabilidad apreciable.

Puntos de agua

No se localiza ningún punto de agua en el área de Teresategi (Ver figura 11).

² Ekolur, SLL, 2014. Estudio de Calidad del agua de los ríos de Gipuzkoa. Diputación Foral de Gipuzkoa.

³ Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.

5.8. VEGETACIÓN Y USO DEL SUELO

Como referencia básica para la realización de este apartado se ha utilizado el ‘Mapa de Hábitats de la C.A.P.V. (Escala 1:10.000)’ elaborado por la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco. Asimismo se han consultado, el ‘Catálogo Vasco de Fauna y Flora Amenazada’ y el ‘Listado de árboles singulares de la CAPV’. La cartografía original se ha actualizado y adecuado a la escala de trabajo mediante la técnica de fotointerpretación (ortofoto Gobierno Vasco, año 2014). Además, esta información ha sido complementada y contrastada con trabajo de campo.

El robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico es la vegetación potencial del ámbito analizado según señala el Mapa de Series de Vegetación (vegetación potencial) de la CAPV.

Debido a la transformación del territorio como consecuencia de las actividades humanas, la vegetación real dista mucho de la señalada.

Atendiendo al “Mapa de Hábitats de la C.A.P.V. (Escala 1:10.000)” en el ámbito “A.33 Teresategi”, se distinguen las siguientes unidades de vegetación y usos del suelo:

Tabla 2. Unidades de vegetación y usos del suelo y sus superficies en el ámbito “A.33 Teresategi” tomando como fuente el “Mapa de Hábitats de la C.A.P.V. (Escala 1:10.000)”

Unidad	Superficie (m ²)
Bosque acidófilo dominado por <i>Quercus robur</i>	14.427,54
Brezal atlántico dominado por <i>Ulex sp</i>	4.141,24
Plantaciones de <i>robinia pseudoacacia</i>	10.756,25
Zonas urbanizadas, redes de transporte y terrenos asociados	4.028,90
Total	33.353,93

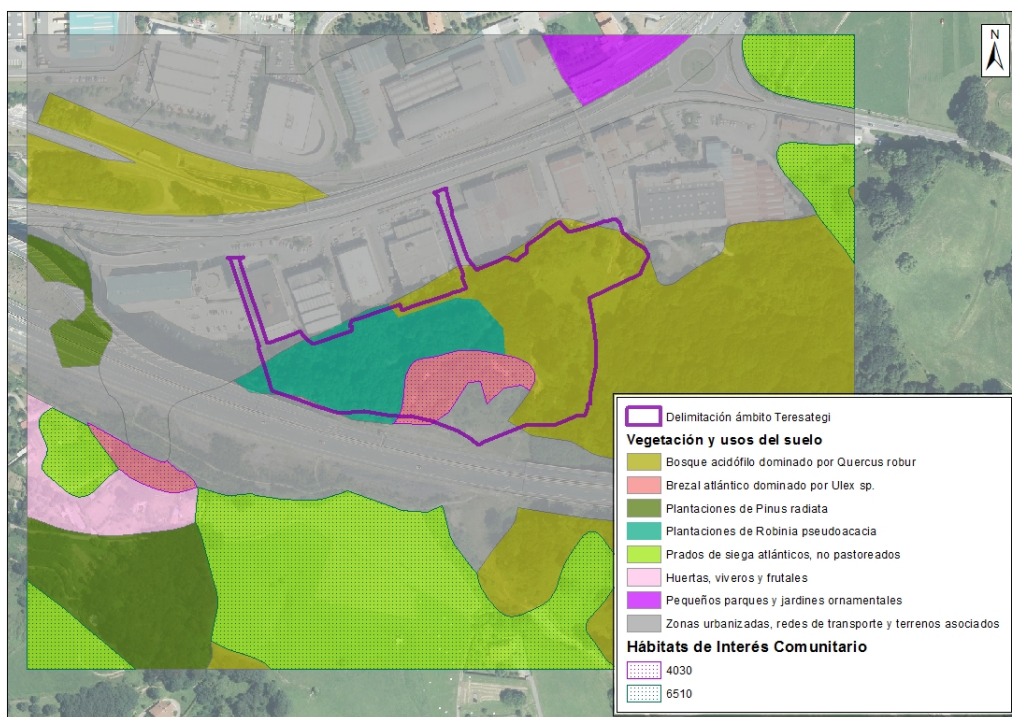


Figura 13. Vegetación y usos del suelo y hábitats de interés comunitario. Fuente: Cartografía de Hábitats, vegetación actual y usos del suelo de la CAPV (1:10.000). Elaboración Ekolur.

Sin embargo, en la visita de campo realizada se comprueba que la vegetación que predomina en el ámbito de Teresategi, ocupando un 87% de la superficie, es una masa de frondosas, dominada por las falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*), con presencia de sauces (*Salix atrocinerea*) y especies exóticas como el pino insigne (*Pinus radiata*) y los plátanos (*Platanus x hispanica*) (ver figura 14).

De forma puntual, en el extremo noreste se constata la presencia de algún ejemplar de roble pedunculado (*Quercus robur*), y en el extremo suroeste de aliso (*Alnus glutinosa*).

En el extremo noreste hay una zona con escasa cobertura arbórea donde se desarrolla un pequeño herbazal, apareciendo la especie exótica invasora *Buddleja davidii* junto al canal existente. Al sur del ámbito y en terrenos afectados por la construcción de la AP-1 se desarrolla un Helechal – zarzal.

Al norte del ámbito se incluyen las superficies ya urbanizadas por las que discurrirán los accesos al nuevo desarrollo.

Atendiendo al mapa de vegetación y usos del suelo elaborado por Ekolur las superficies de las diferentes unidades se detallan en la siguiente tabla.

Tabla 3. Unidades de vegetación y sus superficies según la delimitación de unidades de vegetación y usos del suelo elaborada por Ekolur.

Unidad	Superficie en m ²	%
Bosque de frondosas dominado por falsas acacias	28.855,44	86,51
Herbazal	2.545,68	7,63
Helechal - Zarzal	831,01	2,49
Zonas urbanizadas	1.121,80	3,36
TOTAL	33.353,93	100

Las unidades cartografiadas en el ámbito A.33 Teresategi no se identifican con Habitat de Interés Comunitario.



Figura 14. Vegetación y usos del suelo. Elaboración Ekolur.

No se ha detectado presencia de especies flora amenazada o de interés.



Foto 2. Masa de frondosas dominada por Robinia pseudoacacia entre el polígono Recalde y la AP-1



Foto 3. Masa de frondosas con presencia de falsa acacia, pino insigne, sauce, etc.



Foto 4. Masa de frondosas en el extremo noreste del ámbito con presencia de plátanos a la izquierda de la imagen.

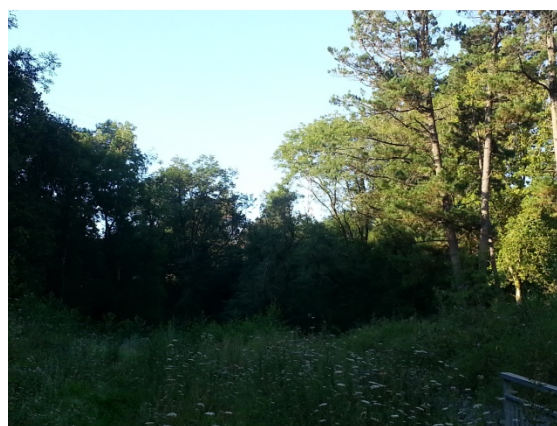


Foto 5. Herbazal en extremo noreste del ámbito, rodeado de la masa de frondosas con dominio de Robinia pseudoacacia y presencia de pinos.



Foto 6. Canal situado en el extremo noreste del ámbito. En primer plano y al fondo presencia de Buddleja davidii

5.9. FAUNA DE INTERÉS

El ámbito de estudio se enmarca en un paisaje de campiña atlántica con alto grado de antropización aunque con diversidad de ambientes y una interesante heterogeneidad estructural (prados, bosquetes, cursos de agua, etc.), pese a sus reducidas dimensiones, presenta un mosaico de hábitats con potencialidad para albergar distintas especies de fauna, además de la más generalista:

El arbolado, sobre todo la masa de frondosas, ofrece recursos para muchas especies de aves, tanto residentes como migratorias, nidificantes y en paso, así como para mamíferos forestales como roedores, mustélidos y quirópteros, insectos entre los cuales destacan los coleópteros saproxílicos y especies de herpetos (anfibios y reptiles) forestales como la rana bermeja o la culebra de esculapio.

Aunque no se disponen de datos directos de la fauna que habita o hace uso del ámbito, se puede adelantar que el número de especies es muy elevado, si bien, merecerían especial atención aquellas consideradas de interés por estar recogidas en algún listado o catálogo de protección. Las de la tabla que sigue, por ejemplo, han sido citadas en la cuadrícula UTM de 10x10 km en la que se inscribe el ámbito de estudio (30T WN89) y es, por tanto, muy probable que hagan uso del mismo de alguna u otra manera:

Tabla 4. Especies de fauna con posible presencia en el ámbito de estudio y su catalogación en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas.

Especie	Nombre común	Catálogo Vasco de Especies Amenazadas
Reptiles		
<i>Zamenis longissimus</i>	Culebra de esculapio	de interés especial (IE)
Aves		
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Chotacabras gris	de interés especial (IE)
<i>Corvus corax</i>	Cuervo común	de interés especial (IE)
<i>Dendrocopos minor</i>	Pico menor	de interés especial (IE)
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Papamoscas cerrojillo	rara (R)
<i>Jynx torquilla</i>	Torcecuellos	de interés especial (IE)
<i>Pernis apivorus</i>	Abejero europeo	rara (R)
<i>Upupa epops</i>	Abubilla	vulnerable (V)
Mamíferos		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Murciélago hortelano	de interés especial (IE)
<i>Miniopterus schreibersii</i>	Murciélago de cueva	vulnerable (V)
<i>Myotis myotis</i>	Murciélago ratonero grande	en peligro de extinción (PE)
<i>Nyctalus leisleri</i>	Nóctulo menor	de interés especial (IE)
<i>Rhinolophus euryale</i>	Murciélago mediterráneo de herradura	en peligro de extinción (PE)
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Murciélago pequeño de herradura	vulnerable (V)

Por último, hay que mencionar que entre las especies de las citadas en la tabla, el murciélago mediterráneo de herradura, incluido en la categoría de “en peligro de extinción” cuenta con un borrador de plan de gestión en el cual se señalan unas “áreas de interés especial” y unos “puntos sensibles” para esta especie que se superponen geográficamente al ámbito de estudio.

5.10. ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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.

El ámbito de intervención urbanístico "A.33-Teresategi" ni su entorno cercano forman parte de ningún espacio protegido, ni de otros lugares de interés naturalístico inventariados (espacios del catálogo abierto de espacios relevantes de la CAPV, listado abierto de áreas de interés naturalístico de las DOT e inventario de zonas húmedas de la CAPV).

Los espacios protegidos más próximos se encuentran a más de 4 km de distancia y son la ZEC Oriako itsasadarra/Ría del Oria (ES2120010) y la ZEC Urumea ibaia/Río Urumea (ES2120015), ambos situados en cuencas vertientes diferentes a la del ámbito de estudio (cuenca Igarra).

Tampoco hay montes de utilidad pública en el ámbito de estudio y entorno próximo.

5.11. RED DE CORREDORES ECOLÓGICOS

El ámbito del proyecto no coincide con ninguno de los elementos estructurales definidos por el Estudio de Red de Corredores Ecológicos de la CAPV (Gobierno Vasco, 2005).

5.12. PAISAJE

El ámbito de estudio pertenece a la cuenca visual de Lasarte - Oria, que cuenta con una extensión de 1.617 ha. En el estudio de valoración elaborado dentro del anteproyecto de Catálogo abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV, los paisajes de la cuenca se caracterizan como atlánticos y muy cotidianos, con predominio de la componente rural (42,3%), seguido de las componentes Forestal (25,8%) y urbana (19,1%) con una valoración paisajística de la cuenca muy baja. No se han identificado hitos paisajísticos en el ámbito analizado y la cuenca no se incluye ni en el inventario ni en el catálogo de paisajes singulares y sobresalientes de la CAPV.

Tabla 5. Caracterización de la cuenca visual de Elgoibar. anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV

Cuenca visual	Valor paisajístico	Superficie (ha)	Impactos visuales:	
			negativos	positivos
Lasarte - Oria	1 – muy bajo	1.617	carreteras, tendidos eléctricos, repetidores y ferrocarril	Ríos

La cuenca presenta un paisaje eminentemente rural y forestal. El ámbito se asienta sobre un mosaico agrario forestal sobre laderas e interfluvios alomados y relieve ondulado con un alto grado de antropización en el entorno (AP-1, GI-2132, nudo de conexión N-634 - GI-11 – AP-1, GI-2132, línea de euskotren, polígono Recalde, tendidos eléctricos, etc.). La presencia de masas forestales y el relieve alomado son los elementos diversificadores de un paisaje a caballo entre la zona periurbana de Lasarte y la de Donostia San Sebastián.

La fragilidad visual del ámbito Teresategi se considera baja puesto que, su visión desde la GI-2132 y su entorno quedará mimetizada por los edificios del polígono Recalde

5.13. PATRIMONIO CULTURAL

No se identifican elementos de patrimonio arqueológico ni arquitectónico en el AIU “A.33 Teresategi”.

El edificio de Coca Cola situado en el A.U. “AÑ.10 Recalde (II)” del PGOU de Donostia – San Sebastián (Recalde, 55), contigua al A.I.U. “A.33 Teresategi” se encuentra integrado en el Grado III del Catálogo del PGOU de Donostia – San Sebastián. Esta catalogación tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2014), en el que el citado edificio se incluye en el Grado C de protección.

5.14. SOCIOECONOMÍA

Los términos municipales de Lasarte y Donostia - San Sebastián perteneciente al área funcional Donostia-San Sebastián (Donostialdea – Bajo Bidasoa).

El término municipal de Lasarte Oria ocupa una superficie de 6,01 km² y en 2014 presentaba una población de 18.082 habitantes, es decir una densidad en habitante/km² de 3.008.

El término municipal de Donostia - San Sebastián ocupa una superficie de 60,89 km² y en 2013 presentaba una población de 186.126 habitantes, es decir una densidad en habitante/km² de 3.057. Es la cabecera de la Eurociudad Vasca Bayona - San Sebastián.

5.15. RIESGOS AMBIENTALES

5.15.1. Suelos potencialmente contaminados

Atendiendo al inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo y a los trabajos de actualización de dicho inventario, cuya

información se encuentra disponible en Geoeuskadi (última actualización 2014), el ámbito no incluye ninguna parcela considerada suelo potencialmente contaminado.



Figura 15. Parcelas incluidas en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Ihobe). Elaboración: Ekolur. Fuente: Geoeuskadi.

5.15.2. Inundabilidad

Según la cartografía de inundabilidad de la CAPV, el ámbito del Plan de Compatibilización queda fuera de las áreas inundables para periodos de retorno de 10, 100 y 500 años, situándose a casi 1 kilómetro de distancia del límite del área inundable para un período de retorno de 500 años del río oria.

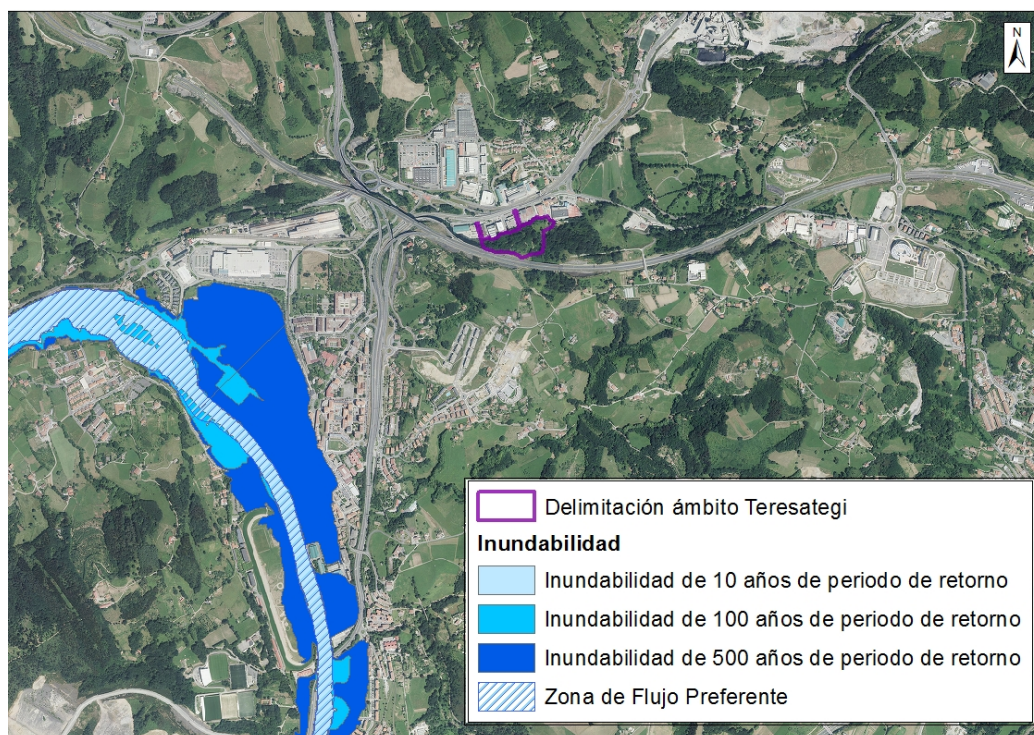


Figura 16. Inundabilidad del ámbito de planificación y su entorno. Elaboración: Ekolur. Fuente: Geoeuskadi.

5.15.3. Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos

Atendiendo al Mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 (año 1993) el área “Teresategi” no presenta vulnerabilidad apreciable.

5.15.4. Ruido

El artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco determina que *“Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona (...)”*

Así de forma paralela a la redacción del Plan de Compatibilización se realizará el *“Estudio de impacto acústico del plan de Compatibilización urbana del área de intervención urbanística A.I.U. “A.33 Teresategi”* cuyo objetivo es analizar la situación acústica esperada con la implantación del desarrollo comercial, basándose en la ordenación en planta prevista en el Plan de Compatibilización, precisando los niveles acústicos esperados por fachada, y determinar así el grado de cumplimiento esperado en fase de explotación de los objetivos de calidad acústica establecidos por el RD 1367/2007 y en el Decreto 213/2012, y en su caso, evaluar las posibles medidas protectoras y correctoras para minimizar el posible impacto acústico.

Los resultados del estudio se incorporarán como anexo al Plan de Compatibilización.

5.16. UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS HOMOGÉNEAS

El Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, establece que el documento de inicio de la tramitación debe incluir una definición de las unidades ambientales y paisajísticas del territorio. El análisis debe incluir una valoración de la calidad ambiental de estas unidades y de su capacidad de acogida a los usos previstos, en función de su mayor aptitud para cubrir requisitos de localización y menor impacto sobre el medio ambiente.

En base al análisis integrado de las variables ambientales identificadas en el inventario ambiental previo, se han definido dos unidades ambientales y paisajísticas homogéneas en el A.I.U. A.33 Teresategi".

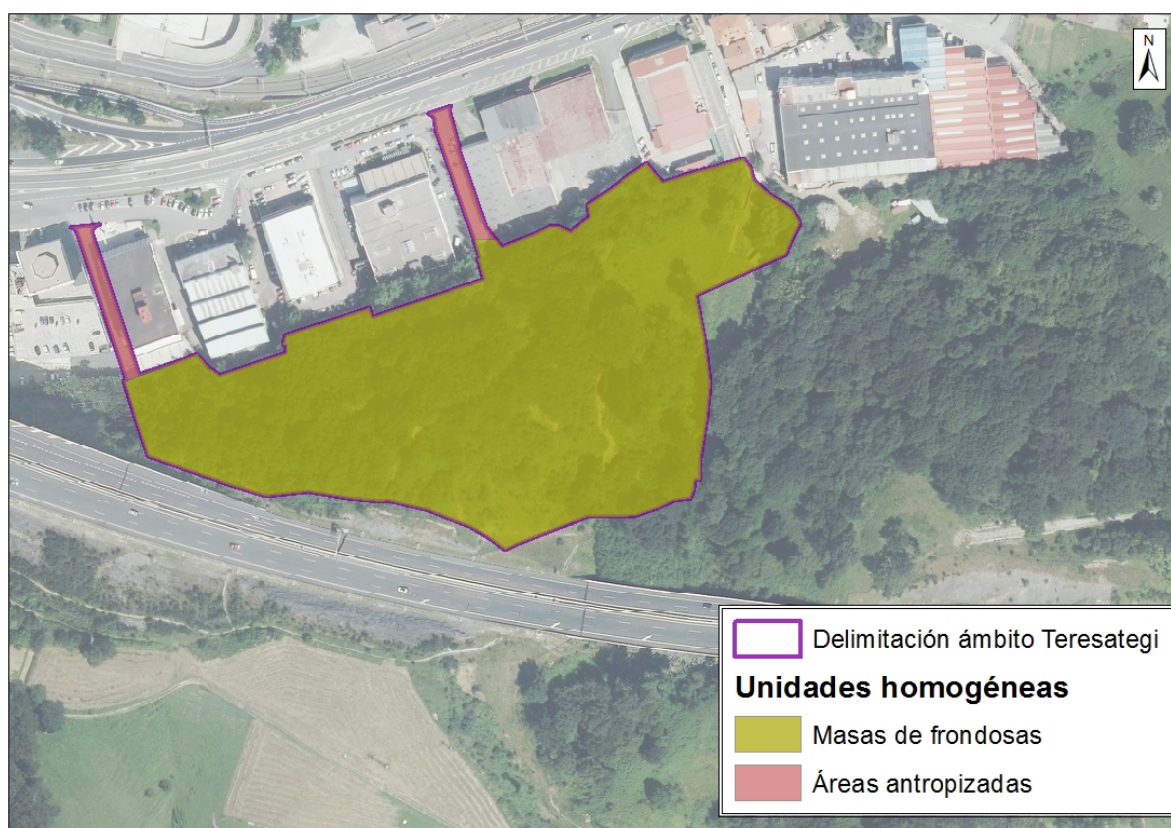


Figura 17. Unidades ambientales y paisajísticas homogéneas. Elaboración Ekolur

5.16.1. Masa de frondosas

Esta unidad aglutina la masa de frondosas dominada por la Falsa Acacia, especie exótica, el herbazal y la zona afectada por la AP-1 que se cartografía como helechal - zarzal. Se asientan sobre terrenos con pendientes superiores al 40% en su mayor parte.

Se consideran terrenos con una aptitud media para la ubicación de una actividad terciaria. Entre las ventajas, desde el punto de vista de la capacidad de acogida a los usos previstos, destacar su ubicación junto a una parcela ya ocupada por actividad terciaria y con accesos y servicios existentes, la ocupación de suelos con limitaciones severas para la productividad agrícola, sin cauces

superficiales, con una vegetación que aunque de porte arbóreo está dominada por especies alóctonas y con una fragilidad paisajística que se ha considerado baja. Además, no se han detectado riesgos ambientales (inundabilidad, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, ni suelos potencialmente contaminados). Como desventaja la necesidad de llevar a cabo considerables movimientos de tierra para poder establecer la actividad comercial o industrial que se pretende.

5.16.2. Áreas urbanizadas

Esta unidad la constituyen, las zonas urbanizadas de Rekalde por la que discurrirán los accesos al ámbito, es decir, zonas en las que se han producido procesos de artificialización.

Se considera que las superficies urbanizadas, presentan una alta capacidad para acoger la actividad derivada del Plan de Compatibilización y sus accesos.

6. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES

En este apartado se identifican los impactos potenciales más significativos derivados del desarrollo del Plan de Compatibilización, considerando también el cambio climático.

El Plan de Compatibilización dará lugar a las siguientes actuaciones que pueden ocasionar algún impacto:

- Movimientos de tierra
- Desvío del curso de agua
- Trabajos de urbanización (aceras, viales, otras infraestructuras y servicios)
- Construcción de edificios
- Plantaciones
- Actividad comercial y/o industrial

El ámbito del plan se inserta en un ámbito antropizado rodeado de asentamientos urbanos e infraestructuras, no contando con elementos naturalísticos notables. Teniendo en cuenta los valores y condicionantes descritos anteriormente y las actuaciones derivadas del plan, a continuación se indican los impactos potenciales más significativos derivados del desarrollo del Plan de Compatibilización.

- Ocupación del suelo.
- Afección a las aguas superficiales.
- Afección a la vegetación
- Afección directa a la fauna
- Disminución de la calidad del hábitat faunístico
- Afección sobre el paisaje
- Ruido
- Generación de residuos y sobrantes de excavación
- Incremento de la demanda de movilidad e incidencia sobre la calidad atmosférica
- Incremento en el consumo de recursos
- Creación de puestos de trabajo

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. El ámbito, además, no presenta riesgos ambientales destacables (inundabilidad, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, riesgos geotécnicos, presencia de suelos potencialmente contaminados).

No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior considerado.

Ocupación de suelo

El desarrollo urbanístico de este ámbito supondrá la ocupación y artificialización de suelo con fuertes restricciones y limitaciones para el uso agrícola por sus elevadas pendientes. El PTS Agroforestal no cartografía ninguna zona de alto valor estratégico en el ámbito del plan.

La alternativa de ordenación elegida (alternativa 3) ajusta la edificabilidad a las necesidades reales de suelo para actividades económicas.

Por otra parte, la artificialización del suelo puede contribuir al efecto de isla de calor urbana (efecto del cambio climático), es decir, el exceso de temperatura observada en un área metropolitana en comparación con sus alrededores. Este efecto ocurre en municipios con una gran actividad humana, agravándose cuanto mayor es la densidad y peor es la calidad del aire. Teniendo en cuenta lo anterior, no parece que el ámbito del plan este expuesto a este efecto.

Afección a las aguas superficiales

El pequeño curso de agua presente al noreste del A.33 Teresategi se desviará en su parte más baja para sacarla a cielo abierto y permitir la definición de las parcelas terciarias de menores dimensiones. Actualmente se desconoce la definición del nuevo cauce, pero el hecho de sacarlo a superficie supondrá una mejora en las condiciones de oxigenación y, previsiblemente, en su definición geométrica. El plan de compatibilización deberá diseñar, en la medida que la ordenación pormenorizada lo permita, un canal con márgenes revegetables.

Otro impacto que puede generarse sobre las aguas superficiales, en fase de obras, es la disminución puntual de la calidad de las aguas por arrastres de materiales o vertidos accidentales; por ello será necesario proponer medidas correctoras para evitar o minimizar este tipo de afecciones (cuidado en el desarrollo de las obras, recogida y correcta gestión de vertidos accidentales, sistemas de retención de sólidos durante los movimientos de tierras, etc.). No obstante, la escasa superficie de la cuenca afectada, hace considerar éste un riesgo de escasa entidad.

Afección a la vegetación

La vegetación que se verá afectada por el desarrollo del plan de Compatibilización es de 2,9 ha de un bosque de frondosas con dominio de especies exóticas, un pequeño herbazal y una zona afectada por la AP-1 con vegetación arbustiva, no afectándose en ningún caso a ninguna formación de interés. No obstante puede verse afectado algún ejemplar de robles y/o fresnos situados al este del ámbito.

A su vez, la supresión de cubierta vegetal supone disminuir la capacidad de absorción como sumidero de gases de efecto invernadero. En este sentido, el plan de compatibilización deberá contemplar la plantación de masas arboladas en las zonas verdes para favorecer la capacidad de absorción y por tanto la adaptación y mitigación al cambio climático.

Riesgo de afección directa a la fauna

Se considera que, durante el desbroce y en menor medida durante el movimiento de tierras, existe cierto riesgo de atropello, especialmente de especies de anfibios y reptiles con una movilidad más

reducida. No obstante, se trata de un riesgo puntual ya que la mayoría de las especies tienden a refugiarse en los setos y masas de frondosas por lo que no es común que transiten por la zona una vez realizado el desbroce de la vegetación.

Afección al hábitat faunístico

El entorno del ámbito de actuación se caracteriza por ser una campiña atlántica antropizada, se trata de un mosaico de prados y otros cultivos atlánticos con masas arboladas y áreas ocupadas por asentamientos urbanos e infraestructuras viarias. El desarrollo del plan de compatibilización supondrá la disminución de la superficie arbolada del entorno (2,9 ha) capaz de albergar especies de interés, como los pícidos o el murciélago mediterráneo de herradura, que si bien no anida en estas zonas si las utiliza como área de campeo. Por otro lado el desarrollo de las obras puede disminuir la calidad del hábitat para la fauna por presencia de maquinaria, disminución de la calidad atmosférica, ruido, etc., afectando a la fauna presente en la campiña del entorno.

Afección sobre el paisaje

El ámbito se asienta sobre un mosaico agrario forestal sobre laderas e interfluvios alomados y relieve ondulado con un alto grado de antropización en el entorno (AP-1, GI-2132, nudo de conexión N-634 - GI-11 – AP-1, GI-2132, línea de euskotren, polígono Rekalde, tendidos eléctricos, etc.). La presencia de masas forestales y el relieve alomado son los elementos diversificadores de un paisaje a caballo entre la zona periurbana de Lasarte y la de Donostia San Sebastián.

La afección se dará tanto en obras, debido a la presencia de maquinaria e instalaciones auxiliares y a los movimientos de tierra, como en explotación por la sustitución de una masa arbolada por un suelo urbanizado. Sin embargo, el desarrollo quedará adosado a una zona ya urbanizada y a la AP-1, por lo que el impacto paisajístico quedará absorbido en los desarrollos e infraestructuras preexistentes.

Ruido y polvo

Durante las obras el tránsito de maquinaria supondrá la disminución de la calidad acústica y un incremento de partículas en suspensión y otras partículas en el entorno más inmediato al ámbito. Dado el importante movimiento de tierras previsto se espera un importante tráfico de camiones para el traslado de tierras a su destino final. Las viviendas que se verán más afectadas serán las situadas al noreste del ámbito. Será necesario establecer medidas correctoras para paliar dichas molestias (Horario de trabajo diurno, limitación de la velocidad de camiones, tapado de carga de camiones, limpieza y/o riego de superficies de tránsito, etc.).

Generación de residuos y excedentes de excavación

Se El desarrollo del plan de compatibilización podrá conllevar la generación de importantes volúmenes de excedentes de excavación. Sin embargo, estos volúmenes se desconocen en esta fase de desarrollo del plan, dependiendo de las soluciones constructivas que se adopten.

En la fase de explotación las actividades económicas que se desarrollen y los usuarios del ámbito pueden llegar a generar una cantidad relativamente importante de residuos urbanos que deberá ser cubierta por los actuales servicios de recogida de residuos.

Incremento de la demanda de movilidad e incidencia sobre la calidad atmosférica (explotación)

Se considera que el desarrollo del A.33 Teresategi supondrá un incremento de la demanda de accesibilidad a la zona. Sin embargo, la solución adoptada mejorará las condiciones de tráfico de la zona y los actuales accesos al polígono Rekalde. Además, la acera proyectada permitirá acceder a los peatones desde la parada del autobús y desde la estación de tren por lo que se potenciará la movilidad sostenible en la zona. También hay que tener en cuenta que existe un bidegorri previsto en el entorno (itinerario I-2 Donostia – Mutriku) perteneciente a la Red básica Foral.

Dada la antropización del ámbito y las infraestructuras viarias existentes, no se considera que el incremento del tráfico de vehículos debido al desarrollo del Plan de Compatibilización en fase de explotación sea tal que conlleve un aumento significativo de la emisión de gases contaminantes y de efecto invernadero en la zona, no siendo previsible que esto incida en el efecto de isla de calor.

Incremento en el consumo de recursos

Se generará un impacto negativo sobre el medio derivado del aumento de consumo de recursos (agua, energía, etc.), tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación, cuya cuantificación dependerá de la actividad que se lleve a cabo en las nuevas naves.

Creación de puestos de trabajo

El desarrollo de una actividad comercial o industrial generará un impacto socioeconómico positivo por la creación de puestos de trabajo tanto en fase de obras como en fase de explotación, pudiendo implicar además una mayor actividad en el sector servicios del entorno más inmediato.

7. ANÁLISIS DE INTERACCIONES CON OTROS PLANES O PROGRAMAS

7.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (DOT)

Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), aprobadas definitivamente mediante Decreto 28/1997, de 11 de febrero, del Gobierno Vasco, constituyen el marco de referencia para la documentación y redacción de los demás documentos urbanísticos, ya que establecen los criterios básicos de actuación en la CAPV, en lo referente a la ordenación territorial. Las DOT tienen carácter vinculante para todos los elementos de planeamiento de carácter inferior. Las DOT dividen el territorio en Áreas funcionales, que sirven de referencia para el planeamiento supramunicipal, ya que constituyen una escala intermedia entre el planeamiento a escala de la CAPV o Territorio Histórico y municipio.

Los términos municipales de Lasarte - Oria y Donostia San Sebastián pertenecen al área funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea – Bajo Bidasoa).

No establece especificaciones sustanciales en relación al ámbito del plan de compatibilización. El ámbito no se incluye en el listado abierto de áreas de interés naturalístico.

7.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA

El PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa aprobado definitivamente el 27 de julio de 2016⁴, establece un modelo de ordenación territorial configurado por la síntesis de las principales propuestas de ordenación en relación con la regulación del medio físico, la organización de la red de transportes y comunicaciones, la configuración de una serie de áreas urbanísticas de carácter estratégico y la distribución ponderada de los nuevos desarrollos residenciales y de actividad económica sobre el conjunto del territorio del área funcional.

El PTP establece una propuesta de zonificación básica para la ordenación territorial general del medio físico comarcal, definiendo para ello cuatro categorías de grandes unidades espaciales, delimitadas en el plano nº2 del PTP:

- Suelos de especial protección naturalística y/o forestal.
- Suelos de especial protección para la consolidación del hábitat rural y/o ámbitos periurbanos verdes.
- Corredores fluviales
- Rural periurbano.

⁴ DECRETO 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa).



Figura 14: zonificación básica para la ordenación territorial del medio físico del PTP en el ámbito del plan de compatibilización. Fuente: Plano 2 PTP Donostialdea- Bajo Bidasoa (Aprobación definitiva)

El área “A.33 Teresategi” no se ve afectada por la propuesta de ordenación básica del medio físico del PTP.

Tampoco se incluye en las áreas estratégicas de Lasarte Oria – Altos de Zubieta y Aritzeta.



Figura 18. Área de Carácter Estratégico de Lasarte Oria – Altos de Zubieta y Aritzeta. Fuente: Plano 5.1 PTP Donostialdea- Bajo Bidasoa (Aprobación definitiva)

7.3. PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA DE LASARTE - ORIA Y DONOSTIA SAN SEBASTIÁN

Tal y como se ha mencionado anteriormente el desarrollo del **AIU A.33 Teresategi** (31.096) está previsto en las Normas subsidiarias de Lasarte – Oria. Se trata de un ámbito clasificado como Urbanizable y con calificación de Industrial en suelo urbanizable a desarrollar por un plan parcial.



Figura 19. Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte – Oria. Plano Clasificación General del suelo.

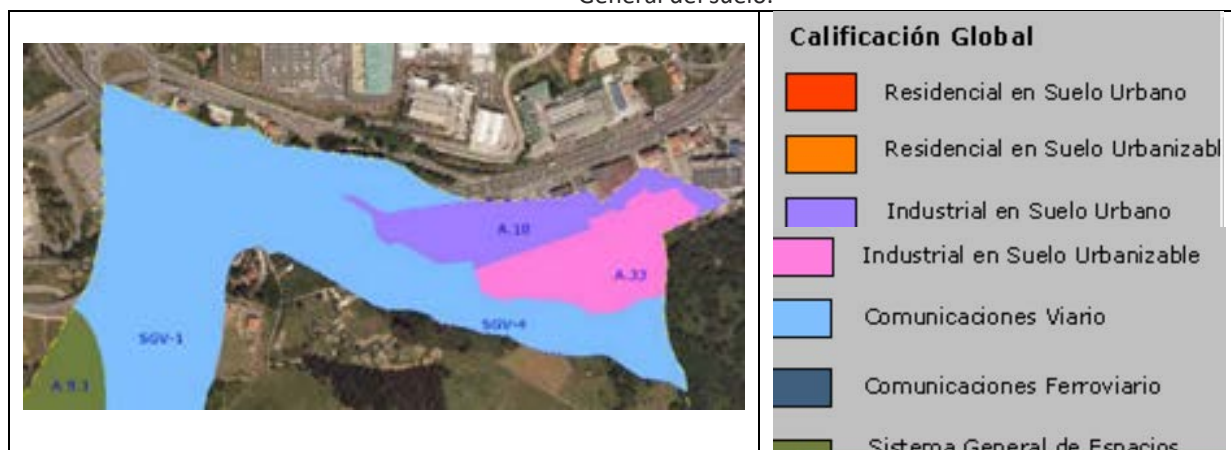


Figura 20. Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte – Oria. Plano Calificación Global

Se transcribe a continuación la normativa particular para el ámbito AIU "A.33 Teresategi"

I.CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Nuevo desarrollo industrial situado en la Zona de Rekalde en cierta forma apoyado en el trazado del 2º Cinturón a su paso por el municipio de Lasarte-Oria.
- La ordenación prevista en la denominada A.33 en contacto con el Área consolidada de Rekalde, se plantea como un remate y una colmatación de esta última. El 2º Cinturón prevé en esta Zona unos muros de contención de considerable altura, para resolver su propia estructura. De esta forma se plantea un edificio alargado con un uso industrial y/o terciario, que forme como una fachada continua de cierre apoyado en el nuevo vial que servirá a estos nuevos edificios y permitirá a los existentes en Rekalde una remodelación y adaptación de

sus fachadas traseras, actualmente conteniendo elementos degradantes y en un estado bastante descuidado.

II.REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación global.

*Zona B: Zonas de uso industrial: Superficie: 31.096 m².

*Zona B: Zonas de usos industriales: 31.096 m².

A) Condiciones de edificación:

a) Aprovechamiento edificatorio Zonal (Dato de carácter informativo): 29.300 m²(t).

b) Edificabilidad Zonal (Dato de carácter informativo): 0,94 m²(t)/m².

c) Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

*Parcelas «b) usos industriales»: 29.300 m²(t).

d) Parámetros de la edificación:

*Perfil de edificación: III/I- VI/I.

*Altura de edificación.

Parcelas «b) Usos industriales»: 12,00 m/ a fijar en P.P.

El perfil y la altura de edificación que se indican son parámetros que podrán ser modificados por el Plan Parcial, disponiendo partes de la edificación con más altura o la disposición de algún elemento singular. Estos parámetros se estudiarán y fijarán dependiendo de las rasantes definitivas, puesto que se apoya en el vial inferior - Zona de Rekalde - aproximadamente en la cota 50,00 m y en el vial superior a la cota 65,00 m aproximadamente.

B) Condiciones de uso:

Área con un uso industrial y terciario, de acuerdo a las determinaciones generales que se establecen en las Normas Generales.

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

*Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.

*Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial.

*Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: La totalidad del Área de Intervención Urbanística A.33 constituye un área de reparto independiente –«AR.4- A.33»– con una superficie de 31.096 m².

Aprovechamiento tipo: 0,9422 m²(t)(B)/m².

*Programa de actuación: El plazo para la formulación y aprobación definitiva del Plan Parcial será de seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto, debiendo contar previamente con el Proyecto de Ejecución del 2º Cinturón, cuya disposición será imprescindible para la formulación del proyecto de Plan Parcial necesario.

III.ORDENACION PORMENORIZADA

Las condiciones de zonificación pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Parcial a redactar.

El Plan Parcial a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Vial de acceso teniendo en cuenta las preexistencias y resolviendo adecuadamente el acceso a la edificación que se plantea en la plataforma superior.
- El diseño de la Zona industrial y/o terciaria deberá ser cuidado y homogéneo, admitiéndose que parte de las edificaciones previstas puedan ser ordenadas de forma singular llegando a alcanzar en parte el perfil máximo indicado. El viario general del área deberá estar suficientemente dimensionado para el uso previsto.

El ámbito **A.I.U. "A10 Recalde"** se clasifica como urbano con uso industrial y en el que se consolida el uso industrial y terciario de la zona. Entre los objetivos para esta zona se incluye el de desarrollar y mejorar los actuales accesos desde la N-1 en dirección a Donostia-San Sebastián, desdoblado el ramal de acceso tal como se dibuja en el plano de ordenación. Igualmente, de disponer un vial trasero, perteneciente al nuevo Área de Intervención Urbanística A.33 Teresategui, que sirva tanto a las edificaciones existentes como al futuro desarrollo del Área citada. Además en la ordenación pormenorizada se indica que *"No se prevén obras de urbanización en la Zona, salvo la afección que pueda producir la disposición del nuevo ramal de acceso al Área y la remodelación que supone la disposición del vial trasero, en cualquier caso, a cargo del A.I.U.33 Teresategi. Las parcelas privadas deberán conservar en cualquiera de los casos su configuración actual, manteniendo en buen estado sus instalaciones y cierres de parcela."*

El PGOU de San Sebastián califica el ámbito **AÑ.10 Recalde (II)** como suelo urbano con uso terciario. El ámbito cuenta con una superficie de 68.195 m², de los que 24.053 m² pertenecen al Término Municipal de Donostia, y el resto al de Lasarte-Oria.

Los criterios y objetivos generales de ordenación para esta área son:

- Consolidación del desarrollo edificatorio existente (con las salvedades que se exponen más adelante), y de las condiciones de edificación y uso determinadas por el Plan General de 1995 para el Ámbito, provenientes en parte de la "Ampliación de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Area de Recalde", redactada en noviembre de 1987 y aprobada definitivamente por la Diputación Foral.

- En cualquier caso, y dado que el Ámbito Urbanístico contiene también, como se ha dicho, terrenos pertenecientes al Municipio de Lasarte - Oria, la aplicación de las previsiones planteadas en estas Normas Particulares será efectiva en tanto en cuanto sea corroborada por el planeamiento urbanístico del citado Municipio.

La actual GI-2132 (antes N-I) se incluye como E10. Red de comunicación viaria (sistema general de comunicaciones). El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para las zonas globales de tipología "E.10 Sistema general viario" en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.



LURZORUAREN SAILKAPENA		CLASIFICACION DEL SUELO	
HIRI LURZORUA		SUELO URBANO	
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA		SUELO URBANIZABLE SEKTORIZADO	
LURZORU URBANIZAEZINA		SUELO NO URBANIZABLE	
NATURA ESPARRUAK (LUE)		AMBITOS NATURALES (S.N.U.)	
HIRIGINTZA ESPARRUAK(AU)		AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)	

Figura 21. Ámbito AÑ.10 Recalde (II) suelo urbano. Fuente. Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Plano II.1.2 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos y ámbitos naturales (Término Municipal).

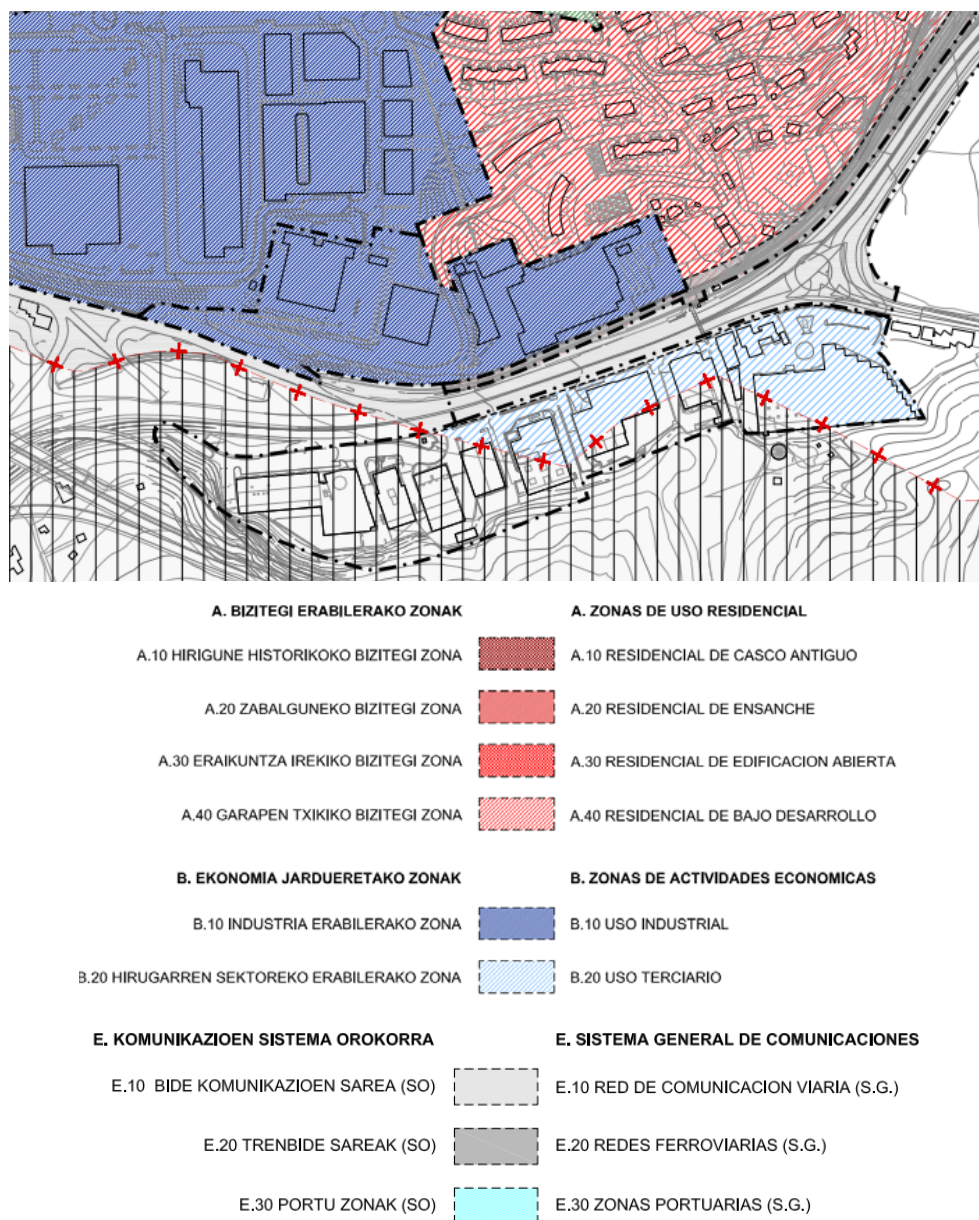


Figura 22. AÑ10. Recalde (II) Uso Terciario. Fuente. Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Plano II.1.1 Zonificación global (Término Municipal).

7.4. PLANES TERRITORIALES SECTORIALES

7.4.1. PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV

Mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, se aprueba definitivamente la Modificación del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica y mediterránea), actualmente vigente tras su publicación en el BOPV de 12 de diciembre de 2013.

El PTS caracteriza los cauces principales en relación a sus componentes medioambiental, urbanística e hidráulica. La normativa recogida en el PTS establece un retiro específico para la urbanización y edificación dependiendo de las categorías definidas según las componentes medioambiental y

urbanística, así como de la categoría del tramo en función de la componente hidráulica, definida por su cuenca vertiente.

En relación con su componente hidráulica el PTS identifica en el área A.33 Teresategi la regata Añorga se cartografía como cauce cubierto caracterizándose, aguas abajo del ámbito, un pequeño tramo como de nivel 0, es decir con una cuenca vertiente de 1-10 km². En relación con la zonificación en función de la componente urbanística la regata Añorga en el AIU A.33 Teresategi se corresponde con márgenes en ámbitos desarrollados.

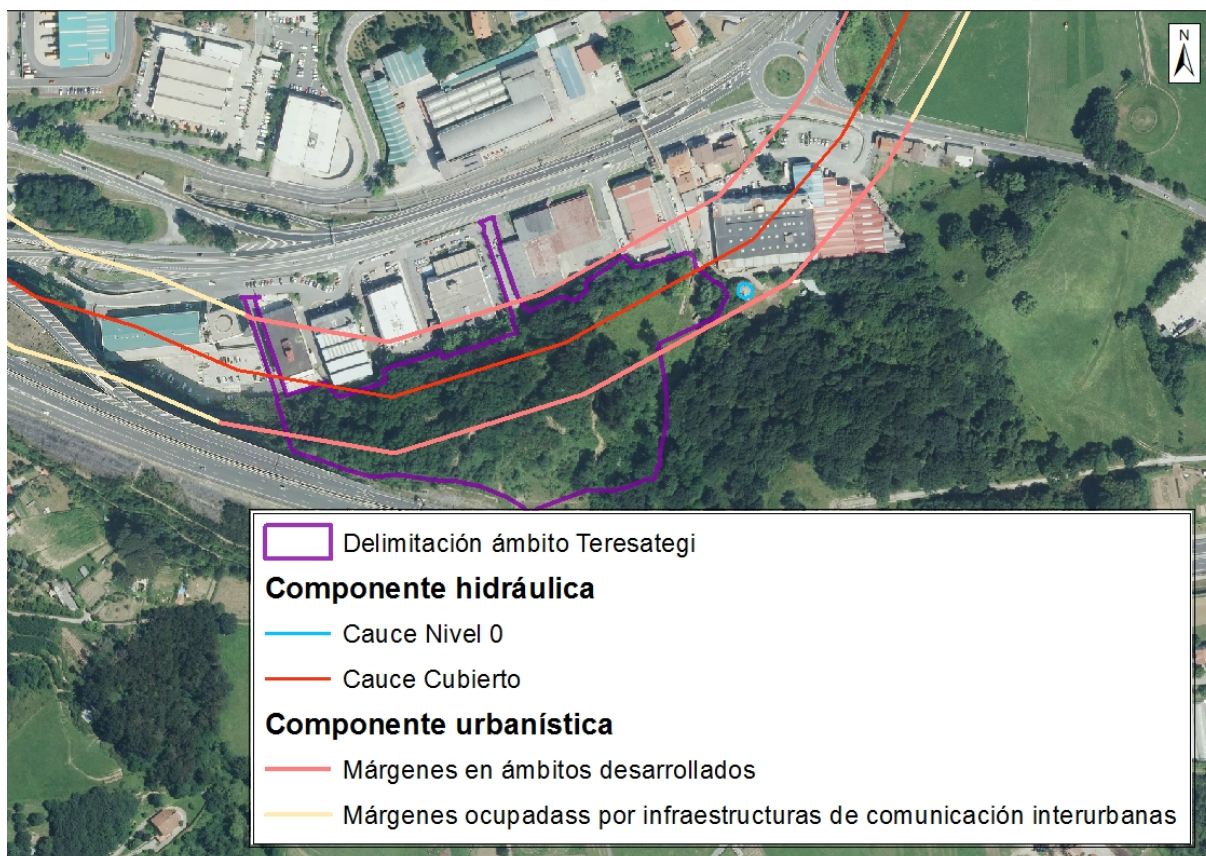


Figura 23. Márgenes según la componente hidráulica y urbanística. Fuente: PTS de Ordenación Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Como se ha mencionado en el apartado 4.5. Hidrología, hasta 2012, año en el que se finalizó la ejecución del "Proyecto modificado de defensa contra inundaciones y saneamiento de la regata Añorga", el cauce de la regata Añorga se encontraba cubierto en su práctica totalidad; en la actualidad cuenta con varios tramos descubiertos desde la rotonda de enlace entre la GI-2132 y la GI-21 hasta la zona de Igara, pero el tramo del polígono Recalde sigue estando soterrado. Además, según los planos del mencionado proyecto de defensa contra inundaciones, la regata Añorga no discurre bajo el ámbito de Teresategi, si no bajo el actual polígono Recalde (Ver Figura 11).

Tabla 6. Retiros establecidos por el PTS, según las componentes urbanística e hidráulica de sus márgenes

Normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados		
Niveles de tramos	Retiro mínimo de la edificación en metros	
	Con línea de deslinde o encauzamiento definida	Sin línea de deslinde o encauzamiento definida
I	10 m	12 m

7.4.2. PTS Agroforestal

Este PTS, aprobado definitivamente (Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco), incluye una serie de categorías de ordenación para el suelo rural, para cada una de las cuales se han desarrollado 'Normas específicas de aplicación', reguladas en una 'Matriz de regulación de usos y actividades', que posee carácter vinculante.

De acuerdo con la cartografía del PTS, el Área A33-Teresategi no se categoriza por considerarse incluida en el conjunto de desarrollos urbanos (residenciales, industriales, equipamientos e infraestructura), según la delimitación del planeamiento urbanístico correspondiente al año 2013 (Udalplan 2013).

7.4.3. PTS de creación pública de suelo para Actividades Económicas y de equipamientos comerciales

Este PTS fue aprobado definitivamente mediante el Decreto 262/2004. Realiza una valoración y diagnóstico general de las necesidades y localización de suelos para actividades económicas y equipamientos comerciales.

El PTS establece unos criterios generales para la ordenación del suelo para actividades económicas entre los que se encuentran los siguientes:

- Desde la óptica de la ordenación territorial resulta deseable que en cada Área Funcional o Comarca se produzca un relativo equilibrio entre su población activa ocupada y el número de empleos existentes en los sectores de actividad consumidores de suelo para actividades económicas.
- Se propone que (...) los polígonos exteriores de nueva creación se reserven sustancialmente para la acogida de plantas industriales y actividades de distribución y transporte, que requieren superficies exteriores y cuyas actividades resultan poco compatibles con el tejido urbano.

Desde la óptica de la sostenibilidad del desarrollo:

- Plantea la conveniencia de consolidar ámbitos que deban preservarse del desarrollo de actividades económico-productivas, evitando la proliferación de operaciones de desarrollo urbanístico intensivo, de carácter puntual, en el medio rural.
- Reconoce como punto de fricción entre las nuevas exigencias del desarrollo y la política de preservación "los cursos de agua, que, sobre todo en la cornisa cantábrica, resulta inevitable afectar en mayor o menor grado para generar nuevas plataformas horizontales de suelo urbanizable destinado a la implantación de actividades económicas". En este caso asume la regulación que sobre esta materia existe desde la aprobación del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

En relación con el Área A.33 Teresategi, el PTS no hace ninguna propuesta concreta.

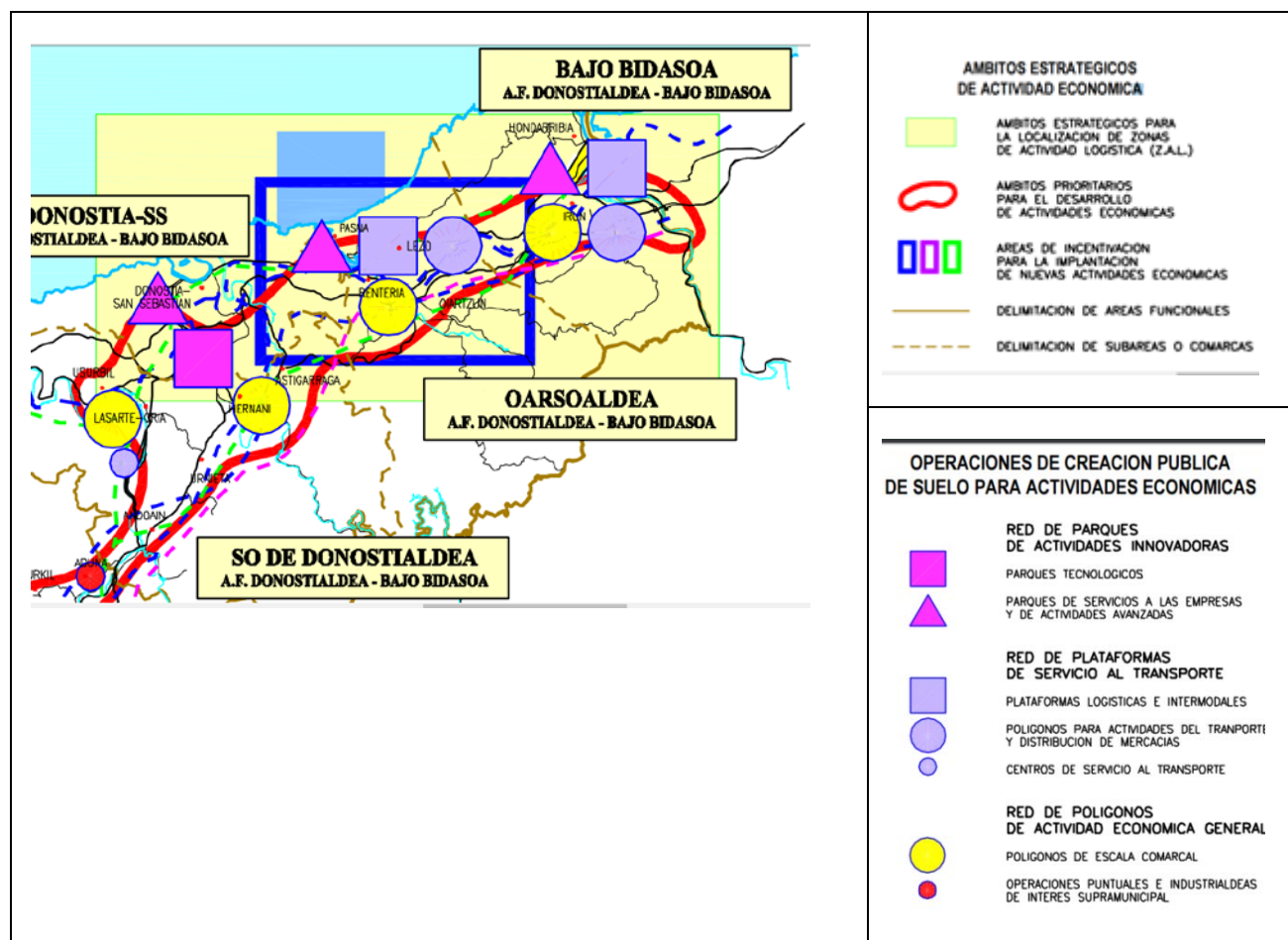


Figura 24. Resumen de las Propuestas del PTS de creación pública de suelo para Actividades Económicas y de equipamientos comerciales para el área Funcional Donostialdea – Bajo Bidasoa. Fuente Plano 8.3.
Resumen de propuestas PTS.

En relación con las limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales que establece este PTS el plan de compatibilización cumple con el límites establecidos; No obstante, la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de septiembre de 2015 correspondiente al recurso de casación número 3408/2014, declaró nulas de pleno derecho, por ser contrarias a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, y a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales.

A la vista del referido fallo y dada la falta de concreción de las disposiciones del Plan Territorial Sectorial que resultan anuladas, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su sesión plenaria 1/2016 celebrada el día 16 de marzo, adoptó por unanimidad, entre otros acuerdos, el siguiente:

«Las determinaciones de las Normas de Ordenación que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales que la sentencia declara nulas de pleno derecho se corresponden

con las letras c) y d) del apartado 2 del artículo 14 relativo a la regulación territorial de los grandes equipamientos comerciales».

En consecuencia, por acuerdo motivado del Gobierno Vasco, en aplicación del último párrafo del artículo 3.1 de las Normas de Ordenación, se va a proceder a la a la revisión parcial del PTS en los siguientes puntos:

- 7. "Propuestas para la ordenación territorial de los grandes equipamientos comerciales".
- 8. "Normas de ordenación del PTS". Capítulo III. "Regulación de los grandes equipamientos comerciales".

7.4.4. PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

El Documento de Aprobación Definitiva del PTS propone la creación de una Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBVCG), parcialmente ejecutada en la actualidad. El objetivo principal de la RBVCG es integrar el uso de la bicicleta en el transporte cotidiano de carácter urbano e interurbano, reforzando y fortaleciendo de esta forma la movilidad no motorizada. La RBVCG cuenta con un carácter estructurante, al discurrir y conectar todas las comarcas, áreas funcionales y principales áreas urbanas del Territorio Histórico. Alcanza una longitud de 439 Km y está constituida por nueve ejes principales.

El PTS de vías ciclistas no afecta directamente a suelo del área de planificación, si bien define el itinerario I-2 Donostia – Mutriku, perteneciente a la Red básica Foral que discurre al noroeste del ámbito A.33 Teresategi, concretamente al norte de la GI-2132.

El PTS establece para los tramos de la Red Básica Foral de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, su gestión y titularidad por la administración foral y se circunscribe con carácter vinculante exclusivamente a los tramos, ramales y elementos funcionales de la futura Red Básica Foral de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBFVCG). Asimismo, establece la obligatoriedad de que los municipios adapten sus planeamientos incluyendo estas vías ciclistas en la siguiente calificación del suelo: Sistema General de Comunicación Ciclista, al objeto de garantizar la adecuada reserva y dotación de suelos para realizar una efectiva ejecución de la infraestructura ciclista, respetando los criterios de ordenación. Esta definición, en lo que a esta calificación se refiere, vincula a todos los instrumentos de ordenación urbanística.

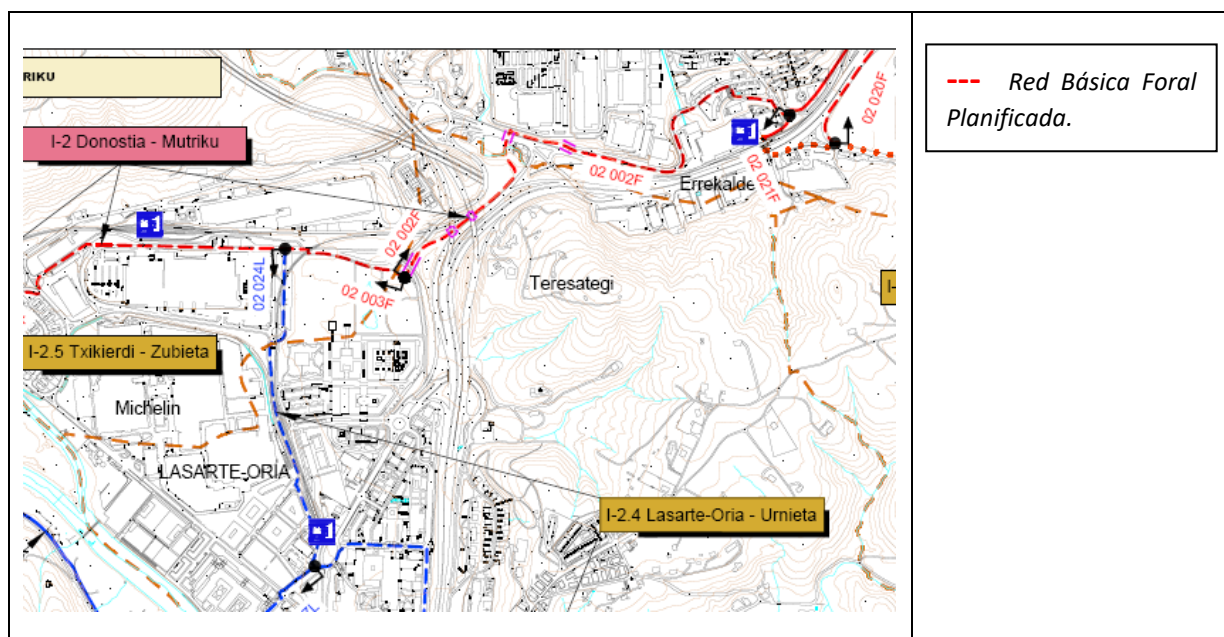


Figura 25. Plan Territorial Sectorial de Vías ciclistas de Gipuzkoa. Planos de ordenación. Itinerarios de la Red Básica de vías ciclistas de Gipuzkoa Plano C-2.3

7.5. OTROS PLANES Y PROGRAMAS

7.5.1. Protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV

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

- La conservación de los valores de los paisajes que, por su carácter natural o cultural, requieran actuaciones específicas e integradas.*
- La mejora paisajística del ámbito urbano, especialmente de las periferias y de las vías de acceso a los núcleos de población.*
- El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes en el ámbito rural.*
- La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los paisajes más accesibles para el conjunto de la población, así como los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural*
- La adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio, especialmente las correspondientes a infraestructuras y a áreas de actividad económica.*

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

8. AFECCIÓN A RED NATURA 2000

El territorio ocupado por el área de intervención urbanística “A.33 Teresategi” y su entorno no forma parte de ningún espacio perteneciente a la Red Europea Natura 2000 (lugares de importancia comunitaria (LIC), zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA).

Los espacios de la Red Natura más próximos se encuentran a más de 4 km de distancia y son la ZEC Oriako itsasadarra/Ría del Oria (ES2120010) y la ZEC Urumea ibaia/Río Urumea (ES2120015), ambos situados en cuencas vertientes diferentes a la del ámbito de estudio (cuenca Igara).

Por todo ello se considera que el Plan de Compatibilización no tendrá efectos sobre los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, ni sobre su coherencia.

9. PROPUESTA DE PÚBLICO INTERESADO

Como establece el artículo 9 del Decreto 211/2012 por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, a la entrega de esta documentación de inicio, se abrirá un periodo de consultas previas. Para ello, el órgano ambiental consultará a las administraciones públicas afectadas y al público interesado. Con el fin de completar esta tarea, se facilita la siguiente relación de público interesado:

- Instalaciones o usos no residenciales localizados en el entorno del A.I.U. A.33 Teresategi:
 - o Carrocerías Recalde (Rekalde Hiribidea , 17 - 20018 Donostia-San Sebastián)
 - o Actividades localizadas en Recalde Hiribidea, 33 - 20018 Donostia-San Sebastián
 - o Alpex (Rekalde Hiribidea, 53 - 20018 Donostia-San Sebastián)
 - o Funeraria Vascongada. Tanatorio de Recalde (Rekalde Hiribidea, 53 - 20018 Donostia-San Sebastián)
 - o Ortopedia Zenta (Rekalde Hiribidea, 59 - 20018 Donostia, Gipuzkoa)
 - o Maquinaria para hostelería Linke (Rekalde Hiribidea, 59 - 20018 Donostia)
 - o Eder Altzariak S.L. (Rekalde Hiribidea, 59 - 20018 Donostia)
 - o Diputación Foral de Gipuzkoa, Imprenta (Recalde Industrialdea, 3 - 20160. Lasarte-Oria)
 - o Centro comercial Hiper China (Rekalde Hiribidea, 63 - 20018 Donostia)
 - o PK Mobiliario – Cocinas (Rekalde Hiribidea, 1 Edificio Irubide - 20018 Donostia)
 - o Coprein SL (Rekalde Hiribidea, 1 Edificio Irubide - 20018 Donostia)
 - o Sofá Center (Rekalde Hiribidea, 1 Edificio Irubide - 20018 Donostia)
 - o Ekolan (Rekalde Hiribidea, 1 Edificio Irubide - 20018 Donostia)
 - o Oyarbide muebles (Rekalde Hiribidea, 1 Edificio Irubide - 20018 Donostia)
- Construcciones residenciales localizadas en el entorno del A.I.U. A.33 Teresategi:
 - o Asociación de vecinos "REKALDE" (Nº Registro: AS/G/06808/1997 - Errotazar Bidea, 118-bajo 20009 Donostia-San Sebastián)
 - o Viviendas situadas en Recalde Hiribidea 19 - 21. 20018 Donostia
 - o Viviendas situadas en Recalde Hiribidea 39 - 51. 20018 Donostia
- Asociación de desarrollo rural Behemendi (Mendiburu Kalea, 14. 20180. Oiartzun)

- EHNE, Euskal Herriko Nekazarien Elkartasuna (Nafarroa etorbidea, 6, 20400 Tolosa) y ENBA, Euskal Nekazarien Batasuna (Trinkete plaza, 2 Behea - 20400 Tolosa)
- Grupos ecologistas: Ekologistak Martxan Gipuzkoa (Txuri Urdin Izotz Jauregia, Anoeta 28 – 2014 Donostia - San Sebastián)
- Aranzadi Zientzia Elkartea (Zorroagagaina, 11- 20014 Donostia - San Sebastián)
- Itsas Enara Ornitologi Elkartea (Txuri Urdin Izotz Jauregia, Anoeta, 28 - 20014 Donostia - San Sebastián)
- Fundación Arkeolan (Francisco de Gainza, 4 - Villa Lore Alaia - 20302 Irun)

Anejo 1. Plano de ordenación pormenorizada



PLAN DE COMPATIBILIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE LASARTE-ORIA Y
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDO A LOS ÁMBITOS "A.33 TERESATEGI"
DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA Y "AÑ.10 RECALDE (II)"
Y SISTEMA GENERAL VIARIO DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN