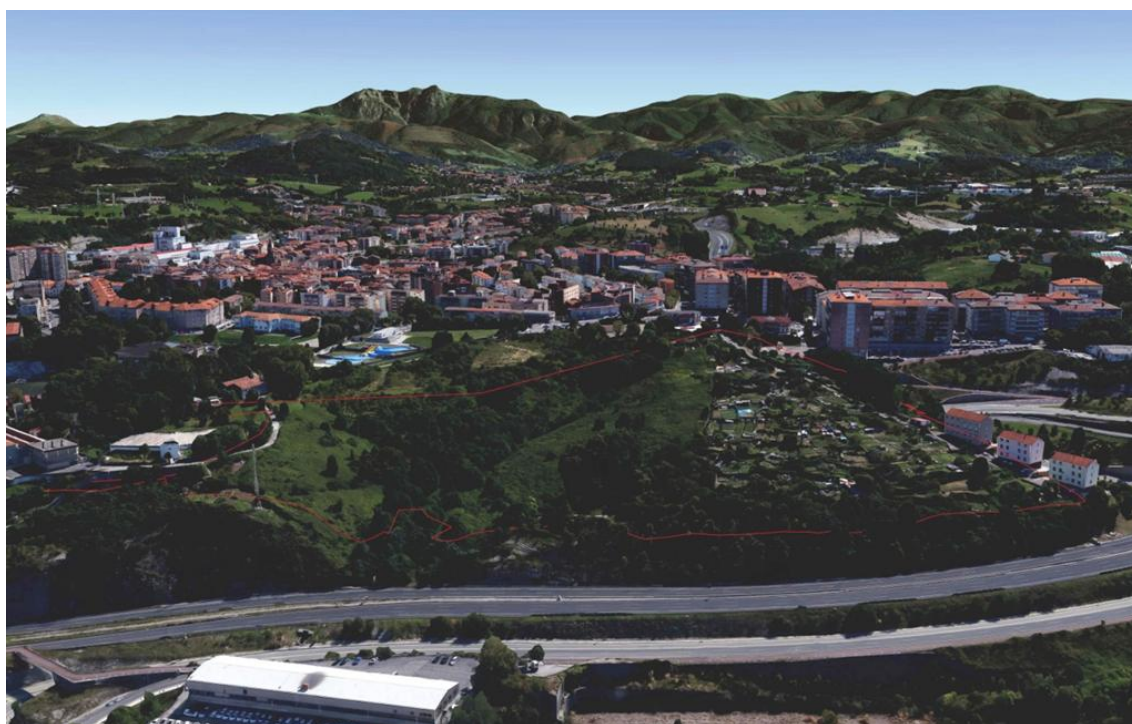




Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL A.U. “AL.17 ESNAVIDE”

Documento Ambiental Estratégico



Enero 2016



ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU	2
3.	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS	4
3.1.	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	4
3.2.	ALTERNATIVAS ANALIZADAS	4
3.3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	6
4.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	10
5.	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	11
5.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL	11
5.2.	CLIMA	12
5.3.	OROGRAFÍA Y PENDIENTES	12
5.4.	GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	13
5.5.	SUELOS Y CAPACIDAD AGROLÓGICA	13
5.6.	HIDROLOGÍA	13
5.7.	HIDROGEOLOGÍA	14
5.8.	VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO	15
5.9.	FAUNA	17
5.10.	PAISAJE	18
5.11.	PATRIMONIO	19
5.12.	ÁREAS DE DE INTERÉS NATURALÍSTICO Y ESPACIOS PROTEGIDOS	19
5.13.	RED DE CORREDORES ECOLÓGICOS	19
5.14.	RIESGOS AMBIENTALES	19
5.15.	RUIDO	20
6.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU	23
7.	DETERMINACIONES DE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CON INCIDENCIA EN LA MODIFICACIÓN DEL PGOU	25
7.1.	PTS DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV (2ª MODIFICACIÓN)	25
7.2.	PLAN TERRITORIAL SECTORIAL (PTS) AGROFORESTAL	25
7.3.	PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA CAPV	25
7.4.	PROTECCIÓN, GESTIÓN Y ORDENACIÓN DEL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA CAPV	25
7.5.	PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	26
8.	MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	28
9.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	30
10.	MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS	31
10.1.	RECOMENDACIONES PARA LA REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE GESTIÓN	31
10.2.	RECOMENDACIONES PARA LA LAS FASES DE EJECUCIÓN	33
11.	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL	36

1. INTRODUCCIÓN

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010, contempla el ámbito urbanístico A.U. "AL.17 Esnabide" (Altza), resultando de aplicación las Normas Urbanísticas Particulares.

El ámbito tiene una superficie delimitada de 50.910 m² y se corresponde con suelo urbanizable sectorizado con calificación global de A.30 Residencial de edificación abierta y F.10 Sistema General de Espacios Libres Urbanos. Tiene asignada una edificabilidad urbanística (sobre rasante) de 13.465 m²(t), de los cuales 12.850 m²(t) se destinan a residencial y 650 m²(t) a terciario u otros usos compatibles con el residencial. La edificabilidad residencial se vincula a vivienda de régimen de VPO (65%), vivienda tasada (10%) y vivienda libre (25%), remitiéndose la definición de la ordenación pormenorizada a futuro Plan Parcial, fijándose un plazo para su elaboración y aprobación de cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

Por encargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y de los propietarios mayoritarios del ámbito, en noviembre de 2015, se presenta el documento "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana" referida al A.U. "A.L.17 Esnabide", en el que se formula dicha modificación, concretándose las condiciones de aprovechamiento, zonificación pormenorizada, edificación y dominio.

La modificación proyectada supone el reajuste de la intensidad de los usos residenciales, cambio de tipología y nuevas determinaciones de ordenación.

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al A.U. "AL.17 Esnabide". El documento ha sido realizado por los siguientes técnicos de EKOLUR Asesoría Ambiental, SLL:

- Olatz Mendiguren Navascués, Licenciada en CC. Químicas y en CC. Ambientales.
- Ángela Oscoz Prim, Licenciada en Farmacia. Máster en Evaluación y Corrección de Impactos Ambientales.
- Ana Felipe Díaz. Ingeniera Técnico Agrícola y Licenciada en CC. Ambientales. Máster Oficial en tecnologías de la información geográfica para la Ordenación del Territorio: sistemas de información geográfica y teledetección

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

El objeto es la modificación de algunas determinaciones referidas al ámbito urbanístico "A.L. 17 Esnabide".

El ámbito se corresponde con suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado y su delimitación queda reflejada en la siguiente figura 1 (ver también Plano 1).



Figura 1: Delimitación del ámbito "A.L. 17 Esnabide". Elaboración EKOLUR.

La conveniencia y oportunidad de esta modificación se justifica en la coyuntura que en estos momentos se produce, en la que han podido converger los intereses públicos y los de los propietarios del ámbito.

Los objetivos fundamentales de la modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al ámbito urbanístico "A.L. 17 Esnabide" son los siguientes:

- Optimizar el aprovechamiento racional de los escasos recursos espaciales disponibles, incrementado para ello la intensidad de uso y por tanto la edificabilidad.

La densidad en el vigente PGOU es de 29,07 viv/Ha, siendo esta una densidad muy por debajo de los criterios postulados por la Ley 2/2006 y siendo la densidad media de las áreas urbanas residenciales del Área Funcional de Donostia-San Sebastián de 68 viv/Ha. Por tanto, un incremento de la densidad a 49,31 viv/Ha se considera acorde con los actuales criterios de optimizar el uso racional del suelo en consonancia con las características topográficas del territorio.

Este modelo de ocupación urbana concentrada, ofrece buenas condiciones de habitabilidad a la población, posibilita la reducción de costes de construcción y mantenimiento de las redes de infraestructuras, permite la optimización en el funcionamiento de las redes de movilidad y transporte público, además el disfrute y utilización por parte de la población urbana de los recursos naturales y paisajísticos del entorno próximo.

- Destinar toda la edificabilidad residencial al régimen de protección oficial de régimen general y tasado. Se trata de ampliar la apuesta por el desarrollo de vivienda de promoción pública, por ello se eliminan las viviendas libres previstas en el PGOU vigente y se desarrollan las 249 viviendas previstas en régimen de vivienda de promoción pública.

La modificación del PGOU referida al A.U. "AL.17 ESNABIDE" incorpora además de la ordenación estructural, la ordenación pormenorizada del ámbito de forma que resulta innecesaria la posterior tramitación de un instrumento de ordenación territorial.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS

3.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones introducidas referidas al ámbito en relación con el contenido del PGOU vigente tienen el siguiente alcance:

- Se incide en la intensidad del uso del ámbito, aumentándose la edificabilidad lucrativa con destino a usos residenciales de vivienda de protección pública. Se prevé una edificabilidad total de 22.400 m²(t) sobre rasante lo que supone un incremento de 8.935 m²(t) y una edificabilidad bajo rasante de 19.312 m²(t).

Por tanto, la modificación expuesta incide en cuestiones propias de la ordenación estructural del ámbito.

- La modificación propuesta además incorpora las condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada, de la edificación, incluidas las alineaciones y rasantes, y de obras de la urbanización que se precisan para el desarrollo proyectado en el ámbito, lo que se modifica respecto al PGOU vigente, que establece con carácter estructural la elaboración y tramitación de un Plan Parcial.

3.2. ALTERNATIVAS ANALIZADAS

Son dos las alternativas que se analizan en el presente documento. Una de ellas, la correspondiente al planeamiento vigente será considerada como alternativa '0' a efectos de comparación. La segunda alternativa corresponde con la propuesta incluida en la Modificación del PGOU.

A continuación se adjunta una tabla resumen (Tabla 1) con las principales determinaciones de ambas alternativas.

Tabla 1: Tabla de características generales comparativa (entre alternativa cero o del PGOU vigente y alternativa 1 o propuesta de modificación del PGOU).

	PGOU (VIGENTE)	MODIFICACIÓN PGOU
SUPERFICIE	50.910 m ²	50.495 m ²
CALIFICACIÓN GLOBAL		
Zona A.30 Residencial de edificación abierta	27.624 m ²	25.064 m ²
Sistema General F.10 Espacios libres urbanos	23.286 m ²	25.431 m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
. Aprovechamiento nuevo (lucrativo)		
a.30 Residencial de edificación abierta Sobre rasante Bajo rasante	13.465 m²(t) 4 plantas B.R	22.400 m² (t) 19.312 m² (t)
. Total aprovechamiento urbanístico	13.465 m ² (t) +4 plantas B.R	41.712 m ² (t)
Uso terciario u otros compatibles con residencial	650 m ² (t)	896 m ² (t)
DOTACIONAL		
Equipamiento deportivo	Plan Parcial	1.769 m ²
Sistema de comunicaciones	Plan Parcial	4.835 m ²
Espacios libres	Plan Parcial	36.639 m ²
Total	Plan Parcial	43.243 m ²
REGIMEN DE USO		
Viviendas		
. Nuevas		
Protección Oficial VPO	8.330 m ² (t) (98 Ud)	14.941 m ² (t) (173 Ud)
Protección Tasadas	1.282 m ² (t) (15 Ud)	6.563 m ² (t) (76 Ud)
Promoción libre	3.203 m ² (t) (35 ud)	-
Total nuevas	12.815 m ² (t) (148 Ud)	21.504 m ² (t) (249 Ud)
Uso terciario u otros compatibles con residencial	650 m ² (t)	

Alternativa cero: planeamiento vigente

De acuerdo con el PGOU vigente, el ámbito tiene una superficie delimitada de 50.910 m² y se corresponde con suelo urbanizable sectorizado con calificación global de A.30 Residencial de edificación abierta y F.10 Sistema General de Espacios Libres Urbanos.

Tiene asignada una edificabilidad urbanística (sobre rasante) de 13.465 m²(t), de los cuales 12.850 m²(t) se destinan a residencial y 650 m²(t) a terciario u otros usos compatibles con el residencial; y una edificabilidad de 4 plantas bajo rasante. La edificabilidad residencial se vincula a vivienda de régimen de VPO (65%), vivienda tasada (10%) y vivienda libre (25%), remitiéndose la definición de la ordenación pormenorizada a futuro Plan Parcial, fijándose un plazo para su elaboración y aprobación de cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

Alternativa 1: modificación del PGOU

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican, igualmente, como suelo urbanizable sectorizado, si bien la superficie delimitada del sector es ligeramente inferior (50.495 m², frente a los 50.910 m² inicialmente previstos). Esta rectificación se ha hecho precisa a fin de integrar el ámbito en el conjunto urbano y específicamente con el sector Esabide de Errenteria, que ha sido recientemente modificado.

La modificación propuesta varía ligeramente las superficies de zonificación global, incrementándose la superficie de Sistema General F.10 Espacios libres urbanos y disminuyendo la relativa a la Zona A.30 Residencial de edificación abierta.

CALIFICACIÓN GLOBAL	Alternativa 0	Alternativa 1
Zona A.30 Residencial de edificación abierta	27.624 m ² (54,3%)	25.064 m ² (49,6%)
Sistema General F.10 Espacios libres urbanos	23.286 m ² (45,7%)	25.431 m ² (50,4%)

Contrariamente a la alternativa cero, en la modificación propuesta la superficie destinada a Sistema General de Espacios libres es algo mayor (50,4%) que la destinada a Residencial (49,6%).

La alternativa 1 modifica sustancialmente la edificabilidad residencial sobre rasante. Se prevé una edificabilidad total de 22.400 m² (t) sobre rasante lo que supone un incremento de 8.935 m² (t) (53%). A su vez conlleva un aumento de 101 viviendas. La densidad edificatoria en el vigente PGOU es de 29,07 viv/Ha frente a la propuesta en la modificación que es de 49,31 viv/Ha.

En cuanto a la edificabilidad bajo rasante el actual PGOU no establecía una superficie delimitada si bien permitía 4 plantas bajo rasante, frente a la modificación que tan sólo permite 2 plantas bajo rasante y define una edificabilidad de 19.312 m² (t).

La alternativa 1 destina toda la edificabilidad residencial al régimen de protección oficial de régimen general (69,5%) y tasado (30,5%) (eliminándose la vivienda libre).

La modificación propuesta incluye también la concreción de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, lo que se modifica con respecto al vigente PGOU que establece con carácter estructural la elaboración y tramitación de un Plan Parcial. (Ver imagen 2: Zonificación Pormenorizada).

3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación se coordina con las previsiones que el municipio de Errenteria tiene para el sector "32 Esabide".

Para ello el vial principal se diseña como prolongación del previsto en Errenteria a partir de la rotonda propuesta en San Markos kalea y resuelve la accesibilidad hacia el Grupo Ntra. Sra. De las Mercedes. El vial además finaliza en un espacio- plaza en torno al que se apoyan los nuevos edificios y además resuelve plazas de aparcamiento.

La nueva edificación se propone en ocho edificios: cinco y el portal de un sexto, destinados a viviendas de protección oficial de régimen general con 173 viviendas y dos y el portal de un tercero, destinados a viviendas tasadas con 76 viviendas. El perfil previsto para los edificios es de: S+SS+ PB + 4n + AR, 2S+ SS + PB + 4n +AR, S+SS+ PB + 5n + AR, o, 2S+ PB + 5n + AR (S: planta sótano; SS: planta semi-sótano; PB: planta baja; n: plantas altas; AR: ático retranqueado).

Los ocho edificios previstos resuelven una edificabilidad de 22.400 m² (t) sobre rasante y 19.312 m² (t) bajo rasante con destino a garajes y otros usos auxiliares y/o complementarios del residencial.

La altura máxima de la edificación es de 19,20 a 22,20 metros.



Figura 2: Zonificación pormenorizada del ámbito A.U. "AL.17 ESNABIDE"

Las dotaciones destinadas a equipamiento privado se resuelven con 3 dotaciones ubicadas cada una en un edificio distinto. En total se destinan 896 m² (t), todos ellos de uso terciario para resolver los usos no residenciales comerciales propios del ámbito.

En la cota 62,5 se plantea una zona de equipamiento dotacional deportivo desde el que parte un itinerario peatonal de 3,00 metros que recorre el frente edificado hasta la cota 54,5 donde se diseña una zona de estancia del que parte o continua el itinerario peatonal a lo largo del límite Este del ámbito hasta conectar en el extremo Norte con el itinerario peatonal procedente de Errenteria. Esta solución permite un largo itinerario peatonal con continuidad o enlace con el núcleo urbano de Errenteria y sus extremos Norte y Sur. Este itinerario peatonal tiene enlace por tanto en los extremos del ámbito y comunica con sus espacios de relación y estancia como es la zona deportiva y la plaza.

El resto del espacio libre en pendiente de Este a Oeste se preserva como barrera medioambiental hacia la Variante. La ordenación incorpora asimismo la plantación, como mínimo, de 258 árboles.

En resumen la nueva ordenación distingue ocho parcelas residenciales a.30.1, a.30.2, a.30.3, a.30.4, a.30.5, a.30.6, a.30.7 y a.30.8, con tipología de edificación abierta, tres parcelas f.10.1, f.10.2 y f.10.3 destinadas a espacios libres urbanos y una parcela f.20.1 correspondiente a espacios libres urbanos comunes, además de las dotaciones públicas correspondientes al sistema de comunicaciones. e.10 Red de comunicación viaria y g.00.1 Equipamiento comunitario dotacional deportivo.

Estas zonas dotacionales suponen una superficie de 43.243 m², que representa el 85,64 % de la superficie total del ámbito, y que se corresponde con la calzada viaria, las aceras, la plaza, el parque y equipamiento.

Los perfiles y alturas de la edificación se adaptan al lugar, al entorno y a la topografía, como se ilustra en los planos de proyecto.

Los edificios de las parcelas a.30.1, a.30.2 y a.30.3 se adaptan a las rasantes del vial en tanto que la cota 64 corresponde al tramo final del vial y a la rasante de la plaza siendo esta rasante la referente para el resto de edificios correspondientes a las parcelas a.30.4, a.30.5, a.30.6, a.30.7 y a.30.8.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual del Plan General se ajustará a la regulación establecida en los artículos 90 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La Modificación se encuadra dentro de un único expediente de Modificación Puntual de la Ordenación Estructural (artículo 33.4. Decreto 105/2008 de 3 de junio), de acuerdo con lo establecido en el artículo 103 y 104 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, ya que la alteración de las determinaciones del vigente PGOU suponen únicamente un cambio aislado del mismo, sin que conlleven la adopción de un nuevo modelo territorial que origine nuevos criterios globales, respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

Para ello se procede a la adecuación urbanística, a los nuevos criterios de ordenación posibilitando de esa forma la viabilidad urbanística en cuanto a clasificación, calificación y cumplimiento de estándares necesarios, establecidos en el actual marco urbanístico vigente. Por otra, la modificación se fundamenta en un motivo de interés general que ha sido justificado.

La Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián, en el A.U. "AL.17 ESNABIDE" tiene también como finalidad el incorporar la calificación pormenorizada del ámbito.

Se procederá a la redacción y tramitación de programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización correspondiente a la Unidad de Ejecución.

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención de la Modificación del PGOU referido al A.U. "AL.17 Esnabide" serán objeto de un único proyecto de urbanización correspondiente a la (UE) AL.17.1

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Para el desarrollo del ámbito se proponen cuatro fases estableciéndose un plazo máximo de cuatro años a contar desde la definitiva aprobación del proyecto de reparcelación.

En todo caso, la definición, delimitación y programación temporal de las fases se determinará en el correspondiente PAU.

Para la completa ejecución del ámbito se establece un plazo máximo de ocho años, a contar desde la aprobación definitiva de este documento de Modificación del P.G.O.U. referida al ámbito A.U. "AL.17 Esnabide".

5. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El ámbito urbanístico "AL.17 Esnabide" está ubicado en el extremo Este del barrio de Altza, lindando con el municipio de Erreterria en su frente más oriental.

Tiene una superficie de 50.495 m² y cuenta con un desnivel acusado, situándose su punto más bajo en la cota 20,00 m y el más alto en la cota 73,00 m.

El ámbito carece de edificación alguna, sin embargo es inmediato a los asentamientos residenciales urbanos del municipio de Erreterria (barrio de Beraun). El barrio de Beraun dispone de infraestructuras, redes y servicios públicos generales propios de un núcleo urbano.

La zona Sur y suroeste del ámbito está ocupada por huertas y el resto por prados.

El ámbito limita al Este con el sector 32 Esnabide de Erreterria, al Sur con San Markos Bidea, al Norte con la Calle Esnabide que da acceso a la Ciudad Laboral Don Bosco, y al Oeste, se localiza la carretera GI-636.

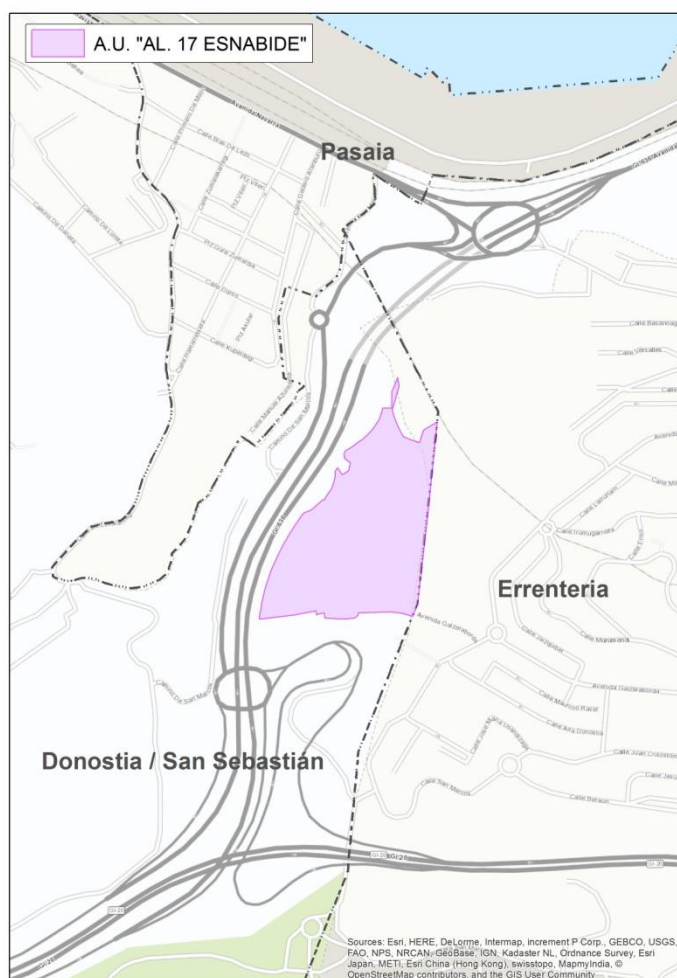


Figura 3: Localización del A.U. "AL.17 ESNABIDE". Elaboración EKOLUR.

5.2. CLIMA

Por su cercanía al mar, el ámbito de estudio presenta un clima de tipo templado oceánico, caracterizado por temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año. La temperatura media en el observatorio de Igueldo (a 252 metros sobre el nivel del mar) es de 13,2°C, mientras que en el observatorio del aeropuerto (a 8 metros sobre el nivel del mar) es de 14,4°C.

Al igual que el conjunto del Territorio Histórico de Gipuzkoa, el área de estudio, presenta uno de los valores pluviométricos más altos de Europa, siendo prácticamente todas sus precipitaciones en forma de lluvia. Las precipitaciones superan los 1.500 mm anuales, alcanzándose valores de 1.565 mm en Igueldo y 1.738 mm en el aeropuerto de Hondarribia. Los máximos de precipitación se alcanzan en otoño-invierno (meses de noviembre y diciembre), con valores que van desde los 170 mm de Igueldo (noviembre) hasta los 186 mm del aeropuerto (noviembre).

5.3. OROGRAFÍA Y PENDIENTES

El extremo Sur del ámbito se asienta sobre una loma, ocupada actualmente por huertas, que desciende hacia la vaguada presente en la zona central de la parcela.

El terreno presenta un desnivel acusado, situándose su punto más bajo en la cota 20,00 m, en el fondo de la vaguada, y el más alto en la cota 73,00 m en el extremo sureste.

Las mayores pendientes (30-50 %) se encuentran en las laderas que descienden hacia la vaguada, así como en el talud que separa el ámbito de la carretera GI-636 (alcanzando incluso en alguna zona pendientes superiores al 50%).

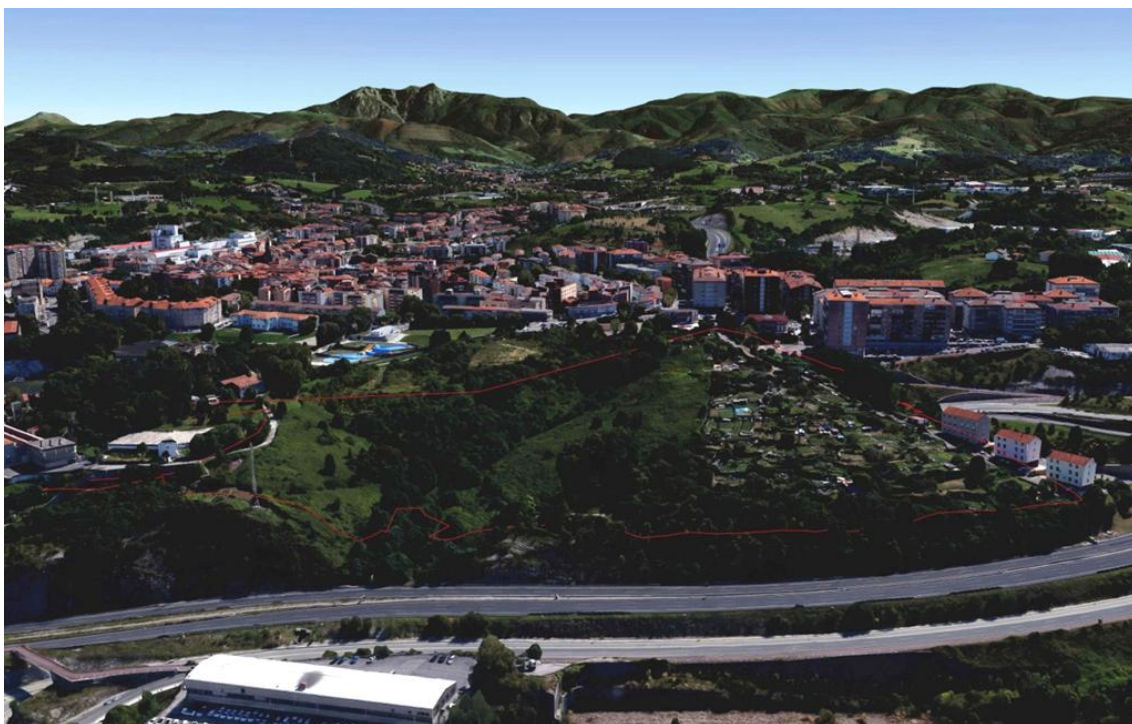


Figura 4: Vista del A.U. "AL.17 ESNABIDE". Elaboración EKOLUR. Fuente: Google earth.

5.4. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Desde el punto de vista geológico, la zona de estudio pertenece a la Cuenca Vasco-Cantábrica, en el dominio estructural del Arco Vasco, dentro del elemento estructural denominado Monoclinal de San Sebastián. Estructuralmente, los materiales presentes en la zona de estudio pertenecen a la denominada "Unidad de San Sebastián". La Unidad de San Sebastián se caracteriza por una potente sucesión de materiales "flyschoides", de carácter carbonatado o detrítico-carbonatado (Flysch del Cretácico Superior), en la que se intercalan algunos cuerpos de rocas volcánicas y volcanoclásticas de carácter básico.

El ámbito se localiza sobre materiales que alternan margas y calizas arenosas del cretácico superior que presentan una permeabilidad baja.

El sector se incluye en una zona de colinas que está fuertemente antropizada por el desarrollo urbano e infraestructuras viarias.

En la zona de estudio no existen áreas o puntos de interés geológico, si bien limita al norte con el área de interés geológico "Depresión Donostia-Irun". Se trata de una extensa zona caracterizada por una depresión litológica-estructural con dirección E-W desarrollada a favor de las margocalizas y margas grises del Cretácico superior, y flanqueada por la formación Jaizkibel y las turbiditas del Cretácico superior al N y S, respectivamente. Configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa. Presenta un interés geomorfológico de carácter científico y didáctico calificado como bajo.

5.5. SUELOS Y CAPACIDAD AGROLÓGICA

El mapa de clases agrológicas de Gipuzkoa (DFG, 1988) incluye la totalidad del ámbito en la clase agrológica VIII, es decir áreas de muy escaso o nulo valor agrológico.

5.6. HIDROLOGÍA

El ámbito del estudio se sitúa en la Unidad Hidrológica del Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. La cuenca del río Oiartzun tiene una superficie total de 72 km². El río Oiartzun presenta un desarrollo de 10 km desde su desembocadura en la Bahía de Pasaia hasta su curso alto en la zona de Peñas de Aia. Su afluente principal es el Sarobe.

El ámbito A.U. "AL.17 ESNABIDE" no presenta ningún cauce permanente. Con las lluvias pueden generarse escorrentías superficiales que circulan por el fondo de la vaguada. A este respecto, conviene señalar que este arroyo o escorrentía no aparece en la cartografía del PTS de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la CAPV, ni en la del PGOU de Donostia-San Sebastián (condicionante superpuesto: cauce fluvial y márgenes de protección).



Figura 5: Red Hidrográfica y relieve. Elaboración EKOLUR. Fuente: Diputación Foral de Gipuzkoa.
(Fuente: Mapa topográfico 1.5000 de Gipuzkoa (DFG, 2012) y MDT Gobierno Vasco e Inventario
puntos de agua de la CAPV. (URA, 2007)

5.7. HIDROGEOLOGÍA

De acuerdo con el Mapa Hidrogeológico del País Vasco (EVE, 1998), el área de estudio pertenece al Dominio Cadena Costera del Cretácico Superior.

Este dominio constituye el extremo Norte del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Se trata de la franja costera, conformada básicamente por materiales terciarios, que se extiende entre las desembocaduras de los ríos Urola y Bidasoa, con una longitud de unos 40 km y una anchura media de 2 km. El mar Cantábrico supone el límite Norte de la unidad y se consideran los afloramientos del Cretácico superior como el límite Sur.

De acuerdo con el estudio de 'Caracterización de las Demarcaciones Hidrográficas de la CAPV' (Gobierno Vasco, 2005) en el cual se efectúa una delimitación de las principales masas de agua subterráneas de la CAPV, el área de estudio se asienta sobre la masa "Zumaia-Irun" (ES111S000015), perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico

Oriental. Se trata de una masa perteneciente al dominio de la 'Cadena costera', que engloba los términos menos interesantes de esta cadena desde un punto de vista hidrogeológico. En conjunto se puede considerar de permeabilidad baja a media.

De conformidad con el Proyecto de Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Cantábrico Oriental (ciclo 2012-2021), esta masa de agua subterránea se valora con buen estado químico y cuantitativo.

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 ámbito de estudio presenta una vulnerabilidad muy baja.

Puntos de agua

En el no se localiza ningún punto de agua ni tampoco en su entorno más inmediato. Los puntos de agua más próximos se encuentran a una distancia aproximada de unos 500 metros, correspondientes a 2 captaciones superficiales en la regata Arechijo.

5.8. VEGETACIÓN Y USOS 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.

Atendiendo "Mapa de Hábitats de la C.A.P.V. (Escala 1:10.000)" en el ámbito "AL.17 ESNABIDE" se distinguen dos unidades de vegetación y usos del suelo:

- Huertas y viveros: Áreas dedicadas a huertas y viveros que se localizan fundamentalmente en el extremo Sur del ámbito.
- Prados y cultivos atlánticos: Prados de siega, normalmente no pastoreados con presencia de setos de frondosas. Esta unidad se extiende por el resto del área, ocupando gran extensión. Este hábitat está considerado como Hábitats de interés comunitario por la Directiva Hábitats (Cod UE 6510).

Sin embargo, en la visita de campo se ha podido comprobar que esta zona de prados actualmente está ocupada principalmente por herbazales, matorrales-zarzales en las laderas y por masas de frondosas de regeneración natural en el fondo de la vaguada, entre las que predominan fundamentalmente los sauces (*Salix atrocinerea*, *Salix caprea*, *Salix spp*). (Ver figura 6).

También se ha detectado la presencia de unos ejemplares aislados de *Cortaderia selloana* (especie exótica invasora de categoría A: transformadora) así como de las especies autóctonas no invasoras:

- *Prunus laurocerasus* (categoría C1: especie autóctona naturalizada no invasora principalmente de hábitats naturales y seminaturales).
- *Phyllostachys aurea* o bambú (categoría C1: especie autóctona naturalizada no invasora principalmente de hábitats naturales y seminaturales). Esta pequeña masa se encuentra próxima a la zona de huertas.



Foto: la vaguada ocupada por masas de frondosas



Foto: Ejemplar Salix atrocinerea

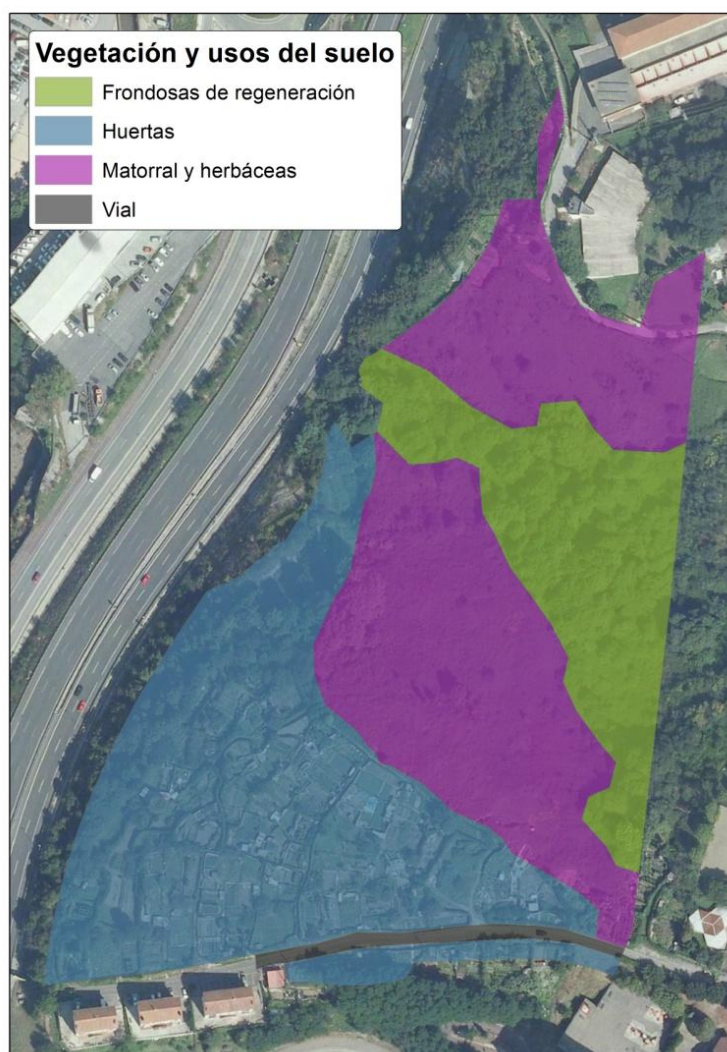


Figura 6: Vegetación y usos del suelo. Elaboración: EKOLUR. Fuente: Geoeuskadi.

Atendiendo a la cartografía de distribución de taxones incluidos en la Lista Roja de la flora vascular en cuadrículas UTM 1x1 km (Geoeuskadi), no se encuentra ninguna especie de flora amenazada en el ámbito de este estudio.

5.9. FAUNA

La fauna viene condicionada por el grado de humanización y por el grado de simplificación de la cubierta vegetal.

La zona de actuación se inserta en un área antropizada, rodeada de asentamientos urbanos e infraestructuras viarias y que no cuenta con elementos naturalísticos notables. No se han identificado áreas catalogadas como de 'interés especial (AIE)' para la fauna amenazada en el ámbito del espacio ordenado.

Se analizan a continuación las referencias existentes de diferentes especies en la cuadrícula UTM 30TWN89, donde se ubica el ámbito, y, entre las especies de interés, la probabilidad de que se encuentren en la zona afectada.

En total se citan 46 especies de mamíferos en la cuadrícula, y de éstas, 33 especies han sido citadas u observadas alguna vez dentro del Término Municipal de Donostia. Treinta de estas especies se encuentran catalogadas y, concretamente cuatro especies, se encuentran catalogadas como vulnerables, la Musaraña (*Suncus etruscus*), el lirón gris (*Glis glis*), el lirón careto (*Elyomys quercinus*) y el visón europeo (*Mustela lutreola*). En todo caso es poco probable la existencia de alguna de estas especies en la zona de actuación.

Se citan 102 especies de aves y 97 cuentan con alguna figura de protección legal, si bien sólo 24 aparecen en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas. El Chorlitejo chico (*Charadrius dubius*), milano real (*Milvus milvus*), avión zapador (*Riparia riparia*) y pico mediano (*Dendrocopos medius*) se catalogan como vulnerables. El milano real es una especie que habita en zonas de vegetación boscosa rodeada de pastizales y cultivos. El chorlitejo chico muestra preferencia por las zonas marismeñas y el avión zapador se suele encontrar en orillas de ríos que contengan aguas remansadas. El pico mediano es una especie ligada a bosques maduros templados caducifolios. No es esperable la presencia de ninguna de estas especies en el ámbito de Esnabide.

Respecto a los reptiles, se citan 13 especies, entre las que destaca la presencia de un posible endemismo donostiarra: la subespecie *Podarcis hispanica sebastiani*. Todas ellas presentan algún tipo de figura de protección legal, pero según la información recabada es improbable la presencia de especies protegidas en el área de estudio.

Se citan también 9 especies de anfibios en la cuadrícula estudiada, pero no es esperable la presencia de ningún anfibio protegido en el ámbito de estudio.

5.10. PAISAJE

El ámbito del proyecto se enmarca en un paisaje muy antropizado, limitado al oeste por la carretera GI-636 (variante de Pasajes) y el resto del perímetro, por desarrollos urbanos pertenecientes a los barrios de Beraun (Errenteria) y Altza (Donostia).

La parcela del proyecto, inmersa en este paisaje antropizado, queda ocupada por huertas en la loma que desciende hacia la variante y una mayor extensión, por zarzales y frondosas de regeneración, resultantes del abandono de los prados.

De acuerdo con la Cartografía de Paisaje del País Vasco (1990) el área se asienta sobre la unidad de paisaje, "Urbano en dominio antropogénico".

El Anteproyecto del 'Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV' (Gobierno Vasco, 2005) realizó una primera caracterización de las cuencas visuales de la CAPV, según cotidianidad, usos del suelo y presencia de infraestructuras, así como en función de los impactos visuales (tanto positivos como negativos) que alberga cada una de estas cuencas.

La cuenca visual de Pasaia (en la que se enmarca este proyecto), se caracteriza por tener un alto componente urbano con impactos paisajísticos elevados relacionados con las vías de comunicación y con los importantes asentamientos industriales y urbanos. Fue valorada

desde el punto de vista de la calidad paisajística como muy baja, (valor 1), por lo que no fue incluido en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

5.11. PATRIMONIO

No se han identificado ningún elemento del patrimonio cultural en el ámbito del proyecto ni en sus inmediaciones.

5.12. ÁREAS DE 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 urbanístico "AL.17 ESNABIDE" no forma parte de ningún espacio protegido, ni lugares de interés naturalístico inventariados.

Tampoco hay montes de utilidad pública en el ámbito de Esnabide.

5.13. 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).

5.14. RIESGOS AMBIENTALES

5.14.1. Inundabilidad

El ámbito del proyecto no alberga ningún cauce de entidad (nivel 00 del PTS de Ordenación de Márgenes y los Ríos y Arroyos de la CAPV). Por la vaguada circula un cauce intermitente o escorrentías.

El ámbito no presenta riesgo de inundabilidad.

5.14.2. Riesgos geotécnicos

Las condiciones geotécnicas del ámbito de planificación son favorables y no presentan problemas de acuerdo con el mapa geotécnico de la CAPV (escala 1:25.000).

5.14.3. Suelos potencialmente contaminados

Consultado el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, aprobado por el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, y su posterior actualización, no se detecta ninguna parcela inventariada en el ámbito del proyecto.

5.14.4. Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos

Tal y como se ha comentado anteriormente, el ámbito de estudio presenta una vulnerabilidad muy baja.

5.15. RUIDO

De acuerdo con el artículo 37 del *Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, la Modificación del PGOU referida al A.U. "AL. 17 ESNABIDE" incorpora el correspondiente Estudio de Impacto Acústico. (Estudio de Impacto Acústico originado por el Proyecto: A.U. "Al.17 Esnabide". Donostia-Gipuzkoa. ACUSMED. Octubre 2015.)

El ámbito del proyecto está incluido en la Zona de Protección Acústica Especial Suroeste del Plan de Acción para la Mejora del Ambiente Sonoro (2013-2018) Donostia San Sebastián. La ZPAE_Sureste recoge todos aquellos ámbitos urbanísticos en los que se superen los objetivos de calidad acústica, y comprendidos al sur de la variante GI-20 y al este del río Urumea.

De acuerdo con los resultados del estudio acústico:

- En la modelización de la situación actual (sin desarrollo urbanístico a 2 metros de altura) se superarían los objetivos de calidad acústica aplicables en los puntos 2 y 4 (ver Figura 7) en todos los horarios; y en el punto 3 en el horario nocturno. En el punto 1 se cumplen los objetivos de calidad acústica correspondientes.
- En la situación futura operacional (ver Figura 8) los resultados modelizados indican que se superarían los objetivos de calidad en los puntos 2 y 4 en todos los horarios, y en y en el punto 3 en el horario nocturno. En el punto 1 se cumplen los objetivos de calidad acústica correspondientes.

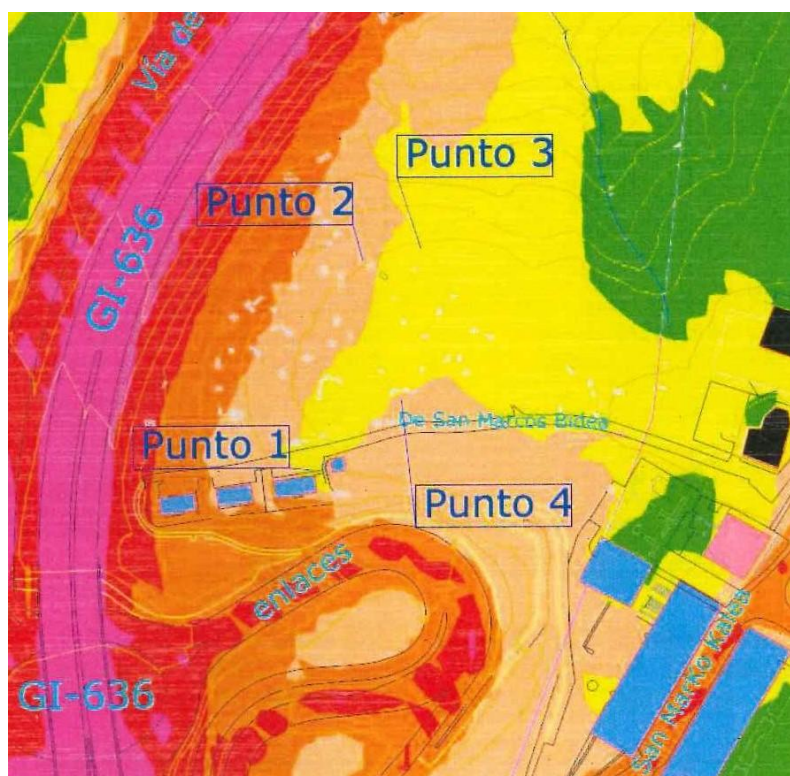


Figura 7: Situación Actual. Lda. Fuente: Estudio Acústico Proyecto (Modificado) "A.U. "Al.17 Esnabide". Acusmed

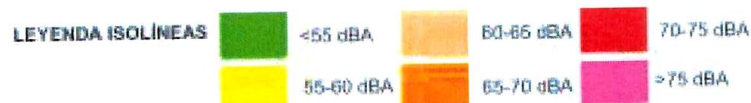


Figura 8: Situación Futura. Lda. Fuente: Estudio Acústico Proyecto (Modificado) "A.U. "Al.17 Esnabide". Acusmed

En cuanto a los resultados modelizados a distintas alturas por bloque de edificios y fachada, se obtiene que con excepción de los dos bloques de viviendas situados más al Este del ámbito, para el resto de bloques, se incumplen los objetivos de calidad acústica en alguna situación (de periodo, fachada o altura). La peor situación la presentan los dos bloques situados más al Oeste (en su fachada Oeste el bloque del punto 2 y en su fachada Sur el bloque del punto 4).

De acuerdo con la normativa vigente, no se podrán conceder ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si en el momento de concesión de la licencia, se incumplen los objetivos de calidad acústica en el exterior, salvo en dos supuestos, uno de ellos, en las zonas de protección acústica especial, que es el presente caso.

No obstante, en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se deberán establecer las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica que resulten técnica y económicamente proporcionadas encaminadas a proteger en primera estancia el ambiente exterior. En el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior para alcanzar los objetivos de calidad acústica aplicables debido a la desproporción técnica o económica de las medidas a implantar, se desarrollarán medidas adicionales para en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones.

De acuerdo con lo señalado en el estudio acústico, la colocación de apantallamientos (lezones/caballones de tierra integrados paisajísticamente) en las zonas donde se superan los objetivos de calidad acústica resulta una medida adecuada pero no suficiente ya que no se consiguen cumplir los objetivos de calidad acústica en todos los receptores situados a 2 metros de altura y su eficacia disminuye significativamente para receptores ubicados a mayores alturas. Por otra parte, teniendo en cuenta que uno de los objetivos principales del desarrollo es dotar a la urbanización de un paseo mirador perimetral con amplitud de vistas del entorno, las medidas inicialmente previstas resultan incompatibles, además de insuficientes.

Por ello, el estudio de impacto acústico establece como medidas correctoras para dar cumplimiento a los objetivos de calidad en interiores para viviendas y uso residencial, la realización del aislamiento acústico adecuado de las fachadas y huecos sensibles como ventanas, tomando como base los niveles de ruido incidentes del estudio y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación .

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

A continuación se identifican los efectos ambientales más significativos, tanto positivos como negativos, derivados de la modificación del PGOU analizada en el presente documento:

- El entorno del proyecto es un entorno antropizado, limitado al oeste por la carretera GI-636 (variante de Pasajes) y el resto del perímetro por desarrollos urbanos pertenecientes a los barrios de Beraun (Errenteria) y Altza (Donostia).
- El área no presenta valores ambientales destacados, ni riesgos ambientales asociados significativos. No se detecta la presencia de hábitats, paisajes o elementos singulares protegidos o inventariados.
- Lo más destacable desde el punto de vista naturalístico es la masa de frondosas de regeneración natural presente en el fondo de la vaguada. Su interés radica no en el estado y composición florística actual, sino en la potencialidad de alcanzar cierta extensión de una masa de frondosas madura, no abundante en el entorno cercano.

De acuerdo con la ordenación propuesta, esta zona queda integrada en Sistema General F.10 Espacios libres urbanos y por tanto no se ve afectada por la urbanización. Tan sólo los movimientos de tierras (rellenos) necesarios para la ejecución de la senda peatonal, podrían afectar una pequeña superficie (unos 1.130 m², 11%) ocupada por frondosas de regeneración natural, en la zona alta de la vaguada. En esta zona es donde se encuentran los ejemplares más jóvenes.

- La propuesta de modificación no supone nuevas afecciones significativas sobre el medio ambiente respecto a las previstas en el PGOU vigente. La zona prevista para la implantación residencial es la misma, así como los suelos destinados a espacios libres, incluso disminuye un poco la superficie residencial, incrementándose ligeramente la de espacios libres.

La modificación del PGOU relativa al ámbito urbanístico de Esnabide consiste fundamentalmente en incrementar la intensidad de uso y por tanto la edificabilidad. La densidad en el vigente PGOU es de 29,07 viv/Ha, frente a 49,31 viv/Ha que se plantea en la modificación (la densidad media de las áreas urbanas residenciales del Área Funcional de Donostia-San Sebastián de 68 viv/Ha).

El vigente PGOU plantea una edificabilidad urbanística de 13.465 m² (t) sobre rasante y bajo rasante establece la autorización de 4 plantas. La modificación permite una edificabilidad urbanística de 22.400 m²(t) sobre rasante y 19.312 m²(t) bajo rasante permitiendo 2 plantas bajo rasante. La altura máxima de la edificación es de 19,20 a 22,20 metros.

Este incremento de la edificabilidad conlleva:

- Un aumento de la altura de los edificios y por tanto un aumento de la visibilidad y mayor afección paisajística. No obstante, tal y como se ha comentado anteriormente, la nueva urbanización se inscribe en un entorno antropizado de baja calidad paisajística, limitado por la variante de Pasaia y por desarrollos urbanos que responden a la misma tipología de ocupación urbana densa, con edificios altos (5 ó más alturas). Los perfiles y alturas de la edificación se adaptan al lugar, al entorno y a la topografía. Además, se propone como medida correctora que el proyecto de urbanización incluya un estudio de integración paisajística que exponga los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje. Por todo ello, este impacto negativo sobre el paisaje se considera compatible.
- Un incremento de la densidad conlleva la optimización y el uso racional del suelo y otros recursos y evita la transformación y ocupación excesiva e injustificada de suelos vírgenes. A su vez, posibilita la reducción de costes de construcción y mantenimiento de las redes de infraestructuras y permite la optimización en el funcionamiento de las redes de movilidad y transporte público. Por todo ello este impacto se considera positivo.
- Una vez finalizadas las obras, el impacto sobre la movilidad se considera positivo, ya que por una parte, mejorará la seguridad del tráfico rodado y resuelve la accesibilidad hacia el Grupo de casas de Ntra. Sra. De las Mercedes del, y por otra, el nuevo itinerario peatonal permitirá la continuidad del itinerario peatonal procedente de Errenteria constituyendo así una alternativa de desplazamiento no contaminante y segura.
- El ámbito urbanístico "A.L. 17 Esnabide" forma parte de la Zona de Protección Acústica Especial Suroeste de Donostia-San Sebastián, con lo que se incumplen los objetivos de calidad acústica correspondiente. La modificación ahora planteada en este ámbito supone un incremento de la edificabilidad y por tanto de la población expuesta al ruido exterior. No obstante, de acuerdo con el estudio de impacto acústico realizado, los proyectos de edificación incorporarán las medidas de aislamiento acústico necesarias para que se cumplan con los objetivos de calidad en interiores para viviendas y uso residencial.
- Los residuos generados durante las fases de construcción (inertes, asimilables a urbanos productos de la actividad del personal de obra y residuos peligrosos) podrían producir efectos negativos sobre el medio de no gestionarse correctamente. La modificación planteada podría conllevar la generación de un volumen mayor de residuos de construcción al incrementarse la edificabilidad. Estos residuos serán objeto de un plan de gestión a incorporar en el proyecto de urbanización.

En relación con los movimientos de tierras un aumento de la altura de los edificios no parece que conlleve más volumen de tierras a excavar, en todo caso podría esperarse un menor volumen teniendo en cuenta que la modificación autoriza la edificación de 2 plantas bajo rasante, frente a las 4 plantas del planeamiento vigente.

7. DETERMINACIONES DE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CON INCIDENCIA EN LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

7.1. PTS DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV (2ª MODIFICACIÓN)

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.

La escorrentía de la vaguada del ámbito Esnabide no se refleja gráficamente en los Mapas del PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV. De acuerdo con lo citado en este PTS, la ordenación de los retiros a las escorrentías o cursos menores se regulará en base a las disposiciones de la Ley de Aguas.

Esta vaguada queda integrada en Zona Sistema General F.10 Espacios libres urbanos.

7.2. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL (PTS) AGROFORESTAL

El PTS Agroforestal se centra en la regulación en el Suelo No Urbanizable (SNU) de los usos agrarios y forestales, y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar.

En consecuencia, la cartografía del PTS Agroforestal aprobado definitivamente excluye el A.U. "AL.17 ESNABIDE" de su ámbito de actuación.

7.3. PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA CAPV

El ámbito de ordenación de este P.T.S. es la Zona de Influencia definida en la Ley de Costas: "franja de anchura mínima de 500 m medidos a partir del límite interior de la ribera del mar". Esta zona se hace extensible por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible la influencia de las mareas, que en el caso del País Vasco, corresponde a una cota de 5 m sobre el nivel del mar (de la bajamar viva equinoccial).

El PTS establece una ordenación para esta franja, que en el caso del ámbito urbanístico "AL.17 ESNABIDE" corresponde a suelo urbanizable.

En los ámbitos recayentes en suelo urbano o suelo urbanizable, a excepción de las márgenes de las rías, su ordenación queda remitida al cumplimiento de la legislación de costas y al planeamiento municipal.

7.4. 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:

- a) La conservación de los valores de los paisajes que, por su carácter natural o cultural, requieran actuaciones específicas e integradas.*
- b) La mejora paisajística del ámbito urbano, especialmente de las periferias y de las vías de acceso a los núcleos de población.*
- c) El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes en el ámbito rural.*
- d) 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*
- e) 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.

7.5. PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010, contempla el ámbito urbanístico A.U. "AL.17 Esnabide" (Altza), resultando de aplicación las Normas Urbanísticas Particulares.

El PGOU establece una serie de condicionantes superpuestos de carácter ambiental a la ordenación urbanística:

- C.1 Espacios y especies naturales de protección.
 - C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria.
 - C.1b. Espacios Naturales Protegidos (Parques naturales y árboles singulares).
 - C.1c. Áreas de Interés Natural.
 - C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos.
 - C.1e. Áreas de protección de la fauna
- C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas.
- C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo.
- C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
- C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas.
- C.6 Ámbitos de protección paisajística.
- C.7 Corredores ecológicos.
- C.8 Áreas inundables.
- C.9 Áreas de interés geológico.
- C.10 Áreas acústicas.
- C.11 Ámbitos de mejora ambiental.

- C.12 Suelos potencialmente contaminados.

De acuerdo con las normativas particulares del A.U. "AL.17 Esnabide" (Altza), los condicionantes con incidencia en este ámbito son:

- C.10 Áreas acústicas.
- C.12 Suelos potencialmente contaminados.

Efectivamente, tal y como se ha indicado anteriormente, este ámbito está incluido en la Zona de Protección Acústica Especial Suroeste del Plan de Acción para la Mejora del Ambiente Sonoro (2013-2018) Donostia San Sebastián.

Sin embargo, consultado el inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes y su actualización, no existen parcelas inventariadas en este ámbito urbanístico.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter general expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU vigente así como las que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

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

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 3/98 Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, establecen el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

- La citada Ley 21/2013, en su artículo 6, señala:

1. 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 (...), 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 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.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

- Por su parte, teniendo en cuenta el Anexo IA de la Ley 3/98, están sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

A su vez, se considera que tienen efectos significativos sobre el medio ambiente:

a) Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legamente sometidos a evaluación de impacto ambiental. ...

b) Cuando pueda afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, ...

- c) *Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la CAPV.*

Dado que no se afecta a ningún espacio de la Red Natura 2000 ni de protección ambiental, atendiendo a todo lo anterior, se debe contemplar si el plan, es decir, la Modificación del P.G.O.U. establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, para lo cual se debe tener en cuenta tanto el listado de la Ley 21/2013 (Anexo I de la Ley 'Proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria regulada en el título II, capítulo II, sección 1.ª'), como el listado de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (Anexo IB y posteriores actualizaciones).

Los proyectos de urbanización de zonas residenciales y comerciales con una superficie igual o superior a 1 hectárea que se sitúen en todo o en parte en zonas ambientalmente sensibles están sometidos a evaluación ambiental por la legislación vasca (Anexo IB de la Ley 3/1998, actualizado mediante el Decreto 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas). En este caso, el ámbito urbanístico "AL.17 ESNABIDE" no se sitúa en zona ambientalmente sensible atendiendo al artículo 51 de la citada Ley 3/98.

Por lo tanto, teniendo en cuenta la normativa de aplicación vigente, se puede considerar que se trata de una modificación menor del PGOU y por ello, sometida a evaluación estratégica simplificada.

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Los motivos fundamentales para la selección de la solución adoptada son los siguientes:

- La conveniencia y oportunidad de esta modificación se justifica en la coyuntura que en estos momentos se produce, en la que han podido converger los intereses públicos y los de los propietarios del ámbito. Ambas partes coinciden en resaltar el interés compartido por posibilitar un efectivo desarrollo urbanístico del ámbito "A.L. Esnabide", basado en la viabilidad de la promoción a ejecutar en el mismo, lo que precisa de un incremento de edificabilidad residencial respecto del actualmente fijado en el planeamiento general, y en el interés público, adscribiendo la totalidad de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito a vivienda pública.

Los objetivos fundamentales de la modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al ámbito urbanístico A.U. "A.L. Esnabide" son los siguientes:

- **Potenciación de la oferta de viviendas sujetas a régimen de protección pública.** Se destina toda la edificabilidad residencial al régimen de protección oficial de régimen general y tasado. Se trata de ampliar la apuesta por el desarrollo de vivienda de promoción pública, por ello se eliminan las viviendas libres previstas en el PGOU vigente y se desarrollan las 249 viviendas previstas en régimen de vivienda de promoción pública.
- **Optimización del suelo apto para urbanizar** incrementado para ello la intensidad de uso y por tanto la edificabilidad.

Este modelo de ocupación urbana concentrada, ofrece buenas condiciones de habitabilidad a la población, posibilita la reducción de costes de construcción y mantenimiento de las redes de infraestructuras, permite la optimización en el funcionamiento de las redes de movilidad y transporte público, además el disfrute y utilización por parte de la población urbana de los recursos naturales y paisajísticos del entorno próximo.

10. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

Una vez identificados y valorados los principales impactos derivados de la Modificación se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones. Estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción del planeamiento de desarrollo, como en fase de obras durante la ejecución del proyecto.

Esta propuesta incorpora las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter general expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU.

10.1. RECOMENDACIONES PARA LA REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE GESTIÓN

El Programa de Actuación Urbanizadora y/o el Proyecto de Urbanización podrán contener las siguientes recomendaciones:

En relación con la protección y optimización del uso de recursos naturales

- El proyecto de urbanización incorporará las medidas y prescripciones necesarias para el tratamiento y protección de la vegetación existente así como para la plantación de nueva vegetación. Así se prevé la plantación como mínimo de 258 nuevos árboles en el ámbito.

A estos efectos se recomienda la conservación de la masa de frondosas de regeneración natural presentes en el fondo de la vaguada, adoptando las medidas necesarias en obra para garantizar el mantenimiento de la misma (balizamiento, evitar que sean zonas de relleno y de instalaciones auxiliares, etc.).

Asimismo, se recomienda que las especies arbóreas a plantar sean especies del cortejo florístico del robledal-bosque mixto atlántico. Se procurará que en el diseño de estas plantaciones, queden unidas entre sí a modo de retícula verde y con las manchas de arbolado colindantes, con el fin de facilitar la conectividad de los espacios.

- El proyecto de urbanización procurará que la superficie impermeabilizada sea mínima y limitará, en lo posible, la superficie de las áreas pavimentadas no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

En el camino peatonal se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

- Los proyectos de obras de urbanización y edificación preverán las medidas adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en la posterior de uso y explotación de lo urbanizado y edificado. Con este fin y entre otros extremos,

- Las redes de abastecimiento contarán con las medidas más avanzadas posibles para el control y la gestión de fugas. Su diseño permitirá el control de todos los consumos: residenciales, comerciales, industriales, dotacionales, riego y limpieza viaria,...
 - Los espacios libres, parques y jardines se diseñarán con plantas adaptadas a las condiciones bioclimáticas y que requieran un mínimo mantenimiento y, en especial, un mínimo requerimiento de agua de riego.
 - Los proyectos de edificación, en consonancia con el Código Técnico de la Edificación, contarán con las máximas medidas de eficiencia en el uso del agua: grifería, electrodomésticos,...
- Las edificaciones proyectadas serán emplazadas y orientadas, desde el mismo momento de su ordenación, en las condiciones necesarias para posibilitar la máxima eficiencia en la captación solar y en el aprovechamiento de la luz natural, y optimizar las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.
 - En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de eficiencia energética y calidad ambiental de los edificios.
 - También se adoptarán medidas para minimizar el impacto lumínico. Tanto en los espacios públicos como en los comunes de las nuevas edificaciones se adoptarán sistemas de iluminación de bajo consumo energético y/o reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente.

En relación con el paisaje:

- El proyecto de urbanización incluirá un estudio de integración paisajística que exponga los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje.

En relación con el ruido:

- Los proyectos de obras y edificación incorporarán las medidas correctoras establecidas en el estudio de impacto acústico. A tal efecto, definirán y proyectarán el aislamiento acústico adecuado de las fachadas y huecos sensibles como ventanas, para dar cumplimiento a los objetivos de calidad en interiores para viviendas y uso residencial, tomando como base los niveles de ruido incidentes del estudio y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación

En relación con la gestión de residuos:

El proyecto de urbanización incluirá el preceptivo estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición de acuerdo con la normativa vigente.

10.2. RECOMENDACIONES PARA LA LAS FASES DE EJECUCIÓN

- Redacción de plan de obra: la obra deberá contar con un plan de obra, donde se recojan las distintas fases y la sincronización de las distintas unidades. El Plan de obra deberá tener en cuenta la necesidad de evitar la eliminación de la vegetación de forma innecesaria, por lo que las labores se deberán coordinar de forma que la ocupación del espacio sea la mínima imprescindible.
- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. En este manual se tratarán aspectos como la superficie máxima a afectar, la vegetación a proteger, la necesidad de evitar vertidos a cauce natural, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos, etc.
- Área ocupada: se controlará el replanteo para garantizar que el área ocupada no exceda de la estrictamente necesaria, tanto para el desarrollo de la obra propiamente dicha como para los acopios temporales de tierras inertes y vegetales, los accesos a obra y las plataformas de ocupación temporal de obra. Con anterioridad al comienzo de las obras se balizará con precisión tanto la superficie de ocupación de las obras como las zonas de ocupación temporal para el establecimiento de acopios, parque de maquinaria, instalaciones de obra, etc.

En la elección de las zonas para la ubicación de parques de maquinaria, edificaciones e instalaciones auxiliares de obra y áreas de acopio de materiales para la obra, se tendrán en cuenta tanto criterios técnicos y económicos, como ecológicos y paisajísticos. Se evitará la localización de zonas de ocupación temporal en zonas de arbolado autóctono y fondo de vaguada.

- Protección de las aguas superficiales: las zonas de acopio y de instalaciones auxiliares se localizarán lo más alejadas posible de los cursos de agua y tendrán sistemas de recogida de aguas mediante cuneta perimetral, que dirija las aguas de escorrentía de la solera hasta una arqueta a la que se conectará un filtro de hidrocarburos que trate las aguas antes de su vertido.

En caso de ser necesario, en las cercanías de los trabajos con hormigón, se excavarán unas pozas para el lavado de cubas de hormigón y canaletas, recogiendo la lechada de forma controlada. Estas zanjas se ubicarán siempre dentro de los límites de afección de la obra, en una posición lo suficientemente alejada de los cauces.

- Protección de la vegetación de interés: sin perjuicio de la aplicación de la Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa y del Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, se deberá evitar la tala y desbroce de vegetación en aquellas zonas donde no se prevea una ocupación directa. Se jalonarán las zonas con vegetación de interés próximas a las obras, con el fin de minimizar el impacto sobre las mismas.

Deberán adoptarse medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales

susceptibles de provocar fenómenos invasivos como la falopia japonesa (Fallopia japonica) y la hierba de la pampa (Cortaderia selloana). Se tendrá especial precaución con difundir esta última especie ya que se han detectado ejemplares en la parcela del proyecto, posee una gran capacidad colonizadora, es de difícil erradicación y se difunde a través de las zonas alteradas por las obras.

- Gestión de tierras y sobrantes: como actuación previa al comienzo de las obras se llevará a cabo la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en aquellas áreas que vayan a ser modificadas. Esta retirada se realizará de forma progresiva de acuerdo al avance de la ejecución de la nueva infraestructura. Estos suelos fértiles se acopiarán en montones de altura no superior a 2 m y serán empleados en las actuaciones de restauración de la propia obra.

Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a lo establecido en el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos*.

- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras, incluyéndose los resultantes de las operaciones de preparación de los diferentes tajos, los sobrantes de excavación, demoliciones y de la campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados* y normativas específicas, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el *Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición*.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del *Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos*, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados* y con el *Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

- Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al*

aire libre (modificado el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Se respetará un horario de trabajo diurno (8,00h a 20,00 h).

Para minimizar la emisión de partículas en suspensión, siempre que la Dirección de Obra lo estime oportuno, se realizarán riegos periódicos de las zonas por las que estén transitando camiones o maquinaria de obra. La frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento.

11. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL

El Programa de Vigilancia Ambiental tiene como objetivos:

1. Verificar la evolución y alcance de los impactos producidos.
2. Comprobar que los impactos producidos por la obra son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.
3. Comprobar la adecuada implantación y la eficacia de medidas correctoras propuestas y establecer nuevas medidas en caso de que las medidas propuestas no sean suficientes.
4. Asesorar a la Dirección de Obras en aspectos ambientales del proyecto.

Se han diferenciado varias fases para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- fase de redacción de planeamiento de desarrollo,
- fase preoperacional
- fase de obras
- fase de explotación

Fase de control de los Documentos de Gestión

Se comprobará que el programa de actuación urbanizadora, y los proyectos de urbanización y edificación contienen toda la documentación y estudios específicos necesarios.

Fase preoperacional

Se comprobará la remisión de las correspondientes notificaciones de comienzo de las obras y la obtención de autorizaciones.

Fase de obras

- Control del plan de obra
- Control del manual de buenas prácticas
- Control del área de afección
- Control de la ubicación y funcionamiento de las instalaciones auxiliares de obra
- Control de la gestión de residuos y sobrantes de excavación
- Control de la afección a la vegetación
- Control de medidas para preservar el ecosistema fluvial y la calidad de las aguas superficiales
- Control del ruido y de la calidad del aire

- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra
- Control de las medidas de integración ambiental y paisajística

En Oiartzun, a 28 de enero de 2016

Fdo.:

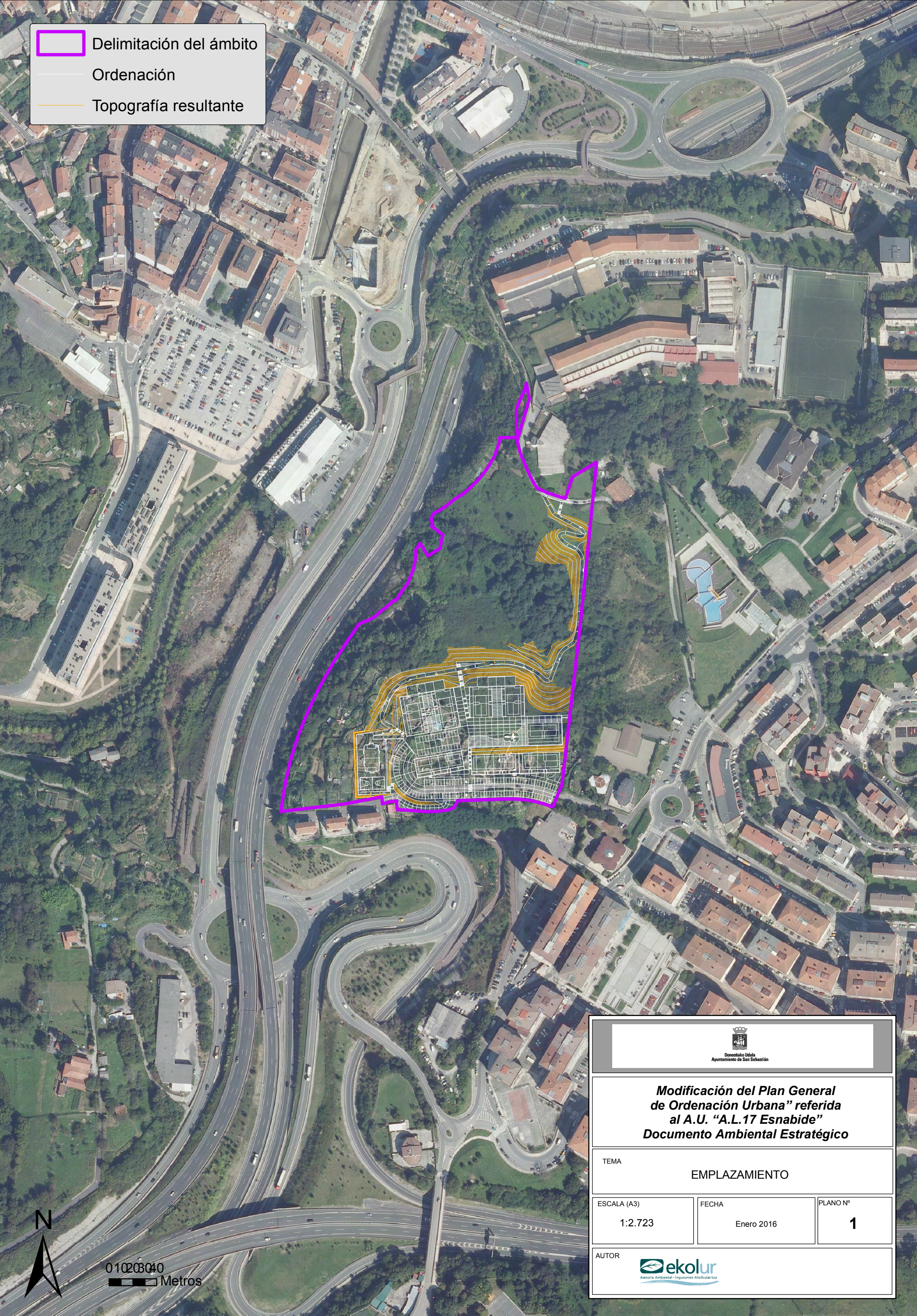


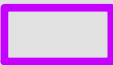
Olatz Mendiguren Navascués
Lda. En Ciencias Ambientales
Lda. En ciencias Químicas

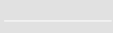



Angela Oscoz
Licenciada en Farmacia
Máster en evaluación y corrección de
impactos ambientales


PLANO



 Delimitación del ámbito

 Ordenación

 Topografía resultante


Donostia Udaia
Ayuntamiento de San Sebastián

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana” referida al A.U. “A.L.17 Esnabide”
Documento Ambiental Estratégico

TEMA

EMPLAZAMIENTO

ESCALA (A3)

1:2.723


FECHA

Enero 2016

PLANO Nº

1

AUTOR


Asesoría Ambiental - Ingurumen Aholakularitza



01020400
 Metros