



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

RELATIVO AL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA UBICADA EN  
PASEO BERABERA N.82 DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

## Índice

1. Antecedentes.....	01
A. Introducción.....	01
B. Régimen urbanístico.....	02
C. Ámbito de aplicación.....	04
D. Procedimiento de evaluación.....	05
E. Órgano Promotor.....	06
F. Redactor del Documento Ambiental Estratégico.....	06
G. Catalogación de la edificación existente.....	06
2. Objetivo.....	08
A. Objetivo del Estudio de Detalle.....	08
B. Marco Normativo.....	09
3. Alcance y contenido del Estudio de Detalle. Alternativas.....	11
A. Alcance del Estudio de Detalle.....	11
B. Contenido del Estudio de Detalle.....	12
C. Alternativas consideradas.....	13
- Alternativa 0.....	13
- Alternativa 1.....	14
D. Justificación de la ordenación propuesta.....	15
4. Desarrollo previsible del Plan.....	16
5. Situación actual del medio ambiente.....	18
A. Medio abiótico.....	19
1) Clima.....	19
2) Geología.....	20
3) Geomorfología.....	22
4) Suelos.....	22
5) Hidrología.....	22
6) Hidrogeología.....	24
7) Procesos y riesgos.....	24
-Tectónica.....	24
-Geotecnia.....	25
-Límites de inundación.....	25
-Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.....	26
-Erosión.....	27
-Suelos potencialmente contaminados.....	27
B. Medio biótico.....	28
1) Biogeografía y vegetación.....	28

-Vegetación potencial.....	28
-Vegetación actual.....	28
2) Flora.....	30
3) Fauna.....	30
4) Hábitats de interés comunitario.....	30
5) Red Natura 2000.....	31
6) Biotopos Protegidos o Parques Naturales.....	32
7) Zona de protección de la avifauna.....	32
8) Áreas de Interés Naturalístico.....	32
9) Red de Corredores Ecológicos.....	32
10) Paisaje.....	33
C. Situación ambiental.....	36
1) Calidad del aire.....	36
2) Situación fónica.....	37
D. Subsistema socioeconómico.....	38
1) Patrimonio cultural.....	38
<b>6. Efectos ambientales previsibles.....</b>	<b>39</b>
A. Acciones durante la fase de construcción.....	39
1) Movimiento de tierras.....	39
2) Tránsito de maquinaria.....	40
3) Ocupación del suelo.....	40
4) Vertidos accidentales.....	40
5) Acción sobre la fauna.....	40
6) Acción sobre el paisaje.....	41
7) Acción sobre la vegetación.....	41
8) Afección sobre el medio hídrico.....	41
9) Fase de construcción.....	41
10) Residuos sólidos y líquidos.....	41
11) Nivel sonoro.....	42
12) Contaminación atmosférica.....	42
B. Acciones durante la fase de funcionamiento.....	42
1) Ocupación del suelo.....	42
2) Uso de la nueva construcción.....	42
3) Actividad económica.....	42
4) Calidad del paisaje.....	42
5) Consumo de recursos.....	43
6) Generación de residuos.....	43
<b>7. Incidencias sobre planes sectoriales y territoriales.....</b>	<b>44</b>
A. Directrices de ordenación del territorio.....	44
B. Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián.....	44

C. Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido.....	47
E. Plan Territorial Parcial de Área Funcional de Donostia-San Sebastián.....	48
D. Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos del P.Vasco...	49
F. Plan Territorial Sectorial Agroforestal.....	50
G. Udalplan 2018.....	50
<b>8. Motivación de la aplicación del procedimiento.....</b>	<b>52</b>
<b>9. Resumen de las alternativas contempladas.....</b>	<b>54</b>
- Alternativa 0.....	54
- Alternativa 1 .....	54
<b>10. Medidas preventivas, reductoras y correctoras.....</b>	<b>56</b>
A. Medidas durante la fase de proyecto.....	56
1) Medidas de ordenación.....	56
2) Medidas respecto a la vegetación existente.....	56
3) Manual de buenas prácticas.....	56
B. Medidas durante la fase de ejecución.....	57
1) Autorizaciones previas.....	57
2) Ocupación de área.....	57
3) Movimiento de tierras.....	57
4) Gestión de residuos.....	58
5) Medidas contra incidentes y accidentes durante la obra.....	59
6) Protección de las aguas.....	60
7) Impacto paisajístico.....	60
8) Protección de la vegetación y restauración ambiental.....	61
9) Protección de la calidad acústica y atmosférica.....	61
10) Protección del estado del viario público y limpieza.....	62
11) Afección a servicios públicos.....	62
<b>11. Seguimiento ambiental del plan.....</b>	<b>64</b>
A. Medidas durante la fase de proyecto.....	64
B. Medidas durante la fase de ejecución.....	64
1) Autorizaciones previas.....	64
2) Ocupación del área.....	65
3) Movimiento de tierras.....	65
4) Gestión de residuos.....	65
5) Manual de buenas prácticas.....	65
6) Protección de las aguas.....	65
7) Protección de la vegetación y restauración ambiental.....	65
8) Protección de la calidad acústica y atmosférica.....	66
9) Protección del estado del viario público y limpieza.....	66

## 1. ANTECEDENTES

---

### A. Introducción

El presente documento tiene por objeto dar forma al requerimiento de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, que determina la necesidad de realizar la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas, así como sus modificaciones.

En este caso, se trata de un Estudio de Detalle cuya finalidad es la de ordenar la edificabilidad bajo rasante de la parcela situada en el Paseo de Berabera n.º82 de Donostia-San Sebastián. Esta edificabilidad se halla contemplada en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la ciudad, a falta de una ordenación pormenorizada que permita poder llevar a cabo su ejecución. El destino de la edificación bajo rasante será complementario al uso residencial: aparcamiento y trastero.

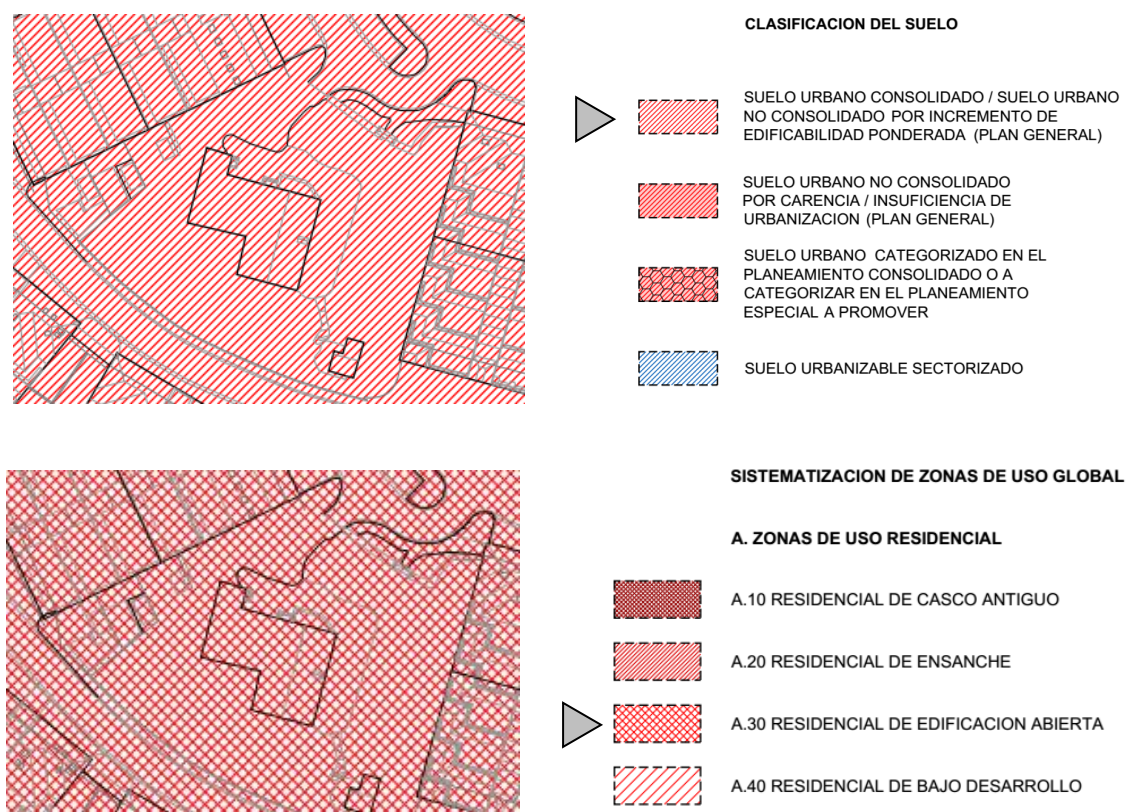
### B. Régimen urbanístico

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra situada en el Paseo Berabera n.º82 de Donostia-San Sebastián; su referencia catastral es 8195107, zona 342, y finca 130056 K. Ésta se inscribe en el Ámbito Urbanístico “AY.17 Bera-Bera” del barrio de Ayete, según especifica el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la ciudad, aprobado el 25 de junio de 2010.



[Fig.1] Fotografía aérea. Fuente: Google Earth.

Asimismo, el PGOU clasifica la totalidad de la parcela como Suelo Urbano Consolidado, con un Régimen Edificatorio de uso residencial “A.30 Residencial de edificación abierta”. En su interior se halla construido (sobre rasante) el “Caserío Bera Bera”, un edificio catalogado (con Grado C) en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) de la ciudad (aprobado el 27 de febrero de 2014).



[Fig.2] Clasificación de suelo y uso de la parcela Paseo de Berabera nº82. Fuente: PGOU de Donostia.

Las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Particulares de “AY.17 Berabera” del PGOU, en su artículo 30.3.A, autorizan una edificabilidad bajo rasante equivalente a cuatro plantas.

*En parcelas “a.30” la edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.*

En este caso, y al no hallarse edificado, ni existir una ordenación pormenorizada de la edificación bajo rasante, queda sujeto al criterio establecido en el artículo 35 (punto 2.3.A) de las Normas Urbanísticas Generales:

*\* Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las definidas en la correspondiente ordenación pormenorizada.*



*\* Esas alineaciones se corresponderán, en su caso, con las de la edificación existente, siempre que la misma se consolide en su actual situación, y sin perjuicio de su adecuación, siempre que resulte posible, a los criterios generales establecidos a ese respecto.*

En atención a estos criterios, la alineación bajo rasante sería coincidente con la alineación sobre rasante y, por tanto, se ubicaría físicamente bajo el Caserío de Berabera; un edificio que se halla protegido y catalogado por el PEPPUC y construido sin previsión de sótanos. Por ello, resulta materialmente imposible llevar a consecución la edificabilidad bajo rasante sin proceder, anteriormente, a ordenarla de forma pormenorizada en una ubicación factible y alejada del caserío. Este es, por tanto, el objetivo del Estudio de Detalle.

Para su desarrollo, se atiende a la Ley 2/2006 (30 de junio) de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Según su artículo 73 el Estudio de Detalle tiene por finalidad determinar:

*a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*

*b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*

*c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

Asimismo, el PGOU de la ciudad de Donostia-San Sebastián, en su artículo 53 (punto 2), determina para este mismo procedimiento los siguientes supuestos:

*\* Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.*

*Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.*

*\* Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.*

(...)

En consideración a lo expuesto, y, especialmente, al artículo 73.a de la Ley del Suelo y al primer supuesto del artículo 53.2 del PGOU, en lo referente a la rectificación o reajuste de las alineaciones de la ordenación, se considera que, efectivamente, el Estudio de Detalle es el procedimiento oportuno para llevar a cabo la ordenación pormenorizada de la edificabilidad bajo rasante de esta parcela.

El destino de la edificabilidad bajo rasante contemplada en el presente Estudio de Detalle es de aparcamiento y trastero, tal como lo establece el artículo 30, en su apartado 3.B.a, de las Normas Urbanísticas Generales: *el destino de la edificabilidad bajo rasante de los suelos urbano y urbanizable se destinará preferentemente a usos auxiliares (aparcamiento, trastero,...).*

### C. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica se halla estipulado en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

*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 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.*

*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.*



Asimismo, y con el fin de determinar el alcance de la modificación que corresponde al Estudio de Detalle, se expone la definición de Modificaciones Menores que estipula el artículo 5 (punto 2) de la Ley 21/2013:

*Cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

A los efectos de definir el tipo de evaluación, se considera que la definición de Modificaciones Menores se corresponde con la proyección del Estudio de Detalle propuesto; ya que en éste, únicamente, se regula la forma de la edificación bajo rasante contemplada en las Normas Urbanísticas del PGOU de la ciudad.

Por tanto, y condicionado a lo que pueda estimar el órgano ambiental competente, se ha considerado que el Estudio de Detalle para la parcela ubicada en Paseo Berabera nº82, de Donostia-San Sebastián, puede incluirse dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

#### **D. Procedimiento de evaluación**

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica se regula en los artículos 17 al 32 de la Ley 21/2013; de hecho, el artículo 29 de la misma se refiere a la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de la forma siguiente:

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada por el borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:*

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

Asimismo, los artículos 30 y 31 de la Ley 21/2013, continúa con la explicación del proceso:

Artículo 30, 1.

*El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.*

Artículo 30, 2.

*Las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud del informe. Transcurrido dicho plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.*

Artículo 31, 1.

*El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que deben acompañar.*

Por ello, y conforme a lo expresado, este documento tiene por finalidad constituir el Documento Ambiental Estratégico Simplificado al que se hace referencia en la legislación; con el objetivo final de aprobar el Estudio de Detalle para la parcela ubicada en Paseo Berabera n.82 de Donostia-San Sebastián.

### **E. Órgano promotor**

Los promotores del Estudio de Detalle y, por tanto, del presente Documento Ambiental Estratégico son Dña. Ana M<sup>a</sup> Aranaz Armengod y Dña. M<sup>a</sup> Concepción Aranaz Armengod, propietarias de la parcela, con domicilio, a estos efectos, en Paseo Berabera n.82, de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa), con código postal 20009.

### **F. Redactor del Documento Ambiental Estratégico**

El redactor del Documento Ambiental Estratégica es el arquitecto D. Nicolás Gutiérrez Pérez, colegiado número 21.876 del COAM; máster con especialidad en Arquitectura y Medio Ambiente.

### **G. Catalogación de la edificación existente**

A continuación, se expone la ficha de catalogación de la edificación (Caserío Bera Bera) con grado C, en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) de la ciudad, aprobado en 27 de febrero de 2014.

**CASERIO BERA BERA**  
**GRADO C**

**BERABERA, PS DE 82**



**Autor y fecha desconocidos.**

**Descripción.**

Caserío con planta baja, primera y bajo cubierta con fachadas construidas con una mampostería pintada incluso en la fachada principal. Uno de sus dos faldones de cubierta, con tornapuntas de madera, prolonga su plano inclinado hasta la planta baja, cobijando el acceso de un arco apuntado realizado con dovelas. También existen sillares en los recercados de planta baja y primera.

**Régimen de protección.**

- 1.- Régimen general.  
El asociado a su integración en el grado C de protección de este Plan Especial.
- 2.- Régimen específico.
  - A.- Elementos o partes excluidos de la protección: no.
  - B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería.
  - C.- Restricciones particulares de intervención: no se autorizan levantes.
  - D.- Restituciones obligadas: no.

## 2. OBJETIVO

### A. Objetivo del Estudio de Detalle

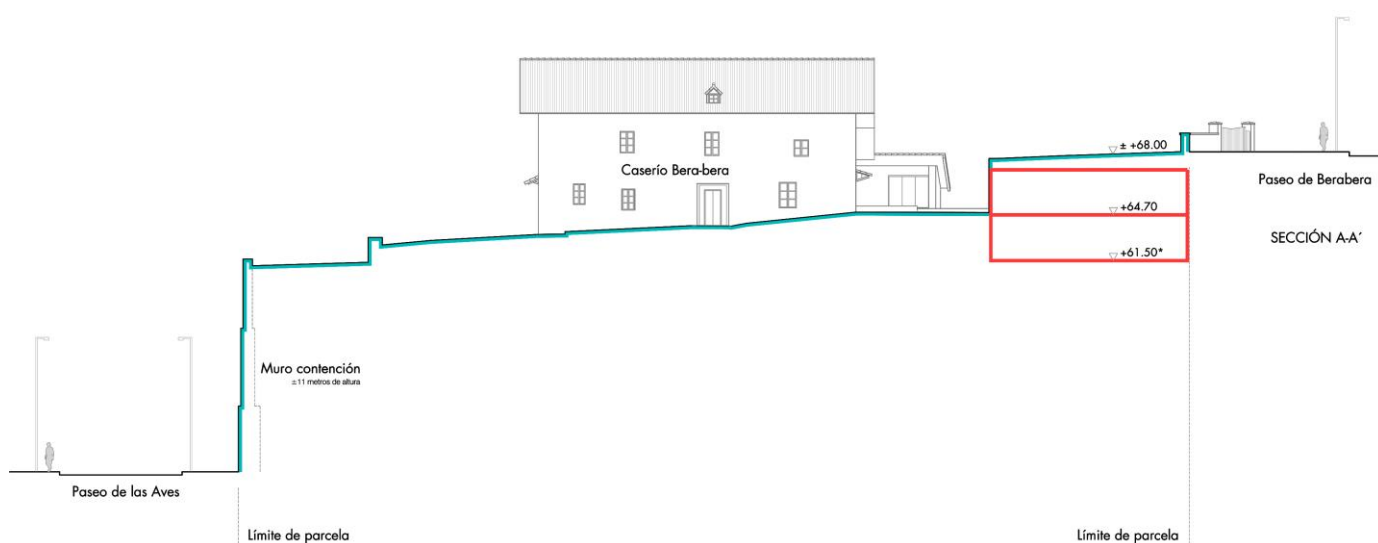
El Estudio de Detalle tiene como objetivo la ordenación pormenorizada de la edificabilidad, bajo rasante, de la parcela ubicada en Paseo de Berabera n.82 de Donostia-San Sebastián. Con ello, se pretende establecer una alineación alternativa a la establecida actualmente en las Normas Urbanísticas del PGOU de forma genérica. El destino de la edificación será de aparcamiento y trastero (auxiliar al residencial), como estipula la normativa que afecta a esta parcela.

Este procedimiento, se halla motivado al existir una incompatibilidad entre lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU, respecto a la edificabilidad bajo rasante y sus alineaciones, y a lo establecido por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC), respecto a la catalogación y protección del caserío que se halla ubicado en la parcela. La coincidencia de alineaciones, sobre y bajo rasante, hace materialmente imposible llevar a consecución la edificabilidad bajo rasante que tiene otorgada la parcela, al hallarse ubicada bajo la alineación del propio caserío.

Cabe mencionar que el documento tiene como única finalidad configurar la forma de la edificación bajo rasante de la parcela, cuya edificabilidad se halla recogida en el artículo 30.3.A de las Normas Urbanísticas Generales:

*Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales de tipologías "a.30 Residencial de edificación abierta": equivalente a cuatro plantas bajo rasante.*

Dicha edificabilidad se encuentra libre para su completo desarrollo, al no hallarse en la parcela ninguna edificación ejecutada bajo rasante.



[Fig.3] Sección de la parcela; en rojo la edificación bajo rasante propuesta. Fuente: Estudio de Detalle.

## B. Marco normativo

A continuación, se exponen los documentos y disposiciones, ordenados cronológicamente, que se aplican en el contexto de este emplazamiento urbano:

### 1. Disposiciones territoriales, urbanísticas y de suelo:

#### A. Gobierno Vasco:

- Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, de regulación de los estudios de impacto ambiental de planes y programas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Ley por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 28 de noviembre de 2008.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
- Ley 4/1990, de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

#### B. Gobierno Central:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación (CTE).

### 2. Instrumentos de ordenación del territorio:

- UDALPLAN 2018: información del suelo Residencial, Actividades Económicas, Sistemas Generales y categorización del Suelo no urbanizable.
  - 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).
  - Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Aprobación definitiva: Norma Foral 6/2014, de 30 de junio.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica). Aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998. Modificación del PTS según Decreto 449/2013, de 19 de noviembre (BOPV de 12 de diciembre de 2013; corrección de errores, BOPV de 27 de enero de 2013).
  - Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. Aprobación definitiva: Decreto Foral 24/2009, de 21 de julio.
  - Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales. Aprobación definitiva: Decreto 262/2004, de 21 de diciembre.
  - Decreto 28/1997, de 11 de Febrero, por el que se aprueban definitivamente las directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
3. Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado el 25 de junio de 2010.
  4. Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido de Donostia-San Sebastián, aprobado el 27 de febrero de 2014.
  5. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián para la promoción de la accesibilidad a las viviendas, aprobado el 20 de Abril de 2007.
  6. Ordenanzas complementarias de edificación, aprobada definitivamente el 23 de Noviembre de 1998.
  7. Otras disposiciones, planes y documentos:
    - IV Programa Marco Ambiental de la CAPV 2020.
    - III Programa Marco Ambiental de la CAPV 2011-2014.
    - EcoEuskadi 2020
    - Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020.
    - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998.

### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE. ALTERNATIVAS

#### A. Alcance del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle se limita al ámbito interior de la parcela y afecta, exclusivamente, a la ordenación de la alineación de la edificación bajo rasante de la misma. Por ello, afectará a la planificación vigente, Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, en el ámbito urbanístico "AY.17 Berabera", y en lo que respecta, en exclusiva, a la parcela situada en Paseo Berabera n.82 de la ciudad.

En consecuencia, se mantienen todas las calificaciones del régimen urbanístico vigente respecto a las Normas Urbanísticas Generales y Particulares, y las del régimen edificatorio que le afecta ("a.30 Residencial de edificación abierta"), establecidos en el PGOU de Donostia-San Sebastián.

Los datos catastrales de la parcela, según la información extraída del Catastro Urbano de Gipuzkoa, son los siguientes:

Datos Generales	Zona: 342 Referencia Catastral: 8195107 Finca: 130056 K
Cuadro de superficies de la edificación sobre rasante:	Planta Baja: -Vivienda: 260 m <sup>2</sup> (útil) -Garaje cerrado: 70 m <sup>2</sup> (útil) -Trastero: 10 m <sup>2</sup> (útil) Planta Primera: -Vivienda: 260 m <sup>2</sup> (construido) Planta Bajo Cubierta: -Trastero: 200 m <sup>2</sup> (construido) Total: 800 m <sup>2</sup> (340 m <sup>2</sup> útiles y 460 m <sup>2</sup> construidos)
Cuadro de superficies de la edificación bajo rasante:	No existe



## B. Contenido del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle contempla la delimitación de un nuevo volumen enterrado que se ubicará en el frente de parcela que linda con el Paseo de Berabera. Esta nueva alineación se corresponde con la de una terraza natural existente, cuya función es la de conectar físicamente la cota del viario público con la de acceso al interior del caserío. Dicha alineación propuesta bajo rasante tiene una superficie de 363m<sup>2</sup> medidos en el plano horizontal.

Asimismo, se contemplan dos plantas bajo rasante en el emplazamiento de dicha alineación. La superior tiene la calificación de Semisótano, y dará acceso al interior de la edificación propuesta y, la inferior, con calificación de Sótano, se hallará totalmente enterrada. Por todo ello, la edificabilidad contemplada en la propuesta de Estudio de Detalle es de 726m<sup>2</sup> (2 plantas x 363m<sup>2</sup>); equivalente al 47% de la edificabilidad máxima autorizada, bajo rasante, en esta parcela (1544 m<sup>2</sup>).

El cómputo de la edificabilidad máxima autorizada ha sido calculado según los criterios de alineaciones y edificabilidad de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU:

- según el artículo 35.2.3.A., la alineación bajo rasante se corresponde con la sobre rasante; es decir, con la del caserío Berabera, cuya alineación tiene una superficie de 386m<sup>2</sup> medidas en el plano horizontal.

- según el artículo 30.3.B.a., la edificabilidad contemplada es equivalente a 4 plantas bajo rasante; por tanto, y en atención a la alineación expuesta, la superficie máxima autorizada es 1.544m<sup>2</sup> (4 plantas x 386m<sup>2</sup>).

Asimismo, y de forma comparativa, la edificabilidad propuesta (726m<sup>2</sup>) cumple incluso con los valores más restrictivos correspondientes a otras calificaciones residenciales; es el caso de las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo", cuya edificabilidad bajo rasante equivale al 100% de la autorizada sobre rasante (artículo 30.3.A); en este caso, 800m<sup>2</sup> según Catastro.

Cabe destacar, que la superficie que se podrá edificar será menor que la de la edificabilidad contemplada (726m<sup>2</sup>), ya que sobre la alineación propuesta deberán situarse forzosamente los accesos rodado y peatonal que darán acceso al interior de la parcela, al no existir conexión física con el exterior de la misma en ninguna otra alineación. Por este motivo, la edificación contemplada tendrá una superficie previsible de, aproximadamente, 549 m<sup>2</sup> (útiles) / 638 m<sup>2</sup> (construidos).

El destino de la edificabilidad bajo rasante propuesta en el Estudio de Detalle es de aparcamiento y trastero, un uso auxiliar al principal de la parcela residencial, según lo establecido en el artículo 30.3.B.a de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Una vez ejecutadas las obras de la edificación bajo rasante, la propiedad pretende llevar a cabo la rehabilitación integral del caserío con el fin de destinarlo por completo a un uso residencial (800 m<sup>2</sup>), tal como establecen los criterios de calificación que afectan a esta parcela ("a.30 Residencial de edificación abierta").

## C. Alternativas consideradas

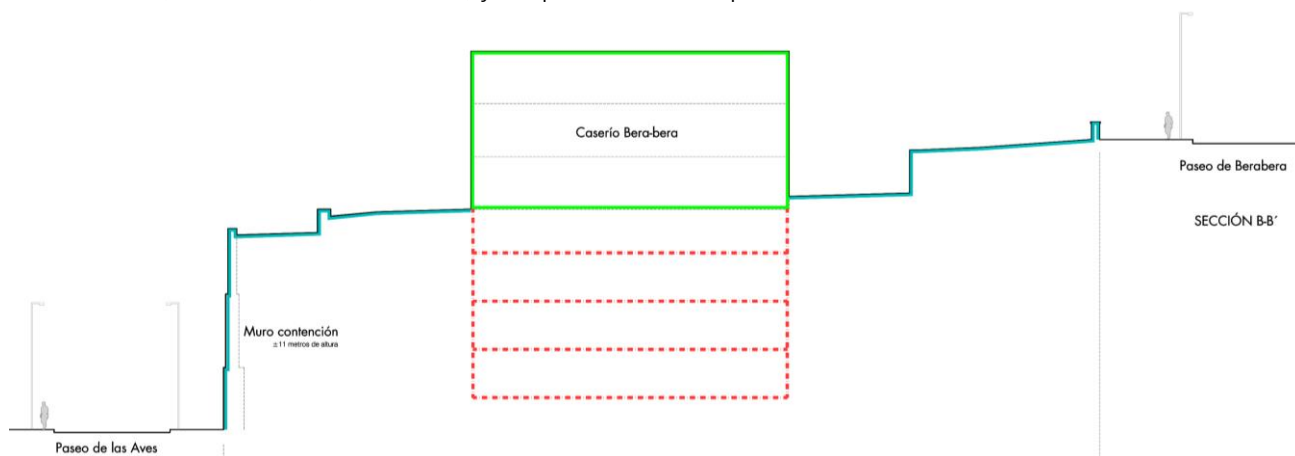
Según lo establecido en el artículo 29, apartado b, de la Ley 21/2013, se exponen a continuación las alternativas contempladas para la elaboración del presente documento. La primera de ellas considera la opción de llevar a cabo la edificación bajo el criterio actual de alineaciones, y la segunda atiende a la propuesta de alineaciones contemplada en el Estudio de Detalle.

### - Alternativa 0

Aunque el objeto específico de la propuesta es la ordenación pormenorizada de la edificación bajo rasante, se ha contemplado en esta alternativa la conservación de las alineaciones actuales que se encuentran establecidas, según criterio general, en el PGOU de Donostia-San Sebastián. Éstas, obedecen al artículo 35 de las Normas Urbanísticas Generales y se corresponden con las de la edificación existente; es decir, con el Caserío BeraBera. Un inmueble que se encuentra protegido en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) de la ciudad con “Grado C” de calificación. Bajo los límites y la alineación específica de esta edificación, el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del PGOU autoriza una edificabilidad equivalente a cuatro plantas bajo rasante.

Para poder llevar a cabo lo expuesto, sin perjuicio de la protección, habría que proceder al vaciado completo del interior de la edificación, demoliendo con ello su estructura interior –compuesta de forma mixta por pies derechos de madera y muros de mampostería-, apeando los muros de fachada –objeto particular de la protección-, recalzando la cimentación, y ejecutando una pantalla perimetral de sótano para proceder al vaciado del volumen de tierra que se encuentra bajo el caserío. Una operación que pone en cuestión, a todas luces, la integridad de la edificación objeto de la protección municipal; ya que desconocemos el comportamiento que podrían tener los muros de fachada tras la intervención expuesta. Todo ello, sin entrar a valorar los costes derivados de la ejecución de la obra que, por su complejidad, tendría un valor muy elevado.

Por todo ello, se concluye que trasladar lo establecido de forma genérica y sin ordenación pormenorizada en las Normas Urbanísticas del PGOU de la ciudad, en lo referente a esta parcela y expuesto en este documento como Alternativa 0, es totalmente inviable desde el punto de vista técnico, sostenible, económico, y de protección del patrimonio construido.



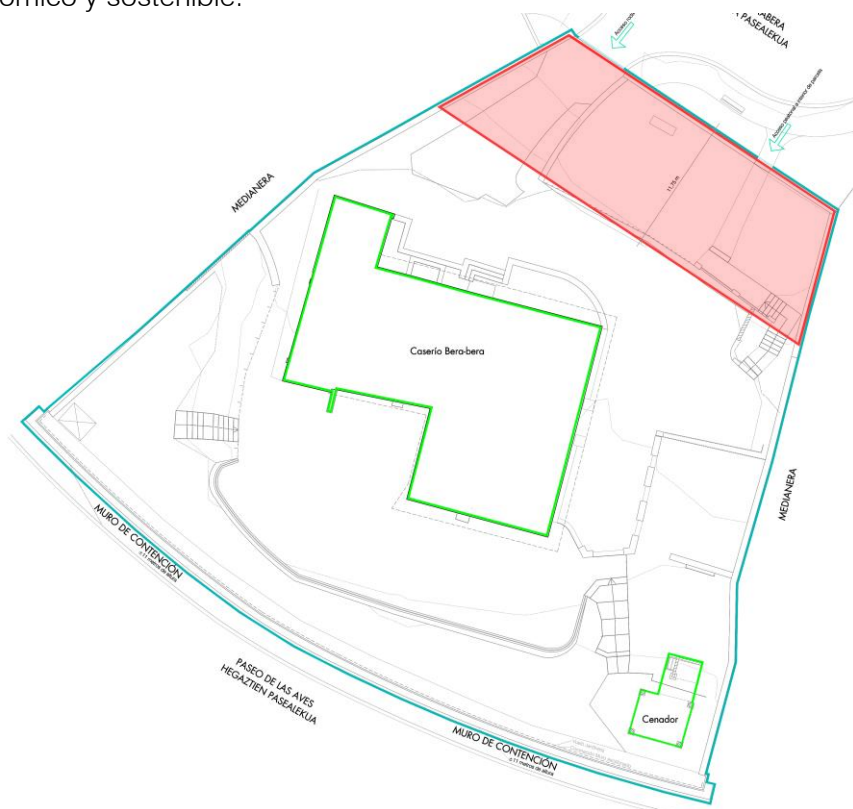
[Fig.4] Sección de la parcela; en rojo la edificación bajo rasante contemplada en la Alternativa 0. Fuente: Estudio de Detalle.

## - Alternativa 1

En esta alternativa se contempla la consecución de lo expuesto en el Estudio de Detalle, descrito en el apartado antecedente. En dicho documento se ha propuesto una ubicación alternativa para alineación bajo rasante de la parcela cuya edificabilidad de encuentra contemplada en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares del PGOU, con el fin de no interferir, ni poner en riesgo, la edificación construida que existe en la parcela –caserío Bera Bera-, que se encuentra protegida por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) de la ciudad con “Grado C” de calificación.

Con ello, se pretende evitar establecer un perjuicio a los propietarios de la parcela en comparación con las que se encuentran en el mismo ámbito urbanístico (“AY.17 Berabera”); las cuales además de disponer de una edificabilidad mucho mayor, sobre rasante, podrían llegar a construir lo estipulado, bajo rasante, sin graves problemas técnicos y económicos. Para ello, se propone la modificación de la alineación de la edificación, bajo rasante, destinada a usos auxiliares a la vivienda, a una ubicación cuya ejecución sea viable desde el punto de vista técnico, sostenible, económico y de protección del patrimonio construido.

En este sentido, se propone el traslado de la alineación, bajo rasante, al frente de parcela que limita con el Paseo Berabera, y que coincide con una terraza o meseta de tierra existente, que se enfrenta al caserío con un talud, y que resuelve el desnivel entre los accesos a la parcela y a la vivienda. Con ello, además de garantizar el menor perjuicio del caserío durante las obras, se consigue una integración total con el edificio, ya que no se altera la volumetría y fisionomía actual de la parcela. En definitiva, causando el menor impacto visual y constructivo posible para con la edificación protegida en el Plan Especial del Patrimonio, y llevándolo a cabo de forma viable desde un punto técnico, económico y sostenible.



[Fig.5] Planta de la parcela; en rojo la edificación bajo rasante propuesta en la Alternativa 1. Fuente: Estudio de Detalle.

## D. Justificación de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta de la edificación bajo rasante (alineación y rasantes) busca conseguir la máxima integración en el contexto de la parcela. Para ello, el perfil de la parcela (rasante actual de la misma) no se modifica y, por tanto, se mantiene la fisionomía y volumetría actual de la misma. De hecho, y una vez ejecutadas las obras de dicha edificación, se recuperará la cobertura vegetal que recubre la terraza y, con ello, su aspecto actual.

Cabe destacar, que la parcela se halla suspendida y sostenida por muros de contención que alcanzan 11 metros de altura máxima en tres de sus frentes: (1) la delimitación con el Paseo de las Aves y (2 y 3) las dos medianerías. Ello ha permitido mantener el caserío en su ubicación original tras las obras de urbanización del barrio que se realizaron en torno a 1970, y, con ello, contener las tierras que lo circundan, evitando posibles corrimientos de tierras. Por este motivo, emplazar la ubicación de la alineación bajo rasante en otro emplazamiento diferente al propuesto, supondría poner en cuestión la conservación del inmueble y la capacidad portante de los muros de contención mencionados; es decir, evitando corrimientos de tierra a una cota inferior a la del caserío y alejándose lo máximo posible de los muros de contención más expuestos.

Asimismo, la ubicación seleccionada se halla en un lugar preferente para la ejecución de las obras de construcción del nuevo edificio, ya que se encuentra inmediato al viario público colindante, el Paseo de Berabera, y a su misma cota; por tanto, la maquinaria no tendrá que desplazarse por el resto de la parcela, evitando así posibles conflictos que perjudiquen la conservación del inmueble.

La alineación y rasantes propuestas permitirán llevar a cabo la excavación más sencilla de todas las posibles en el interior de la parcela, debido a que la planta superior del volumen propuesto se halla por completo a mayor altura que la inferior del caserío. Por ello, se excavará un único sótano teniendo como referencia la cota de la planta baja del mismo; lo que reduce al mínimo el impacto sobre el caserío. Junto a ello, su ubicación en la cota superior de la parcela, permitirá solucionar las patologías que se hallan afectando a la conservación del edificio, y que fundamentalmente son producidas por humedades de capilaridad procedentes de la infiltración de agua de lluvia en la zona más elevada de la parcela.



[Fig.6] Aspecto actual de la parcela en el emplazamiento propuesto. Fuente: Estudio de Detalle.

## 4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

---

Según lo expuesto anteriormente, el Estudio de Detalle se adscribe, en exclusiva, a la parcela situada en el Paseo de Berabera n.82 de Donostia-San Sebastián. Por este motivo, la modificación atiende a su delimitación específica, sin constituir una actuación integrada de mayor ámbito y repercusión; y, por tanto, el plazo de ejecución vendrá determinado por la aprobación del Estudio de Detalle y, tras ello, por la solicitud y concesión de la licencia de obras preceptiva que permita el inicio de la ejecución de los trabajos y su posterior conclusión.

El artículo 98 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece el procedimiento de tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle:

- 1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.*
- 2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del mismo.*
- 3. Corresponderá al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.*

Complementariamente, las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de la ciudad desarrollan los criterios para la formulación de dicho trámite en su artículo 53. El procedimiento también se halla recogido en la web municipal ([www.donostia.eus](http://www.donostia.eus)) y sintetizado de esta forma:

- 1.- Registro de la solicitud y documentación.
- 2.- Informes técnicos y jurídicos (Arquitectura y Asesoría Jurídica de Urbanismo).
- 3.- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, con la aprobación inicial y, en su caso, condiciones.
- 4.- Publicación anuncio en el BOG, en el diario/s de mayor difusión y en [www.donostia.eus](http://www.donostia.eus), dando un plazo de 20 días hábiles para presentar alegaciones.
- 5.- Si hubiera alegaciones, informe del equipo redactor del Estudio. Informes de los servicios técnicos municipales sobre las alegaciones y el acuerdo de aprobación definitiva.
- 6.- Dictamen y posterior acuerdo del Pleno Municipal con la aprobación definitiva del Estudio.
- 7.- Notificación del acuerdo a la persona/entidad solicitante y demás interesadas.
- 8.- Publicación del anuncio en el BOG

Por otra parte, la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, en su artículo 29, Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, regula el procedimiento para la aprobación del plan o programa:

*(...) el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico (...)*

En este caso, los órganos afectados son los siguientes:

**Órgano Promotor (personas físicas):**

Dña. Ana M<sup>a</sup> Aranaz Armengod y Dña. M<sup>a</sup> Concepción Aranaz Armengod.

**Órganos sustantivo responsable de la aprobación:**

Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián / Dirección de Urbanismo Sostenible.

**Órgano ambiental:**

Eusko Jaurlaritzza – Gobierno Vasco.

Con todo ello, y según el artículo 30 de la Ley 21/2013, Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas:

- 1. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.*
- 2. Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.*

Asimismo, y según el artículo 9 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, establece lo siguiente en relación a las Consultas Previas:

*El órgano ambiental consultará a las administraciones públicas afectadas por el plan o programa y al público interesado, a las cuales facilitará una copia de la documentación establecida en el artículo 8, otorgándoles un plazo de un mes para que realicen las observaciones que consideren oportunas, cuando proceda, en relación a la amplitud, nivel de detalle, grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental, incluyendo además, los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.*

Para concluir, y según lo expuesto en el artículo 31, Informe ambiental estratégico, de la Ley 21/2013, el órgano ambiental formulará un informe ambiental donde se determinará si, efectivamente, el plan o programa propuesto tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

## 5. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE

---

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra situada en el Paseo Berabera n.82 de Donostia-San Sebastián, y se localiza en el área urbana residencial del barrio de Ayete (AY) y, en concreto, en el ámbito urbanístico de Berabera (AY.17). El PGOU de Donostia-San Sebastián clasifica la totalidad de la parcela como Suelo Urbano Consolidado, con un Régimen Edificatorio de uso residencial "A.30 Residencial de edificación abierta". Los datos catastrales de la finca se han expuesto en el capítulo 3.A del presente documento.

El antecedente urbanístico que afecta al Estudio de Detalle propuesto es el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián vigente que, entre sus determinaciones, recoge las regulaciones correspondientes al ámbito afectado en el Documento "2.2 Normas urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos (AU) y ámbitos naturales (AN)", Libro Sexto, Ayete (AY). En su interior se hallan recogidas las consideraciones que rigen a este ámbito urbanístico en la delimitación de Berabera (AY.17 Berabera), el cual tiene una superficie de 326.348m<sup>2</sup>. Esta superficie se halla asignada, en su mayor parte, a la calificación global "A.30 Residencial de edificación abierta", a excepción del Sistema General Viario.

En el interior de la parcela se ubica el caserío Berabera, protegido en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) de la ciudad, con grado C. La edificabilidad sobre rasante se halla consolidada en su perfil y forma actual, tal como establece el artículo 35.2.2.B de las Normas Urbanísticas Generales y el apartado III.1.1.A.a. de las Normas Urbanísticas Particulares del Ámbito Urbanístico "AY.17 Berabera":

*En parcelas "a.30" la edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.*

Asimismo, la rasante actual del terreno se halla consolidada en su forma actual tal como establece el artículo 58.4.A de las Normas Urbanísticas Generales:

*En los suelos urbanos ejecutados y consolidados se considerarán asimismo consolidadas las rasantes de la edificación y de la urbanización existente.*

*Esas rasantes servirán de referencia para la regulación de la implantación de la urbanización y de las edificaciones en las intervenciones de sustitución de las mismas.*

La parcela tiene una superficie de 2.150m<sup>2</sup> y una geometría irregular de cuatro lados en forma de abanico. Los frentes norte y sur limitan con el Paseo de Berabera y el Paseo de las Aves, respectivamente; y los lados este y oeste constituyen medianería con viviendas de uso residencial de edificación abierta. Cabe destacar que, entre los citados viarios, existe una diferencia de cota de 18 metros: la cota superior se halla en el Paseo de Berabera (+68.00) y la inferior en el Paseo de las Aves (+50.00).

El acceso al interior de la parcela se realiza, únicamente, a través del Paseo de Berabera, ya que su cota coincide, en este punto, con la del interior de la misma. Por el contrario, la cota interior de la parcela que delimita con el Paseo de las Aves se encuentra a una diferencia de 11 metros, formalizado a través de un muro de contención escalonado que mantiene inhiesto el



volumen de tierra de la parcela. Este hecho sucede de forma similar en ambas medianerías, al encontrarse las viviendas colindantes construidas de forma aterrazada.

El interior de la parcela se encuentra escalonado en tres estratos distintos; el superior se halla colindante a la alineación de la parcela que limita con el Paseo Berabera, integrando los accesos rodado y peatonal, y coincide con la alineación propuesta en el Estudio de Detalle; el segundo, se encuentra a una cota intermedia y circunda el caserío, permitiendo así el acceso a su interior; y, el tercero, bordea la coronación del muro de contención que limita con el Paseo de las Aves. Todo ello, conforma un desnivel total de 6,5 metros en su interior.

El terreno de la parcela se encuentra sin pavimentar en toda la superficie no edificada; en su mayor parte se encuentra tamizado por una cobertura vegetal superficial, a excepción del perímetro de acceso que se halla conformado con gravas para permitir el recorrido de los coches. La falta de pavimentación o, más bien, la inexistencia de un sistema de recogida de aguas de lluvia, las cuales se infiltran en el terreno de forma natural, están perjudicando seriamente la conservación del caserío histórico protegido. Las humedades por capilaridad derivadas de estos hechos, se manifiestan en los muros de mampostería, pavimentos interiores y cimentación de la estructura de madera, provocando un intenso grado de humedad en el interior del edificio.

## **A. Medio abiótico**

### **1) Clima**

La ciudad de Donostia-San Sebastián se ubica en la zona climática de la vertiente atlántica del País Vasco que afecta a la totalidad de la provincia de Gipuzkoa. La clasificación climática, según Köpen, es de clima atlántico (con símbolo Cfb): clima húmedo sin estación seca. Según la clasificación de Papadakis, se trata de un clima oceánico de tipo marítimo templado húmedo (MA-HU), que se caracteriza por inviernos poco fríos y veranos suaves. Las singularidades de este tipo de clima son fundamentalmente las siguientes:

- una temperatura suave.
- una humedad relativa elevada.
- nubosidad frecuente.
- lluvias abundantes durante todo el año.

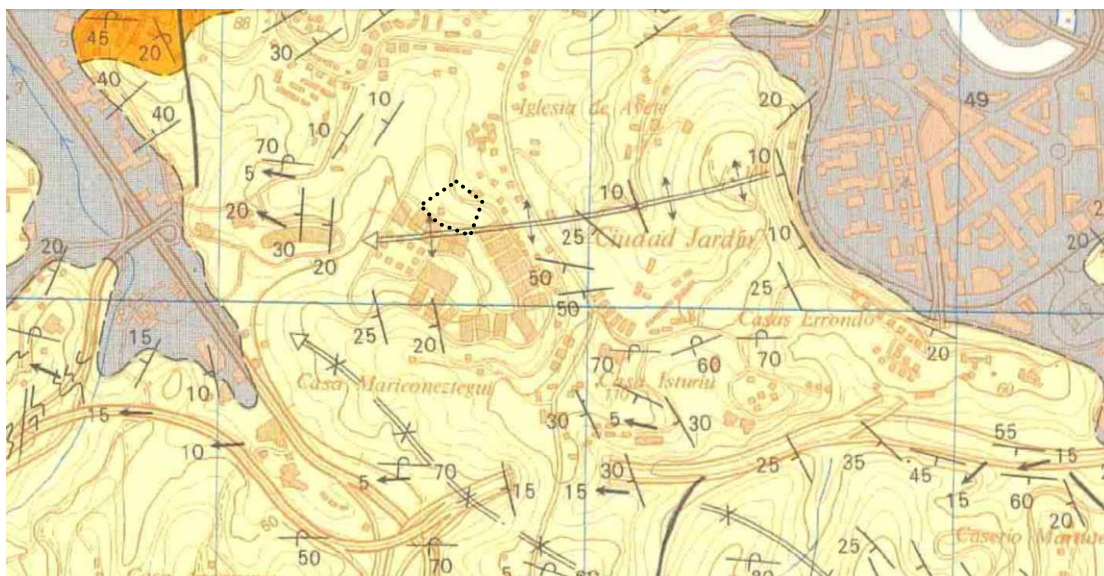
En este sentido, el Territorio Histórico de Gipuzkoa presenta uno de los valores pluviométricos más altos de Europa. Las precipitaciones ascienden a 1.500 mm/año de media, registrándose valores de 1.565 mm/año en la estación de Igeldo y 1.738 mm/año en la estación del aeropuerto de Fuenterrabía. Los valores máximos de precipitaciones en forma de lluvia se alcanzan en los meses de noviembre y diciembre.

## 2) Geología

La ciudad de Donostia-San Sebastián se encuentra dentro del ámbito denominado como Arco Plegado Vasco, que pertenece a la Cuenca Vasco-Cantábrica y forma parte del remate occidental de Los Pirineos; por ello, su estructura son producto de la compresión de la cobertura sedimentaria. Asimismo, forma parte de la orla de materiales mesozoicos que rodean el macizo paleozoico de las Cinco Villas.

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra inserto en el conjunto estructural denominado Unidad de San Sebastián, según el Mapa Geológico del País Vasco (EVE); comprende, fundamentalmente, los materiales procedentes del Cretácico. Dicha unidad se caracteriza por materiales de carácter carbonatado o detrítico-carbonatado, intercalados con algunas rocas volcánicas y volcanoclásticas de carácter básico, sobre las que se superponen depósitos superficiales. La sucesión de la zona afectada es la siguiente:

- Calizas grises masivas (40-65m)
- Alternancia de calizas, areniscas y limos (50m)
- Areniscas (40-50m)
- Flysch (1000m)

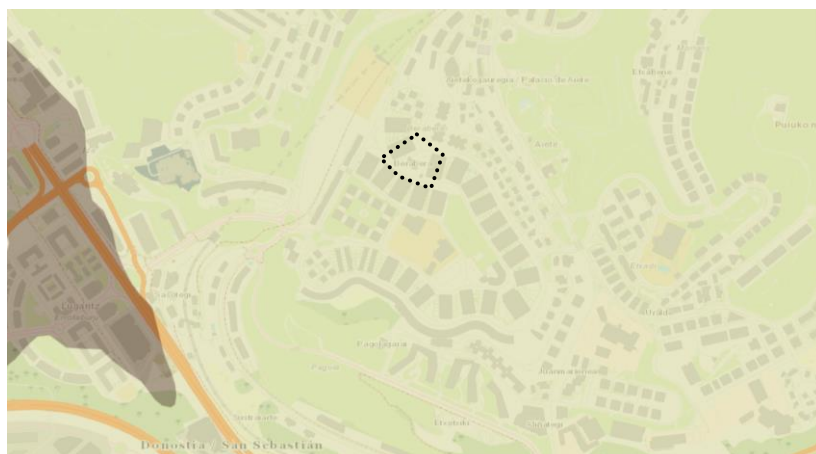


[Fig.7] Mapa geológico del ámbito del Estudio. Fuente: Mapa Geológico del País Vasco (EVE).

Según el Mapa Geológico del País Vasco expuesto (EVE; San Sebastián 64-II), la totalidad de la parcela objeto del Estudio de Detalle se halla caracterizada por un suelo compuesto con alternancia de margas y calizas arenosas.

En este sentido, el Mapa Litográfico de Geoeuskadi confirma que el ámbito de la parcela se halla compuesto fundamentalmente por Margas, tal como se expone en el gráfico siguiente:

- Depositos Superficiales
- Rocas Detriticas De Grano Grueso
- Rocas Detriticas De Grano Medio
- Rocas Detriticas De Grano Fino
- Detriticos Alternantes
- Margas Descarboxatadas
- Margas
- Calizas Impuras Y Calcarenitas
- Calizas
- Rocas Volcánicas Piroclásticas
- Rocas Volcánicas En Coladas
- Ofitas



[Fig.8] Mapa Litográfico del ámbito del Estudio. Fuente: Geoeuskadi.

La permeabilidad del terreno es Media por Fisuración en el ámbito completo de la parcela, como se expone en el gráfico siguiente:

- Alta Por Fisuración
- Media Por Fisuración
- Baja Por Fisuración
- Impermeable
- Alta Por Porosidad
- Media Por Porosidad
- Baja Por Porosidad

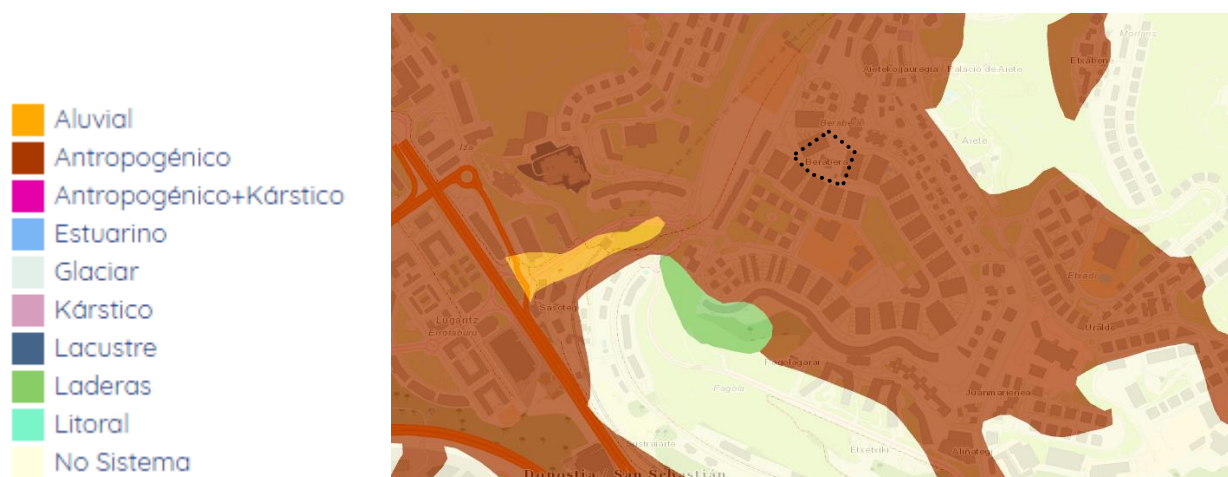


[Fig.9] Mapa de Permeabilidad del ámbito del Estudio. Fuente: Geoeuskadi.

### 3) Geomorfología

La ciudad de San Sebastián tiene un relieve suave, de colinas que se hallan entalladas por vaguadas de encajamiento fluvial creciente, causado por la dinámica natural de denudación y encajamiento generales; con resistencia a la erosión por la presencia de barras de areniscas que definen los dorsos de los interfluvios.

En contexto urbano delimitado por la parcela se halla clasificado como Antropogénico por el Mapa Geomorfológico de Geoeuskadi, tal como se expone a continuación:



[Fig.10] Mapa Geomorfológico del ámbito del Estudio. Fuente: Geoeuskadi.

### 4) Suelos

Según la clasificación expuesta en los medios consultados (Gesplan entre otros), al ámbito de estudio, así como a su contexto urbanístico, le corresponde un suelo Cambisol dístrico con capacidad de uso moderado.

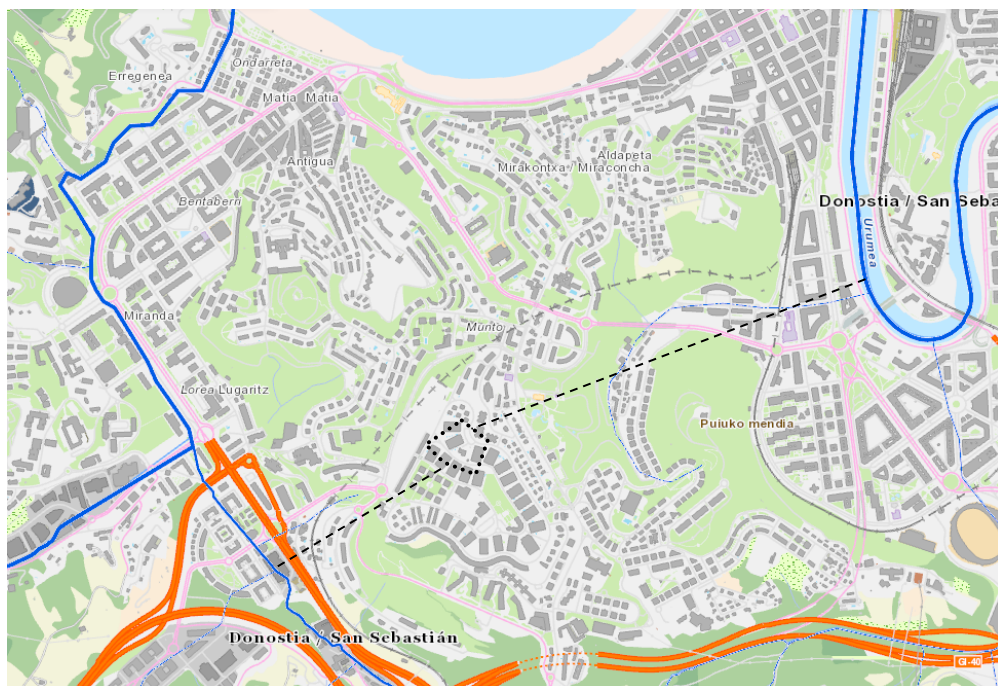
### 5) Hidrología

La zona de estudio se encuentra contenida en la Unidad Hidrológica del río Urumea, cuyas características son las siguientes:

- Superficie de 279 km<sup>2</sup>
- Longitud de cauce de 59,4 km
- Cota máxima de 1.136 m
- Pendiente del curso principal de 1,5 %
- Orientación general de la cuenca sureste-noreste

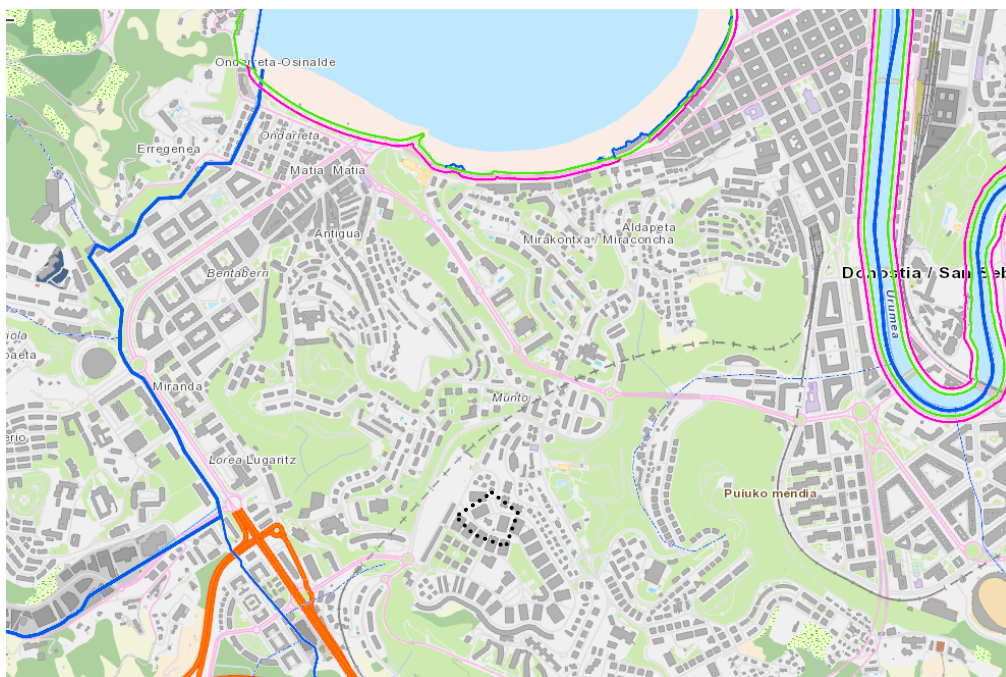
La parcela objeto del Estudio de Detalle se halla situada entre dos de los cauces existentes en la ciudad; y alejada 1400 metros respecto al del río Urumea (al este), y 790 metros respecto al del Añorga (al oeste).





[Fig.11] Mapa de los caudales de la ciudad y la distancia a la parcela. Fuente: Geoeuskadi.

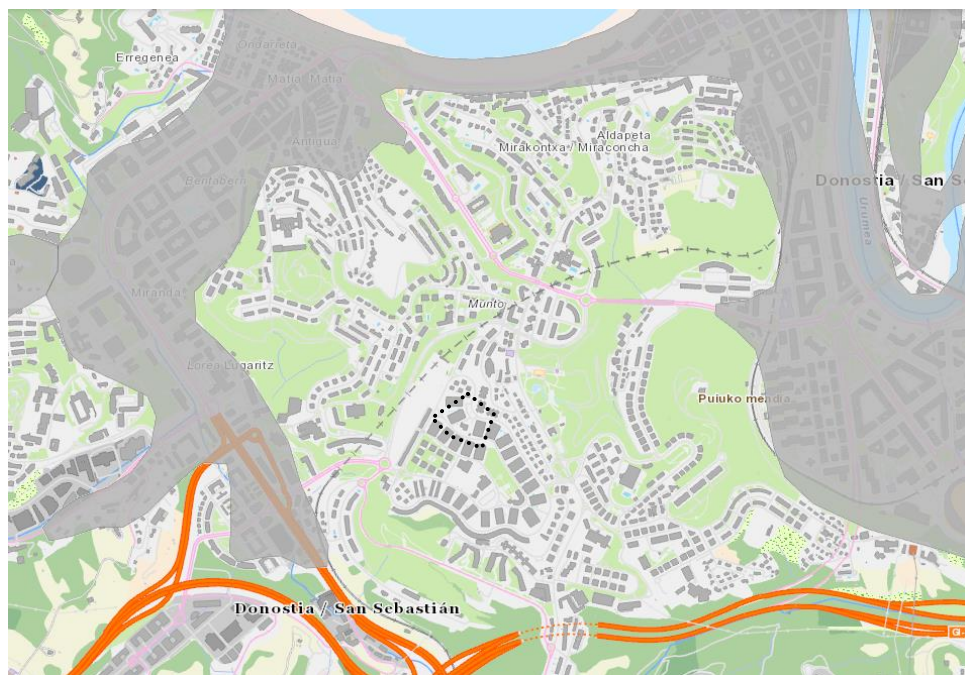
Asimismo, la parcela se encuentra localizada a 1.200 metros del borde marítimo medidos en línea recta, y, por tanto, no se halla afectada por la delimitación y protección del Dominio Público Marítimo y Terrestre aprobado en la localidad de Donostia-San Sebastián.



[Fig.12] Deslinde del Dominio Público Marítimo y Terrestre de la ciudad. Fuente: Geoeuskadi.

## 6) Hidrogeología

El ámbito de estudio se halla en el sector del Cuaternario de Zumaia-Irún (ES017MSBTES111S000015), ubicada en el dominio hidrogeológico del anticlinorio Norte. La masa de agua que afecta a la parcela se denomina Zumaia-Irún, comprendida en la demarcación Cantábrico Norte.



[Fig.13] Mapa de los sectores de aguas subterráneas de la ciudad. Fuente: Geoeuskadi.

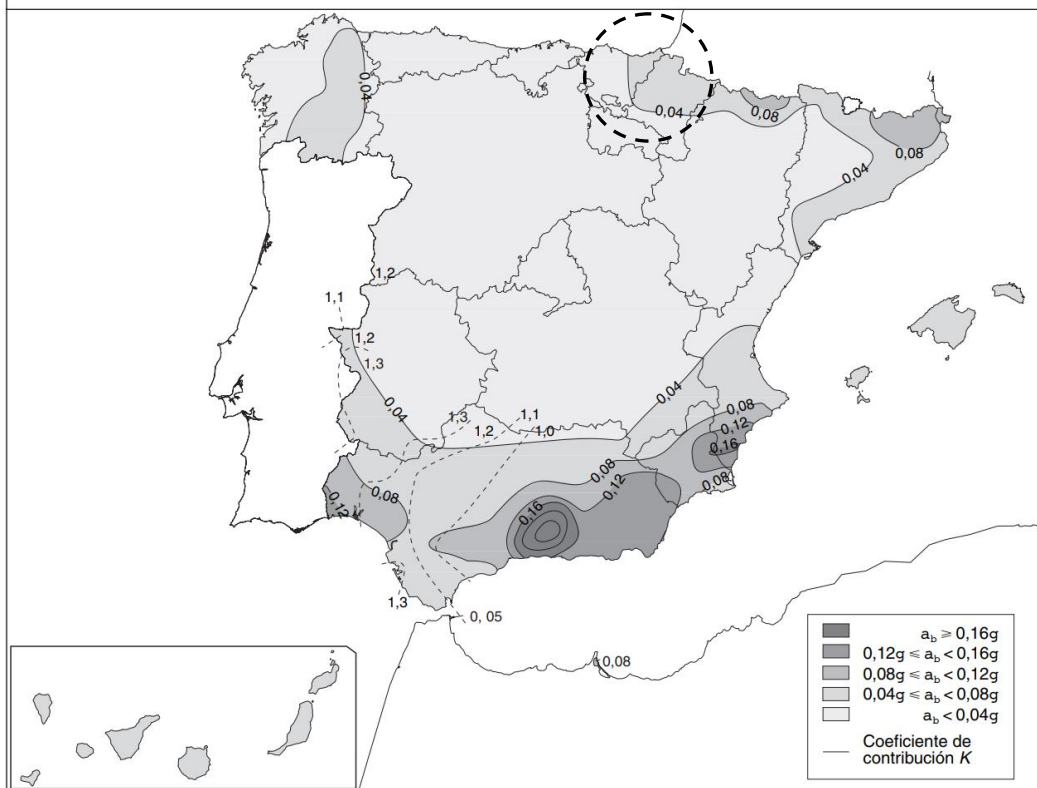
Como se ha expuesto anteriormente, la masa de agua superficial que le corresponde a la parcela es la del río Urumea. Asimismo, la permeabilidad de la zona es baja por fisuración.

## 7) Procesos y riesgos

A continuación se analizan de forma pormenorizada los riesgos que podrían afectar a la parcela objeto del Estudio de Detalle; entre otras, destacan las asociadas a problemas geomorfológicos (producidos por fuertes pendientes y rugosidad acusada), problemas geotécnicos (como la capacidad portante e inestabilidad de ladera) y los problemas hidrológicos (inundaciones y encharcamientos).

### - Tectónica

La peligrosidad sísmica que afecta a España queda recogida en la Norma de Construcción Sismorresistente, NCSE-02, elaborada por el Ministerio de Fomento. En referencia a lo explicitado en dicho documento, la zona de estudio tiene una intensidad sísmica baja, con aceleración sísmica contenida entre los valores 0,04g y 0,08g. Por ello, se pueden descartar problemas significativos derivados de problemas sísmicos en la construcción de la futura edificación.

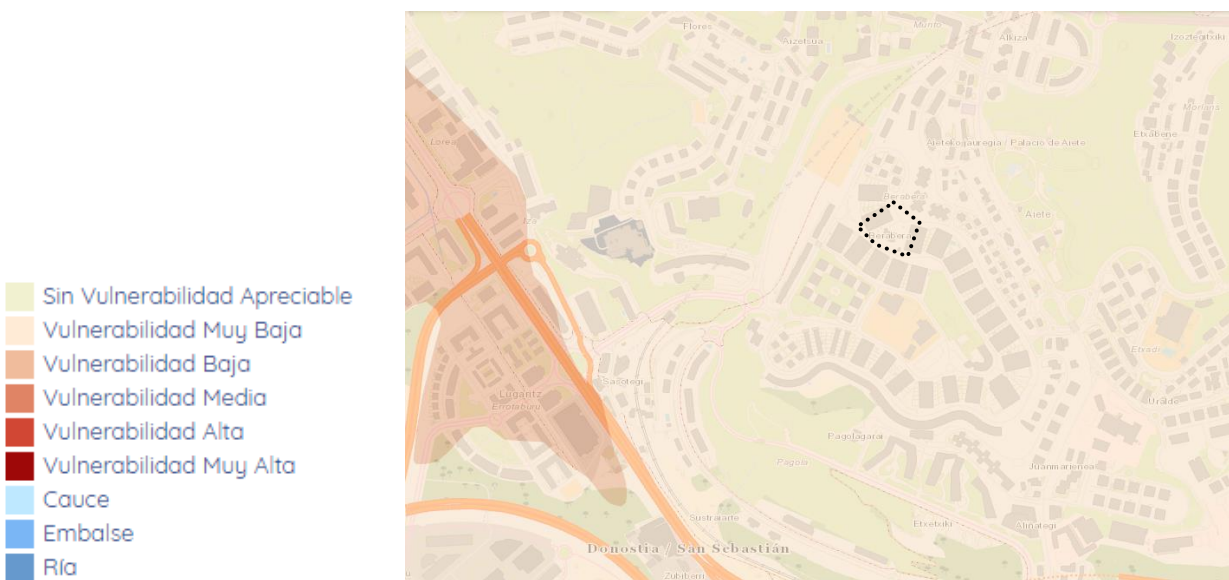


- Geotecnia

- Límites de inundación

- Áreas inundadas por avenidas con periodo de retorno de 10 años; con probabilidad de ocurrencia superior a 10%.
- Áreas inundadas por avenidas con periodo de retorno comprendidos entre 10 y 100 años; con probabilidad de ocurrencia entre 1 y 10%.
- Áreas inundadas por avenidas con periodo de retorno comprendidos entre 100 y 500 años; con probabilidad de ocurrencia entre 0,2 y 1%.





## - Erosión

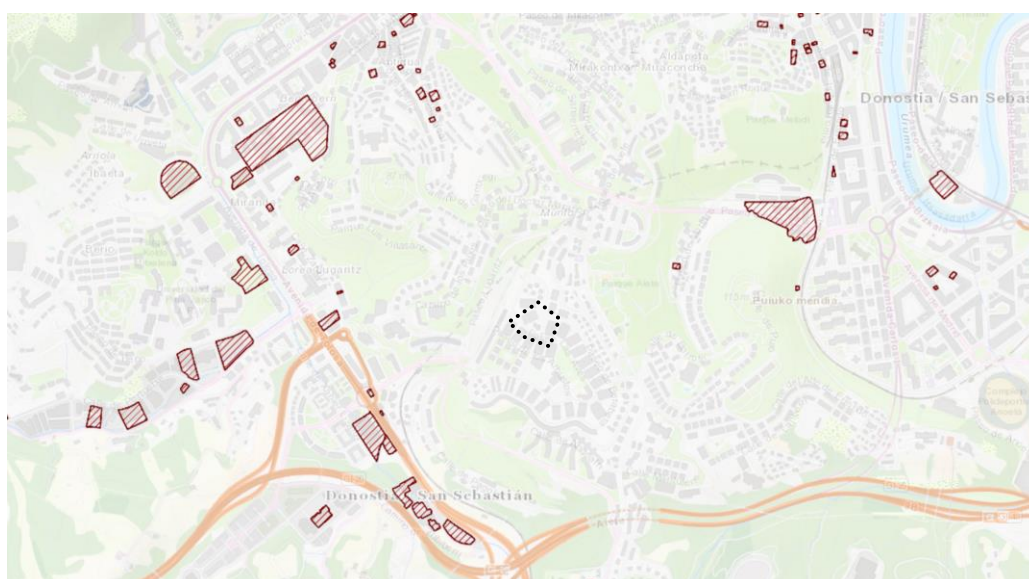
En el ámbito urbanístico del emplazamiento objeto de estudio no existen riesgos de erosión real según los parámetros del Modelo USLE.



[Fig.17] Mapa de erosión real según el Modelo USLE. Fuente: Geoeuskadi.

## - Suelos potencialmente contaminados

El “Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo”, no recoge ninguna parcela que se halle ubicada en el barrio de Ayete (donde se sitúa el Estudio de Detalle). La más próxima se encuentra separada 731 metros en línea recta de la parcela objeto de estudio, y se ubica en la Avenida de Tolosa.



[Fig.18] Mapa de ubicación de emplazamientos potencialmente contaminados. Fuente: Geoeuskadi.

## B. Medio biótico

### 1) Biogeografía y vegetación

Las características climáticas de la ciudad de Donostia-San Sebastián analizadas previamente (especialmente, por la ausencia de sequía, y veranos lluviosos) podemos concluir que el ámbito de estudio se sitúa en un región eurosiberiana. Según Berastegi et al. (1997) y Rivas-Martínez et al. (2001), se establecen la tipología biogeográfica que se indica a continuación:

- Región Eurosiberiana
- Subregión Atlántico-Centroeuropea
- Provincia Atlántica Europea
- Subprovincia Cantabroatlántica
- Sector Cántabro-Vascónico
- Distrito Vascónico Oriental

#### - Vegetación Potencial

Según los datos extraídos del servicio de Cartografía Temática (Goeuskadi), el emplazamiento que hoy ocupa el barrio de Ayete, y sus alrededores, estaría ocupado por una masa arbórea compuesta por robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico; si, efectivamente, el hombre no hubiera intervenido en el entorno, y la naturaleza hubiera continuado con sus procesos sin alteraciones.



[Fig.19] Mapa de vegetación potencial en la zona de estudio. Fuente: Goeuskadi.

#### - Vegetación Actual

Según los datos extraídos del servicio de Cartografía Temática (Goeuskadi), el emplazamiento concreto que ocupa la parcela afectada por el Estudio de Detalle carece de vegetación relevante y, por tanto, no se halla catalogada ni protegida.



En su entorno se sitúa el parque de Ayete, catalogado como parque urbano y jardín, el campo de rugby de Ayete, catalogado de la misma forma, y, junto a éste, una mata de robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico, y otra de Lastonar de *Brachypodium pinnatum* u otros pastos mesófilos.



[Fig.20] Mapa de vegetación actual (2007). Fuente: Geoeuskadi.

En la alineación delimitada en el Estudio de Detalle, existen únicamente dos árboles de especie *corylus avellana* (avellano común), que no se encuentran protegidos ni catalogados como Árboles Singulares de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Por tanto, no se prevé un impacto importante tras la ejecución de las obras.



[Fig.21] Superficie interior de la parcela afectada por el Estudio de Detalle. Fuente: autor.

## 2) Flora

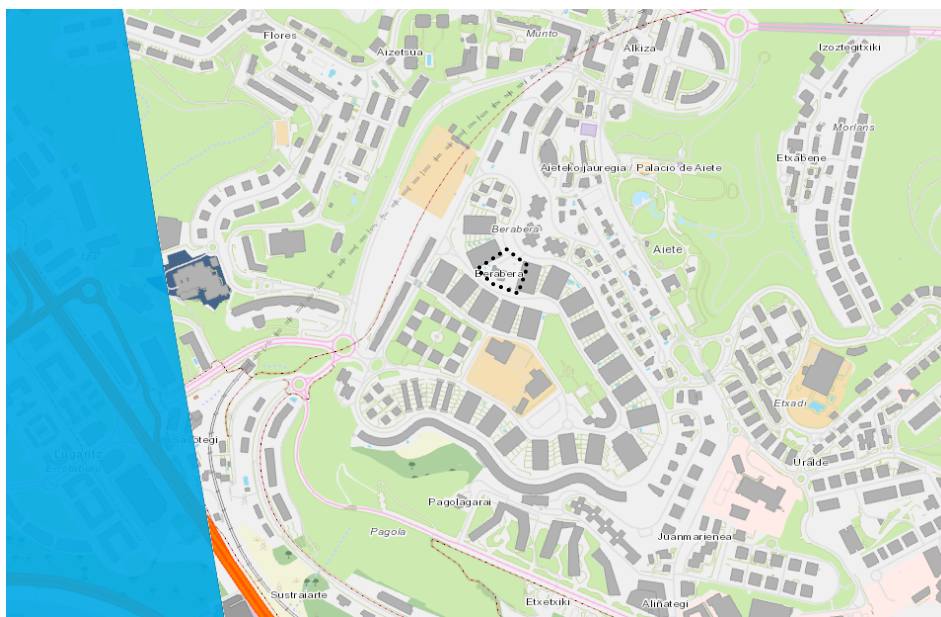
En el ámbito del Estudio de Detalle no existen especies de flora amenazada según los datos extraídos del servicio de Cartografía Temática (Goeuskadi).

El área de flora amenazada más cercana se encuentra en el término municipal de Hernani (cerca del barrio de Ereñotzu), y, por tanto, muy alejado del emplazamiento afectado.

## 3) Fauna

En el ámbito del Estudio de Detalle no existen especies de fauna amenazada según los datos extraídos del servicio de Cartografía Temática (Goeuskadi).

El área de fauna amenazada más cercana se encuentra en el Monte guipuzcoano de Mendizorrotz y, por tanto alejado del emplazamiento afectado. Se trata de la ranita meridional o *hyla meridionalis*, que aparece de forma puntual en enclaves favorables para su desarrollo, en las inmediaciones del agua. Por ello, y al tratarse de un emplazamiento urbanístico consolidado y edificado (alejado de su hábitat y superficie protegida), y carente de superficies de agua, se comprende que no existe posibilidad de afección contra dicha especie.



[Fig.22] Área de protección de la ranita meridional (en azul). Fuente: Goeuskadi.

## 4) Hábitats de interés comunitario

En la parcela objeto del Estudio de Detalle no existen Hábitats de Interés Comunitario, según los datos extraídos del servicio de Cartografía Temática (Goeuskadi).

El hábitat protegido más cercano se ubica junto al campo de rugby de Berabera, y, por tanto, alejado (y desafectado) del emplazamiento objeto de estudio.

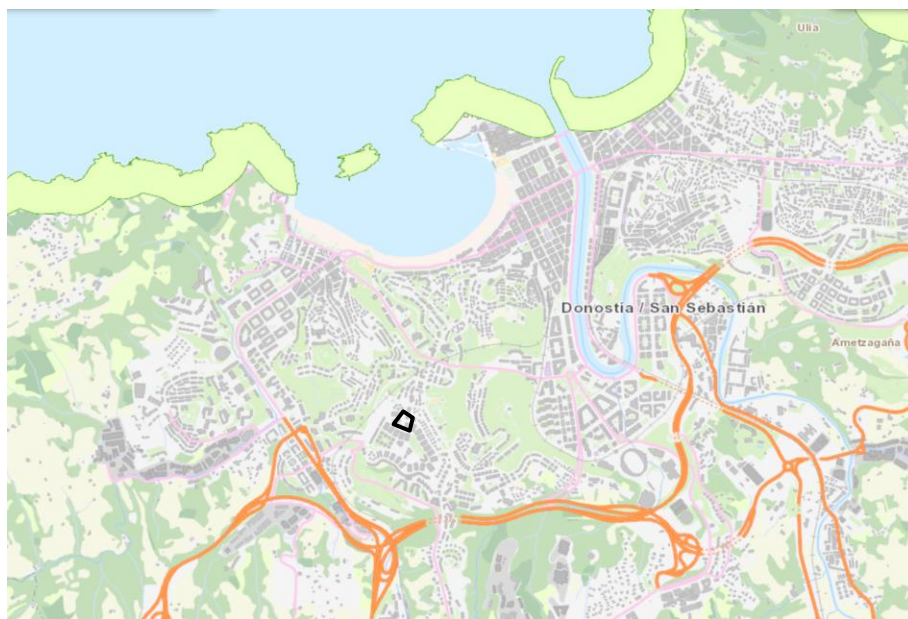




## 6) Biotopos Protegidos o Parques Naturales

No existen biotopos protegidos o parques naturales en el ámbito del Estudio de Detalle.

## 7) Zona de protección de la avifauna



[Fig.25] Mapa de protección de Avifauna (en verde lima). Fuente: Geoeuskadi.

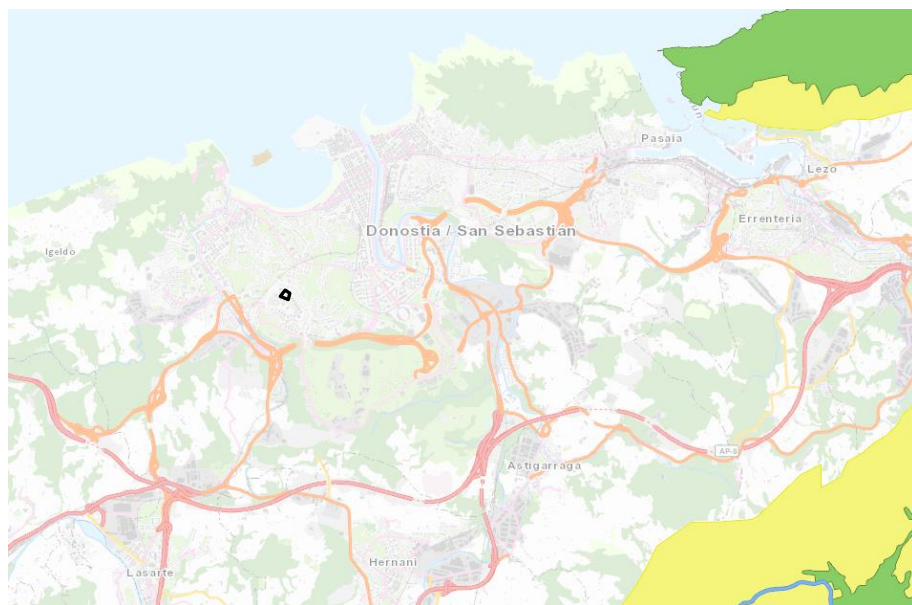
La zona de protección de la avifauna se sitúa en el frente marítimo de la costa y, por tanto, muy alejado de la parcela objeto del Estudio de Detalle.

## 8) Áreas de Interés Naturalístico

El ámbito del Estudio de Detalle no figura en el Listado Abierto de Áreas de Interés Naturalístico de las Directrices de Ordenación Territorial, contempladas en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

## 9) Red de Corredores Ecológicos

Los corredores ecológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco contemplados en la Cartografía Temática (Geoeuskadi) se hallan muy alejados del ámbito urbanístico del Estudio de Detalle. En concreto, los más cercanos son los de Jaizkibel y Aiako Harria.

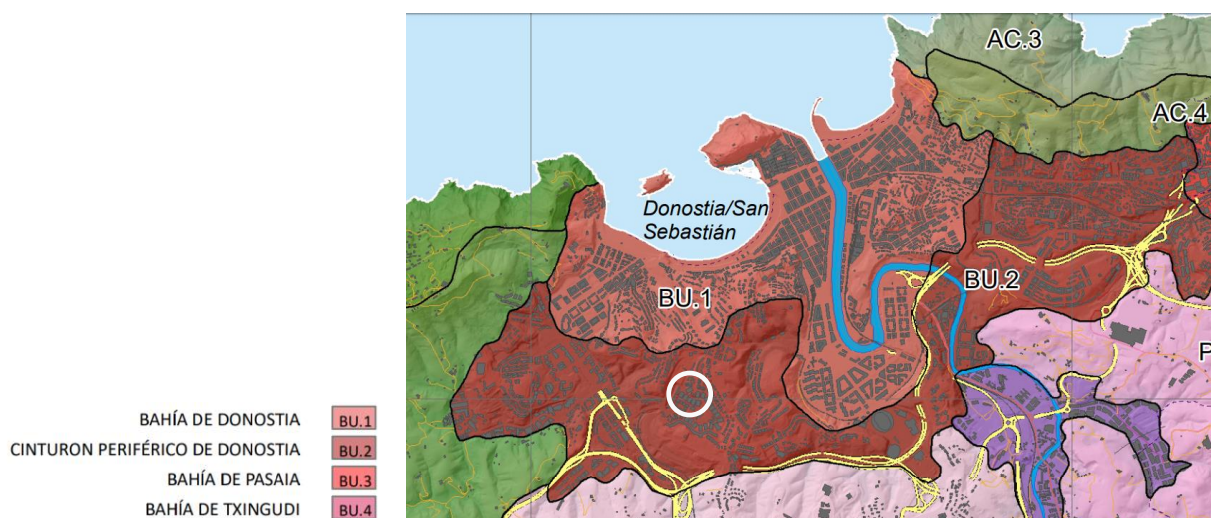


[Fig.26] Mapa de los corredores ecológicos de la zona. Fuente: Geoeuskadi.

## 10) Paisaje

Según los datos extraídos del Inventario de Paisajes Singulares y Sobresalientes (2005) el ámbito de estudio pertenece a la cuenca visual de Ondarreta, y su unidad de paisaje se integra en el denominado *Urbano en dominio antropogénico*.

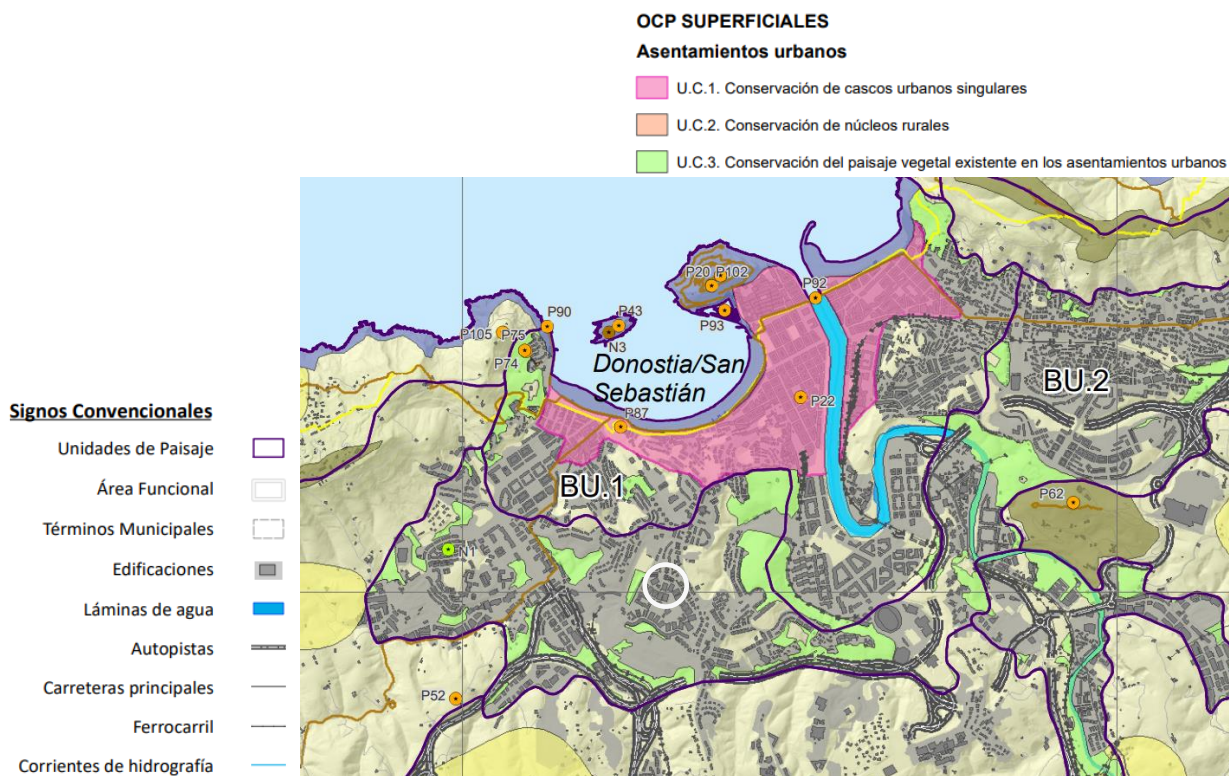
Asimismo, el ámbito del Estudio de Detalle se halla recogido en el Catálogo de Paisaje de Donostia-San Sebastián (2016) como *Cinturón periférico de Donostia* (BU.2), y comprende el tejido urbano que bordea el centro de la ciudad. Dentro de esta calificación se hallan recogidos distintos conjuntos con carácter heterogéneo que incluye barrios residenciales, urbanizaciones unifamiliares, áreas de equipamientos y servicios, etc., así como numerosas infraestructuras.



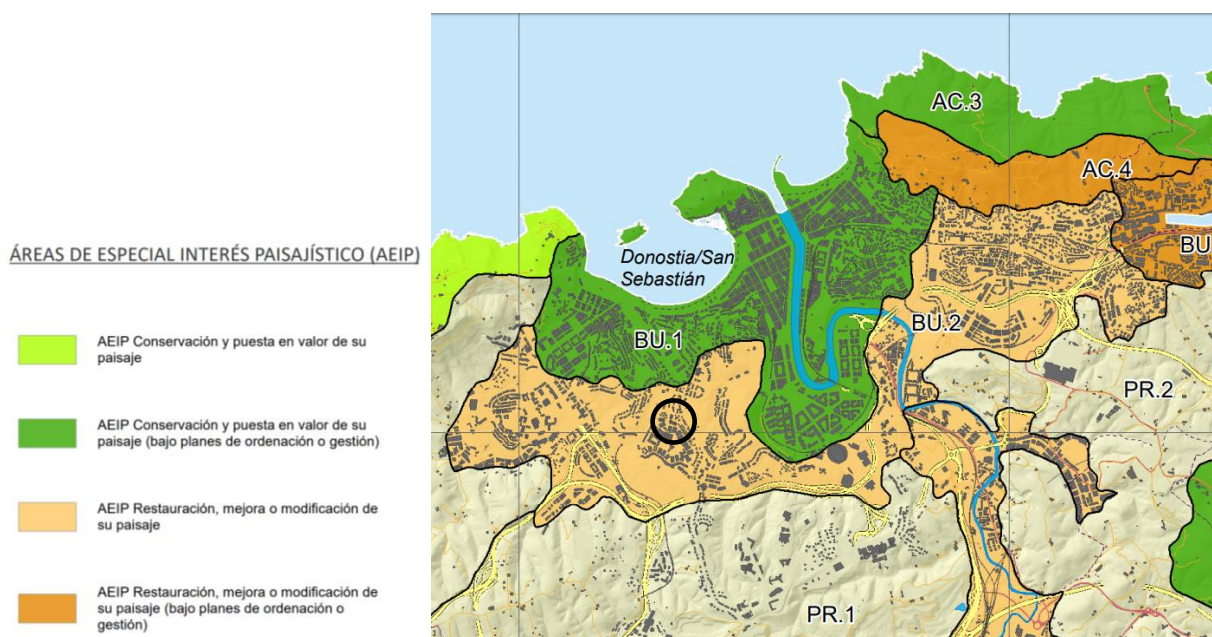
[Fig.27] Mapa de Unidades de Paisaje. Fuente: Gobierno Vasco/Catálogo del Paisaje del Área Funcional.



El contexto de la parcela (ubicada en un asentamiento urbano) no se hallan próximos a elementos con objetivos de calidad paisajística. El más cercano se encuentra en el campo de rugby de Ayete, y se ve afectado por el objetivo de *Conservación del paisaje vegetal existente en los asentamientos urbanos*.



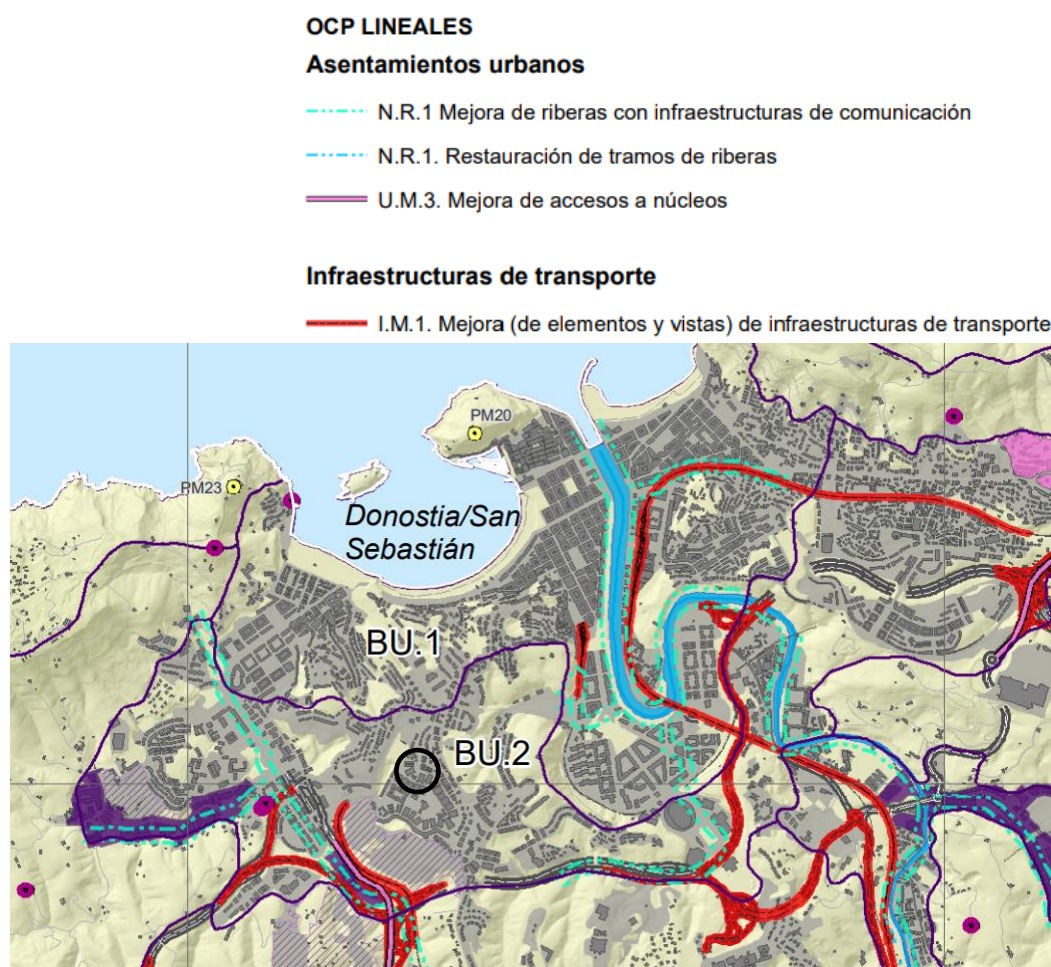
[Fig.28] Mapa de Objetivos de Calidad Paisajística. Fuente: Gobierno Vasco/Catálogo del Paisaje del Área Funcional.



[Fig.29] Mapa de Áreas de Interés Paisajístico. Fuente: Gobierno Vasco/Catálogo del Paisaje del Área Funcional.

El ámbito urbanístico en el que se ubica la parcela se halla catalogado como AEIP (Área de Especial Interés Paisajístico) *Restauración, mejora o modificación de su paisaje*; y, por tanto, se halla excluida de las zonas de conservación y puesta en valor del Mapa de Áreas de Especial Interés Paisajístico.

El Mapa de Objetivos de Calidad Paisajística (II) no contempla objetivos de restauración, integración o mejora en el ámbito de la parcela. Los Objetivos de Calidad Paisajística más cercanos se hallan en la avenida de Tolosa, y contemplan una mejora de la ribera con infraestructuras de comunicación, y una mejora (de elementos y vistas) de las infraestructuras de transporte.



[Fig.30] Mapa de Objetivos de Calidad Paisajística II. Fuente: Gobierno Vasco/Catálogo del Paisaje del Área Funcional.



## C. Situación ambiental

### 1) Calidad del aire

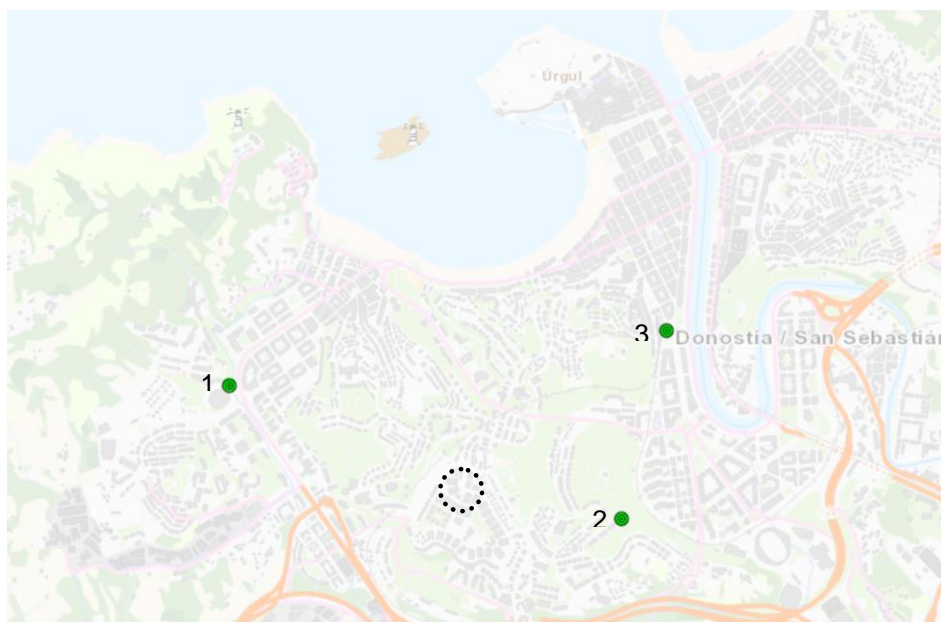
La normativa de aplicación para la regulación de la calidad del aire es el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, *relativo a la mejora de la calidad del aire*; que sigue los criterios establecidos en la conocida como Directiva Marco: Directiva 96/62/CE del Consejo, de 27 de septiembre de 1996, *sobre evaluación y gestión de la calidad del aire*.

Los contaminantes recogidos en la normativa, y cuyos umbrales se encuentran regulados en el Anexo II del Real Decreto, son:

- a. Dióxido de azufre
- b. Dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno
- c. Partículas (PM10 y PM2,5)
- d. Plomo
- e. Benceno
- f. Monóxido de carbono
- g. Arsénico
- h. Cadmio
- i. Níquel
- j. Benzo(a)pireno

Las estaciones previstas para el control del aire en la ciudad de Donostia y su área urbana, se encuentran ubicadas en:

- (1) Nombre de estación: Avenida de Tolosa; ubicación: Calle Andrestegi, 2
- (2) Nombre de estación: Puyo; ubicación: Camino de Puyo, 14
- (3) Nombre de estación: Easo; ubicación: Plaza del Centenario, s/n



[Fig.31] Ubicación de las Estaciones de Calidad del Aire. Fuente: Geoeuskadi.

Según los valores de la Estación de Puyo, la más cercana al ámbito de actuación, la calidad del aire es Buena.

Estado calidad del aire	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2,5</sub>	CO 8h	O <sub>3</sub> 8h
Muy buena	0-50	0-50	0-25	0-16	0-5	0-60
Buena	50-85	50-100	25-50	16-33	5-7	60-100
Mejorable	85-125	100-200	50-65	33-39	7-10	100-140
Mala	125-200	200-400	65-85	39-50	10-15	140-160
Muy mala	200-10000	400-10000	85-10000	50-10000	15-50	160-500

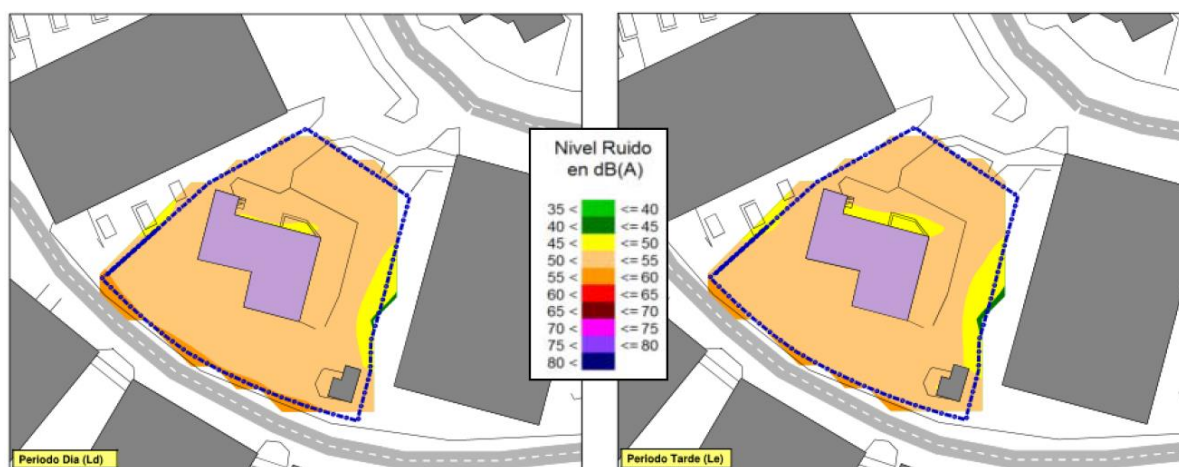
[Fig.32] Parámetros reguladores de la calidad del aire. Fuente: [www.euskadi.eus](http://www.euskadi.eus).

## 2) Situación fónica

La normativa que permite establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica es el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Asimismo, los objetivos de calidad acústica que se deben cumplir en la parcela objeto de estudio son: 65 dB(A) en los períodos de día y tarde, y 55 dB(A) en el período de noche, ya que ésta se ubica en un suelo residencial. Por ello, y a fin de determinar si, efectivamente, se cumplen dichos valores, se exponen a continuación las conclusiones del Estudio de Impacto Acústico que acompaña al Estudio de Detalle:

*Si bien el Estudio de Detalle sólo prevé la construcción de trastero y garaje bajo rasante, el análisis de se ha realizado para todo el ámbito de estudio, y se considera la afección en los receptores, esto es, el edificio existente y el espacio libre.*

*El mapa de ruido muestra que se cumplen holgadamente los objetivos de calidad acústica tanto en el espacio exterior en todos los periodos del día, como en las fachadas del edificio existente. Por lo que no es necesario adoptar medidas correctoras para reducir los niveles de ruido.*



[Fig.33] Niveles de ruido durante el día. Fuente: Estudio de Impacto Acústico elaborado por AAC Centro de Acústica Aplicada.



## D. Subsistema socioeconómico

### 1) Patrimonio cultural

El Plan Especial de Protección de Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC), aprobado en 27 de febrero de 2014, contempla la catalogación del edificio que se halla en la parcela afectada por el Estudio de Detalle propuesto. La descripción de la Ficha indica lo siguiente:

*Caserío con planta baja, primera y bajo cubierta con fachadas construidas con una mampostería pintada incluso en la fachada principal. Uno de sus dos faldones de cubierta, con tornapuntas de madera, prolonga su plano inclinado hasta la planta baja, cobijando el acceso de un arco apuntado realizado con dovelas. También existen sillares en los recercados de planta baja y primera.*

Asimismo, contempla un régimen general de protección de grado C. La afección de dicha protección se define en el artículo 8 del PEPUCC de la ciudad:

*Grado C. Comprende elementos contruidos a los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original, bien a posteriores reajustes, en los términos expuestos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Cuentan con partes que deben ser protegidas en su envolvente exterior. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.*

El régimen específico de protección contemplado en la ficha de catalogación del caserío es el siguiente:

- A.- Elementos o partes excluidos de la protección: no.*
- B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería.*
- C.- Restricciones particulares de intervención: no se autorizan levantes.*
- D.- Restituciones obligadas: no.*

## 6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

---

El Estudio de Detalle propuesto no plantea efectos ambientales reseñables con respecto a los aspectos naturales de la parcela ya que, como se ha mencionado, no dispone de elementos que requieran protección alguna y se sitúa en un ámbito urbano cuya trama se encuentra consolidada. Además, la nueva alineación propuesta se sitúa en un emplazamiento carente de valor medio ambiental ya que se encuentra ocupada, en gran parte, por la actual rampa de garaje y el camino peatonal de acceso que salvan el mencionado desnivel. Por ello, las únicas afecciones ambientales posibles se producirán durante la fase de obras y serán las derivadas del movimiento de tierras y de su propia ejecución.

Tras la conclusión de las obras en la nueva alineación, se devolverá el aspecto actual presente en este fragmento de la parcela, recuperando, para ello, el tamiz vegetal que actualmente cubre la meseta. Cabe destacar, que la intervención producirá beneficios en la conservación de la edificación existente, protegida en el Plan Especial del Patrimonio con Grado C, ya que se procederá a la conducción de las aguas de lluvia que, actualmente, se encuentran deteriorando gravemente el estado de conservación del citado inmueble. Con ello, se pretende dar solución a las patologías de humedad por capilaridad que aparecen en su interior y que se derivan de la infiltración incontrolada de aguas de lluvia absorbidas por el terreno y, especialmente, en la parte superior de la parcela que coincide con la alineación propuesta.

Por otro lado, la utilización de maquinaria especializada en el área de construcción producirá, presumiblemente, un aumento temporal de la presión sonora en el entorno. Los efectos por incremento de la presión sonora en fase de obras son de carácter puntual, limitados en el tiempo, siendo su incidencia muy limitada. El cumplimiento estricto del horario de trabajo y el seguimiento ambiental de las obras garantizan que no se produzcan molestias a la población de las edificaciones colindantes durante la actuación.

### A. Acciones durante la fase de construcción

#### 1) Movimiento de tierras

El Estudio de Detalle contempla la excavación de una planta Semisótano y una planta Sótano. Durante esta fase se prevé la ocurrencia de fenómenos de inestabilidad, cuya probabilidad de afección es muy reducida; se trata de un terreno elevado y alineado con el borde exterior de la parcela, cuya cota es coincidente con ella.

Asimismo, la alineación se encuentra alejada del caserío, y tomando como referencia la cota de su planta baja, el volumen propuesto contemplaría la ejecución de un único sótano excavado. La planta semisótano propuesta se hallaría por completo sobre la cota de acceso al caserío, lo que reduce la posible afección sobre la edificación catalogada.

Los excedentes de tierra se reciclarán conforme a lo establecido en Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Aunque si la calidad es apropiada para su reutilización, podría destinarse a otro uso o parcela.

Todas las actuaciones derivadas de la excavación (movimiento de tierras, transporte, etc.) afectarán de forma momentánea a la contaminación acústica y atmosférica, pero no se prevé impacto sobre la fauna o el medio ambiente, al encontrarse la parcela en un ambiente completamente antropizado y urbanizado. Por todo ello, se concluye que los trabajos de movimiento de tierra no afectarán significativamente al medio ambiente.

## **2) Tránsito de maquinaria**

La maquinaria necesaria para la ejecución de la obra generará ruido y emisión de polvo y partículas a la atmósfera, derivados (entre otros) de los movimientos de tierra, que pueden afectar al entorno e interferir en la vida cotidiana de los vecinos. Por ello, se tomarán las medidas necesarias para que el impacto en la vida diaria de las personas sea el menor posible.

El mantenimiento de la maquinaria que genere residuos peligrosos que puedan suponer vertidos accidentales en el suelo o en los cauces fluviales, se realizará fuera del ámbito de la obra, en lugares destinados para ello.

Asimismo, la vegetación de la zona se protegerá convenientemente durante la duración de los trabajos para evitar su afección.

Por tanto, se concluye que el impacto derivado del tránsito de maquinaria es temporal y compatible.

## **3) Ocupación del suelo**

Durante el transcurso de la obra, será necesario la ocupación temporal del suelo por la instalación de elementos de obra, como casetas para los operarios, almacenes temporales de maquinaria y acopios temporales de materiales.

Por tanto, el impacto derivado de la ocupación del suelo durante la fase de obra es temporal y compatible.

## **4) Vertidos accidentales**

La realización de la obra y el uso de la maquinaria y manipulación de materias primas pueden conllevar el vertido accidental de residuos o aceites, con el consiguiente riesgo de contaminación del suelo y de las aguas superficiales y subterráneas. Este tipo de contaminación supone un alto coste de gestión ambiental, y debe evitarse en todas las etapas de la obra.

Al tratarse de una zona urbanizada, situada alejada de los cauces fluviales superficiales y subterráneos, se considera que el impacto es temporal y compatible.

## **5) Acción sobre la fauna**

El emplazamiento propuesto en el Estudio de Detalle se sitúa en un contexto urbanizado y transformado por el hombre, y, por tanto, no presenta hábitats faunísticos de interés que deban requerir una especial atención. En cualquier caso, la cobertura vegetal de dicho emplazamiento se recuperará y se mantendrá su fisonomía tras la fase de ejecución de las obras.

Por todo ello, se considera que la intervención no produce impacto sobre la fauna.

## **6) Acción sobre el paisaje**

La alineación y rasantes propuestas en el Estudio de Detalle contemplan la integración en el perfil actual del terreno y, por tanto, en su fisionomía y volumetría. Tras la construcción del edificio, únicamente se verá alterada la fachada ubicada hacia el interior de la parcela (actualmente un talud de piedra), desde la cual se producirán los accesos al interior del nuevo edificio. Como se ha expuesto, se recuperará el tamiz vegetal existente, como cubierta del edificio propuesto. Por todo ello, se concluye que el impacto sobre el paisaje es nulo si se observa desde el exterior de la parcela, y mínimo si se hace desde su interior.

## **7) Acción sobre la vegetación**

La mayor parte de la superficie afectada por la ordenación propuesta se halla ocupada por césped silvestre; a excepción de la rampa de garajes que se halla asfaltada, y el camino y escaleras de piedra que conectan la cota superior e inferior de las terrazas de la parte superior de la parcela. Tras realizar las visitas de campo oportunas, y constatarlo con los parámetros regulados por Geoesukadi, se confirma que no existen especies protegidas en la zona.

Asimismo, y ya que la cobertura vegetal se recuperará e implementará en su ubicación actual tras la ejecución de las obras, se considera que el impacto sobre la vegetación es temporal y compatible.

## **8) Afección sobre el medio hídrico**

Durante la realización de las obras, y derivado del uso de la maquinaria específica, pueden producirse vertidos accidentales de residuos o aceites en las aguas superficiales y subterráneas, tal como se ha descrito en los apartados antecedentes. Ya que se trata de una zona urbanizada consolidada y que el mantenimiento de la maquinaria se realizará en un lugar apartado del ámbito de la obra (y específico para este tipo de procedimientos), se considera que el impacto sobre medio hídrico es temporal y compatible.

## **9) Fase de construcción**

La ejecución de las obras conlleva unas molestias inevitables a los vecinos y, en menor grado, a la circulación viaria. Estas molestias se minimizarán en la medida de lo posible en cada una de las fases de la obra. Por ello, se considera que el impacto durante la fase de construcción del volumen propuesto es temporal y compatible.

## **10) Residuos sólidos y líquidos**

Todos los residuos producidos (inertes, potencialmente peligrosos, asimilables a los domésticos, etc.) durante las distintas fases de la obra (movimiento de tierras, construcción, etc.) se gestionará y tratarán adecuadamente, de forma que se evite el posible impacto ambiental aparejado. Todo ello, sin olvidar la ocupación del suelo por parte de los vertederos autorizados, los procesos de reciclado a los que son sometidos, y los derivados del traslado de los residuos.

Por todo ello, se concluye que el impacto sobre los residuos sólidos y líquidos es temporal y compatible.

## **11) Nivel sonoro**

La ejecución de las obras supondrán un aumento de los niveles sonoros producidos por las labores propias del ejercicio y, en concreto, por el uso de la maquinaria específica. Con el fin de no generar molestias a los vecinos se tomarán todas las medidas oportunas necesarias para evitarlas; aunque cabe destacar, que la mayoría de las operaciones se realizarán bajo rasante, lo que impedirá de algún modo la propagación del sonido hacia el exterior. Por tanto, se concluye que el impacto será temporal y compatible.

## **12) Contaminación atmosférica**

El uso de la maquinaria específica durante la obra y de vehículos para el transporte de materiales provocará emisiones de partículas, metales pesados, óxido de nitrógeno, monóxido de carbono e hidrocarburos, entre otros. En consecuencia, la calidad del aire se verá afectada, y dependerá directamente de las condiciones meteorológicas, la actividad propia de la obra (movimientos de tierras, construcción, etc.), y la naturaleza de las emisiones. Por tanto, se considera que el impacto sobre la contaminación atmosférica será temporal y compatible.

# **B. Acciones durante la fase de funcionamiento**

## **1) Ocupación del suelo**

El Estudio de Detalle contempla una nueva ocupación del suelo en el emplazamiento delimitado en dicho documento, que se halla sin edificar. Se trata de una edificación, bajo rasante, que se integra bajo la topografía existente, y se ubica en una parcela urbana consolidada del barrio de Ayete de Donostia-San Sebastián.

## **2) Uso de la nueva construcción**

El uso de la edificación propuesta en el Estudio de Detalle es de aparcamiento y trastero; cuyo fin es el de complementar a la edificación residencial que se halla edificada en la parcela. Por todo ello, y acorde al carácter privado, residencial y auxiliar del edificio, no se prevén impactos significativos derivados de su uso tras la finalización de las obras.

## **3) Actividad económica**

El Estudio de Detalle no prevé ningún incremento en la actividad económica de la zona, ya que únicamente se contempla la ejecución de un volumen complementario a la edificación residencial privada existente, cuyo destino será de aparcamiento y trastero. Tampoco se prevé un aumento del flujo peatonal y rodado en la zona.

## **4) Calidad del paisaje**

La edificación propuesta se halla ubicada en un entorno urbano residencial consolidado. Por ello, y también debido a la escasa envergadura y repercusión de la edificación contemplada, no se prevé una afección negativa asociada a la calidad paisajística del entorno. Asimismo, cabe destacar que, una vez ejecutada la edificación, se reintegrará la cobertura vegetal que

actualmente ocupa la alineación de la edificación. En consecuencia, se contempla la continuidad de la zona verde e, incluso, una mejora derivada del saneamiento y control del entorno.

### **5) Consumo de recursos**

La consecución de la edificación propuesta en el Estudio de Detalle no prevé un aumento de la actividad socioeconómica (incompatible con la calificación urbanística de la parcela), ni un aumento considerable del consumo de recursos.

En cualquier caso, se estima que habrá un aumento reducido del uso de la energía eléctrica, derivado de la iluminación del interior del nuevo edificio; por ello, se tratará de implementar una instalación de acuerdo a los estándares de eficiencia y sostenibilidad energética.

### **6) Generación de residuos**

Los usos contemplados en el Estudio de Detalle son de aparcamiento y trastero, ubicados en una parcela de uso residencial. Por ello, el aumento en la generación de Residuos Sólidos Urbanos será insignificante, y, por tanto, no será necesario realizar un seguimiento de la gestión correcta de los mismos.



## 7. INCIDENCIAS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

---

El Estudio de Detalle no prevé ninguna alteración o incidencia sobre los planes sectoriales y territoriales que afecta al ámbito de la parcela situada en el entorno urbano de la ciudad de San Sebastián; ya que el contexto de aplicación se circunscribe, exclusivamente, a la edificabilidad bajo rasante de una parcela urbana consolidada y normalizada. Por ello, las posibles afecciones estarán relacionadas, en su caso, con el PGOU de la ciudad y, en este caso, con las del Plan Especial de Protección de Patrimonio Urbanístico y Construido.

A continuación, se analizan las posibles incidencias sobre los planes que afectan al ámbito específico de la parcela, derivadas de la ordenación propuesta.

### A. Directrices de Ordenación del Territorio

Las Directrices de Ordenación del Territorio, denominadas DOT, se aprobaron definitivamente mediante el Decreto 28/1997, de 11 de febrero. El 27 de julio de 2015 el Consejo del Gobierno Vasco acordó el inicio del procedimiento de revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas por el citado Decreto, y solicitar al Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial la elaboración de dicha revisión de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Las Directrices de Ordenación del Territorio establecen que los desarrollos urbanísticos ubicados en la Comunidad Autónoma del País Vasco se ajustarán a las determinaciones que se hallen establecidas por el planeamiento municipal vigente; en este caso, el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado en 25 de junio de 2010.

El Estudio de Detalle de la propuesta se adecua a lo estipulado en el PGOU, al hallarse contemplada en sus Normas Urbanísticas, tanto la edificabilidad bajo rasante, como el procedimiento para promover su ordenación pormenorizada, y, por tanto, resulta acorde a las Directrices de Ordenación del Territorio.

### B. Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, quedó aprobado el 25 de junio de 2010, y ratificado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 222, de 19 de noviembre. En él, se contempla la normativa específica de aplicación que afecta a esta parcela y, entre otras consideraciones, se regula la edificabilidad bajo rasante autorizada que se pretende ordenar en el Estudio de Detalle.

Esta parcela se inscribe en el Ámbito Urbanístico “AY.17 Bera-Bera” del barrio de Ayete, según especifica el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), y clasificado, en la totalidad de la parcela, como Suelo Urbano Consolidado, con un Régimen Edificatorio de uso residencial “A.30 Residencial de edificación abierta”.

La edificación sobre rasante se corresponde fundamentalmente con el caserío Berabera, y se halla consolidada en su perfil y forma actual, tal como establece el artículo 35.2.2.B de las Normas Urbanísticas Generales y el apartado III.1.1.A.a. de las Normas Urbanísticas Particulares del Ámbito Urbanístico “AY.17 Berabera”:

*En parcelas “a.30” la edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.*

Por el contrario, la edificabilidad bajo rasante no se encuentra edificada, aunque se halla contemplada en el artículo 30.3.A de las Normas Urbanísticas Generales:

*Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales de tipologías “a.10 Residencial de casco antiguo”, “a.2 Residencial de ensanche” y “a.30 Residencial de edificación abierta”: equivalente a cuatro plantas bajo rasante.*

La alineación de dicha edificabilidad se establece en el artículo 35.2.3.A de las Normas Urbanísticas Generales:

*\* Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las definidas en la correspondiente ordenación pormenorizada.*

*\* Esas alineaciones se corresponderán, en su caso, con las de la edificación existente, siempre que la misma se consolide en su actual situación, y sin perjuicio de su adecuación, siempre que resulte posible, a los criterios generales establecidos a ese respecto.*

Por tanto, y al existir una incompatibilidad manifiesta para poder llevar a consecución la edificabilidad autorizada con el actual criterio de alineaciones; es decir, ejecutándolo bajo el caserío, el Estudio de Detalle procede a ordenar de forma pormenorizada la edificabilidad bajo rasante contemplada para la parcela, tal como establece el artículo antecedente. Dicho procedimiento se ajusta a lo establecido en el artículo 53.2 de las Normas Urbanísticas Generales, sobre la formulación de Estudio de Detalle:

*\* Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.*

*Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.*

*\* Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.*

(...)

Por todo ello, se concluye que el PGOU se verá complementado con el Estudio de Detalle en lo relativo, exclusivamente, a la parcela ubicada en Paseo Berabera 82. Con ello, se procederá a la ordenación pormenorizada de la edificabilidad bajo rasante autorizada en las Normas Urbanísticas, manteniendo todos los criterios y valores establecidos en el mismo.

De acuerdo a las normativas particulares debe tenerse en cuenta, entre otros, la incidencia de las condiciones acústicas en las zonas urbanas. Según el artículo 6 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, debe verificarse el cumplimiento de la calidad acústica de las edificaciones y viviendas conforme a la normativa autonómica de aplicación a las mismas, previas a la concesión de la licencia o autorización que permita su utilización.

El mapa de ruido de la ciudad, proporcionado por la Administración, muestra cómo la zona en la se ubica la parcela objeto de estudio tiene un nivel de ruido día total máximo de 60dbA. El mayor foco de ruido se encuentra en el Paseo de Lugaritz, que se halla a una distancia suficientemente alejada como para no interferir en la acústica de la parcela.



[Fig.34] Mapa de ruido (índice de ruido día total  $L_d$ ). Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Por tanto, se comprueba que se cumplen los valores de Objetivos de Calidad Acústica (OCA) para sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial según el Anexo II.A del Real Decreto 1367/2007, marcado en 65dBA.

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

[Fig.35] Objetivos de Calidad Acústica. Fuente: Real Decreto 1367/2007.

### C. Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido

Como se ha expuesto anteriormente, el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC), aprobado en 27/02/2014, especifica una protección de Grado C sobre la edificación que existe en la parcela objeto del Estudio de Detalle. El ámbito de dicha protección se circunscribe únicamente al edificio catalogado, tal como establece la Ficha de la catalogación:

*Caserío con planta baja, primera y bajo cubierta con fachadas construidas con una mampostería pintada incluso en la fachada principal. Uno de sus dos faldones de cubierta, con tornapuntas de madera, prolonga su plano inclinado hasta la planta baja, cobijando el acceso de un arco apuntado realizado con dovelas. También existen sillares en los recercados de planta baja y primera.*

El artículo 8 del Plan, establece para el Grado C de catalogación lo siguiente:

*Comprende elementos contruidos a los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original, bien a posteriores reajustes, en los términos expuestos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Cuentan con partes que deben ser protegidas en su envoltente exterior. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.*

De forma complementaria, se confirma lo expresado en la ficha de catalogación del inmueble en su régimen específico:

- A.- Elementos o partes excluidos de la protección: no.
- B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería.
- C.- Restricciones particulares de intervención: no se autorizan levantes.
- D.- Restituciones obligadas: no.

El Estudio de Detalle propuesto plantea una ubicación alternativa a la que se contemplaba de forma genérica en el PGOU, y que coincidía, precisamente, con la alineación del propio caserío. Con ello, se pretende llevar a cabo lo establecido en las Normas Urbanísticas, respecto a la edificabilidad bajo rasante, sin perjuicio de la integridad de la edificación catalogada.

Para ello, se ha propuesto una ubicación alejada del caserío cuyas características físicas permitirán causar el menor impacto posible sobre la parcela y, por ende, sobre el edificio; ya que el volumen bajo rasante propuesto sólo contempla la excavación de un sótano sobre la cota de acceso al edificio (planta baja), además de un semisótano que, en cualquier caso, se hallaría por encima de la cota mencionada.

Además, la propuesta contempla mantener la fisionomía actual de la parcela, ya que se mantiene el volumen y perfil actual del terreno, y, recuperar la cobertura vegetal para respetar su aspecto actual. De hecho, la consecución de la edificación propuesta, bajo rasante, llevaría aparejada una mejora sustancial en la conservación del inmueble, al reducirse de manera drástica las infiltraciones de agua de lluvia en el terreno, cuyas afecciones se muestran en forma de patologías por capilaridad en todos sus extremos.

Por todo ello, se concluye que el Estudio de Detalle no afecta a la conservación del inmueble protegido, al no intervenir sobre éste, ni su desarrollo se encuentra afectado por los efectos de la catalogación contemplada en el PEPPUC, al no existir una prescripción sobre el resto de la parcela. En cualquier caso, la propuesta mantiene los criterios de aspecto actual de la misma, sin modificaciones, y manteniendo su fisionomía y volumetría actual.

#### **D. Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián**

El 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), regula la zonificación básica para la ordenación territorial general del medio físico del área funcional de dicho ámbito. En él, se integran los diferentes Planes Territoriales Sectoriales promovidos por los distintos Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En este caso, y en relación al Estudio de Detalle propuesto, se exponen las de los Departamentos de la Diputación Foral de Gipuzkoa:

- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.
- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas.
- Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.
- Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa.



- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

En consideración al alcance y contexto del Estudio de Detalle, y al ámbito de competencia de los planes expuestos, se analizará a continuación el impacto sobre aquellos que pudieran verse afectados por la propuesta; a saber, el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

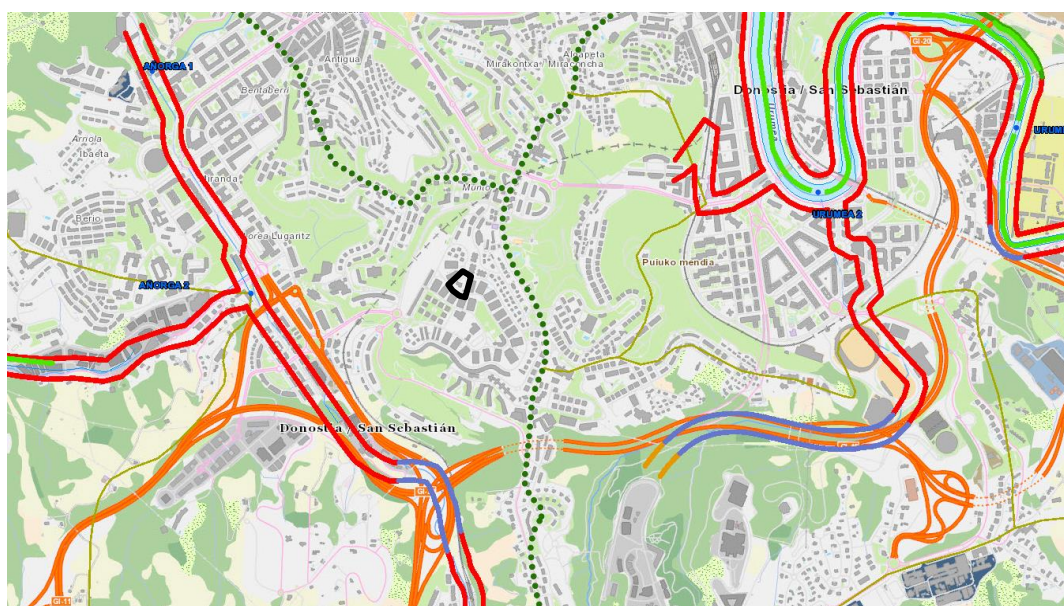
### E. Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos del País Vasco

El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece las Directrices de Ordenación Territorial a través de los siguientes criterios:

- Protección de los caudales para evitar inundaciones y avenidas de agua.
- Protección de los márgenes en función al valor ecológico de su vegetación.
- Medidas de ordenación de los tramos del cauce en consideración a los usos posibles que pudieran asumir, en lo relativo a los usos urbanísticos y edificatorios.

Para ello, el Plan divide los distintos cursos de agua por tramos de problemática homogénea y por su zonificación, basados en el análisis de los componentes medioambientales, hidráulicos y urbanísticos.

Al no transcurrir ningún río, o masa de agua, cercano al ámbito del Estudio de Detalle, se concluye que éste no podría afectar al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.



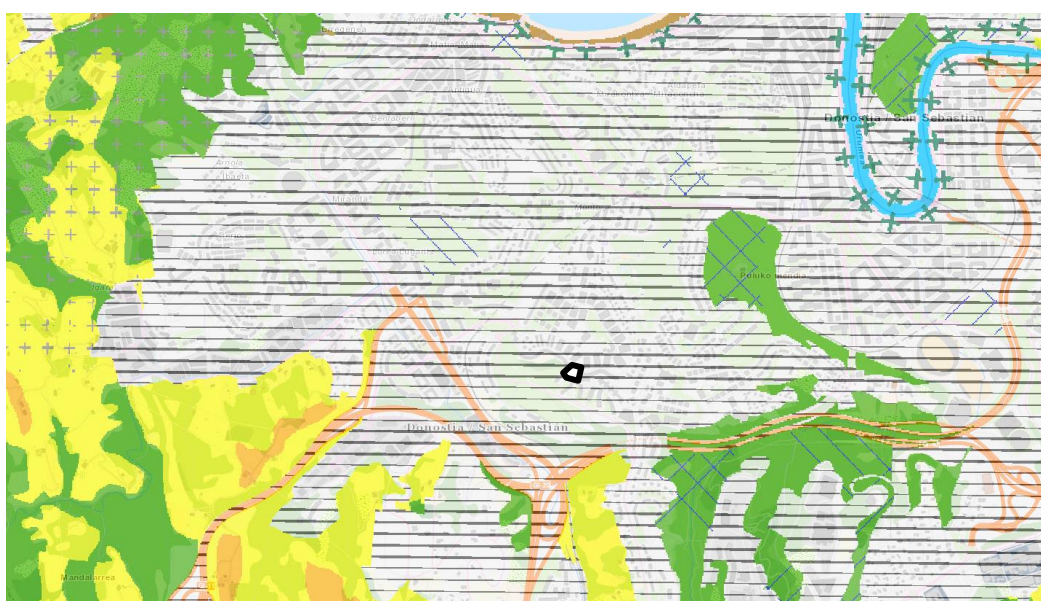
[Fig.36] Clasificación de suelo según PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. Fuente: GeoEuskadi.



## F. Plan Territorial Sectorial Agroforestal

El Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal, aprobado con Decreto 177/2014, en 16 de septiembre, regula el Suelo No Urbanizable (SNU), de usos forestales y agrarios, y abarca la totalidad del ámbito comprendido en la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV). Por ello, quedan excluidas las áreas urbanas que, a estos efectos, quedaron reflejadas en el momento de la aprobación definitiva del documento.

El ámbito del Estudio de Detalle se halla clasificado, en el PTS Agroforestal, como Suelo residencial, industrial, de equipamiento e infraestructuras, y, por tanto, no se ve afectado por las directrices del mismo.

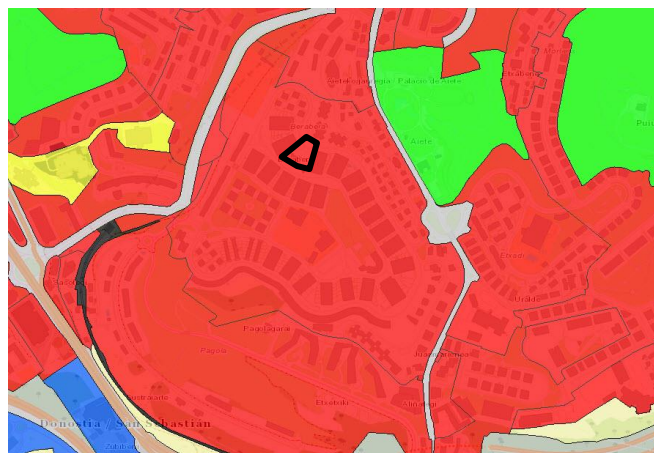


[Fig.37] Clasificación de suelo según PTS Agroforestal. Fuente: GeoEuskadi.

## G. Udalplan 2018

A continuación, se analiza la categorización del ámbito de esta parcela, según Udalplan 2018, el cual aporta información sobre el suelo Residencial, Actividades Económicas, Sistemas Generales y categorización del Suelo no urbanizable.

El contexto de la parcela se encuentra catalogado como *Suelo Residencial Urbano Consolidado*, de acuerdo a la clasificación del suelo prevista en el PGOU de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el ámbito próximo a la parcela se encuentra bajo la misma catalogación, y, por tanto, no se ve afectado por otra actividad o tipología de suelo.



[Fig.38] Clasificación de suelo según Udalplan 2018. Fuente: GeoEuskadi.

## 8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

---

El ámbito de aplicación del presente Documento Ambiental Estratégico se encuentra regulado por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En su artículo 6, se establecen los criterios para la selección del tipo de evaluación (ordinaria o simplificada) y su alcance:

*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 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.*

*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.*

Para poder seleccionar la más idónea, se ha recurrido al artículo 5 (punto 2) de la misma Ley, en el cual se estipula la definición de Modificaciones Menores:

*Cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

El Estudio de Detalle propuesto ordena de forma pormenorizada una edificabilidad que se halla otorgada en las Normas Urbanísticas del PGOU, por ser incompatible su ejecución con la edificación catalogada existente en la parcela. Es decir, trata de complementar la normativa vigente en lo que respecta en exclusiva a la edificabilidad bajo rasante de esta parcela concreta; y ello, sin modificar ningún aspecto general o específico de la normativa vigente. Por ello, y en atención a la envergadura del planeamiento superior, PGOU de Donostia-San Sebastián, así como al tamaño de la parcela (2.150m<sup>2</sup>) y a la edificabilidad contemplada bajo rasante (726m<sup>2</sup>), se considera que el Estudio de Detalle concuerda con la condición expuesta en el apartado 2.a) del artículo 6 de la Ley 21/2013: *modificaciones menores de los planes*.

Por tanto, se comprende que el Estudio de Detalle para la parcela ubicada en Paseo Berabera nº82, de Donostia-San Sebastián, puede incluirse dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El proceso establecido para llevarlo a consecución, que sigue este mismo documento, es el siguiente:

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada por el borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:*

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

## 9. RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

---

En el presente documento se han contemplado dos alternativas; la primera (Alternativa 0), plantea la consecución de lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, sin ordenación pormenorizada, y, la segunda (Alternativa 1), desarrolla lo propuesto en el Estudio de detalle; es decir, una ubicación alternativa para la edificabilidad bajo rasante de la parcela.

A continuación se describen ambas alternativas con el fin de dilucidar cuál de ellas es la más favorable.

### - Alternativa 0

La Alternativa 0 contempla la ejecución de lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU vigente que, de forma genérica y a falta de ordenación pormenorizada, contempla la ejecución de 4 plantas bajo rasante ubicadas bajo el edificio catalogado, el caserío Berabera, destinadas a albergar un uso de aparcamiento y trastero.

Como se ha expuesto en el apartado 3.c del presente documento, llevar a cabo dicha operación resulta inviable desde el punto de vista técnico, sostenible, económico, y de protección del patrimonio construido; ya que incidiría de forma muy agresiva sobre la edificación protegida. Asimismo, el volumen de tierra a extraer será mucho mayor que el propuesto en la Alternativa 1, ya que la edificabilidad contemplada es de 1.544 m<sup>2</sup> frente a 726m<sup>2</sup>.

Por todo ello, la Alternativa 0 ha sido descartada.

### - Alternativa 1

La Alternativa 1 contempla la ejecución de la edificabilidad bajo rasante otorgada en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, en un emplazamiento alternativo al propuesto en la Alternativa 0; acorde al Estudio de Detalle. En concreto, su ubicación se halla alejada del caserío protegido, por lo cual su consecución no pondría en peligro la integridad del mismo. Sus principales ventajas respecto a la Alternativa 0 son las siguientes:

- a) No altera, en ningún modo, la construcción denominada Caserío de Berabera, protegida por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido, ni la pone en cuestión o riesgo.
- b) Lleva a consecución lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU, en lo que respecta a la edificación bajo rasante, sin perjuicio de que esta parcela contenga una construcción protegida.
- c) No modifica la fisonomía y volumetría general de la parcela al integrarse bajo la terraza o meseta existente en el frente de parcela que limita con el Paseo de Berabera.
- d) No supone ninguna modificación respecto a su entorno y al medio ambiente en el que se inscribe.



- e) Beneficia la conservación del inmueble protegido, cuyas patologías se encuentran asociadas a la infiltración de agua de lluvia en este frente de la parcela.
- f) Tiene el menor impacto visual y constructivo posible, debido a su ubicación preferente.
- g) Es una alternativa viable desde el punto de vista técnico, económico y sostenible.
- h) La edificabilidad contemplada es de 726m<sup>2</sup>, un 47% de la edificabilidad máxima autorizada, expuesta en la Alternativa 0.

Por todo ello, se concluye que la Alternativa 1 es la más favorable en todos los aspectos.

## 10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

---

Una vez analizado el conjunto de la propuesta prevista en el Estudio de Detalle, sus variables y sus posibles afecciones, se exponen a continuación las medidas preventivas y correctoras contempladas con objeto de reducir, minimizar y limitar las posibles afecciones al medio ambiente.

### A. Medidas durante la fase de proyecto

#### 1) Medidas de ordenación

Durante la fase de redacción del proyecto básico y de ejecución, deberá atenderse a la normativa vigente, en lo relativa a los parámetros reguladores de su forma, que se hallan recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián. Asimismo, se atenderá al Código Técnico de la Edificación, y a los Documento Básicos que lo complementan, así como la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; también, a la normativa autonómica que afecte a este tipo de operaciones: entre otras, el Decreto 42/2005, que modifica el Decreto 68/2000 (BOPV), por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y la Ley 20/1997 de promoción de la accesibilidad.

Se tendrá en cuenta, especialmente, la normativa vigente en materia de gestión de residuos de construcción: Real Decreto 105/2008 y Decreto 112/2012 del País Vasco.

#### 2) Medidas respecto a la vegetación existente

Durante la fase de proyecto, se tratará de evitar la intervención sobre la vegetación y arbolado existente. Por ello, se eliminará únicamente las que se encuentren afectadas por el movimiento de tierras y que resulte incompatible con la ordenación propuesta.

La vegetación que no se encuentre afectada por la intervención, y que por tanto se mantendrá en su ubicación original, se protegerá con medidas visibles tales como cierres y protección individual instalados sobre cada ejemplar próximo al ámbito de la obra. Si, aun adoptando dicha medida, se provoca alguna herida, estas deberán sanearse adecuadamente.

En las labores de acondicionamiento paisajístico, y diseño del futuro espacio ajardinado que se ubicará sobre la edificación propuesta, se implantarán especies vegetales autóctonas, y se evitará la utilización de especies alóctonas.

#### 3) Manual de buenas prácticas

El promotor de la intervención presentará un manual de buenas prácticas para su utilización por el encargado y el personal de la obra, que deberán aplicarse con el objeto de limitar posibles afecciones al medio en el que se desarrollan y minimizar las posibles molestias ocasionales sobre dicho entorno. Éste incluirá indicaciones para los siguientes acontecimientos:

- Desvíos provisionales
- Periodos de trabajo
- Uso de la maquinaria
- Prevención de vertidos
- Minimización de la producción de ruido y polvo.
- Gestión correcta de los residuos.
- Etc.

Asimismo, se tratarán de reutilizar los desechos, así como los materiales puestos en obra, con el fin de generar la menor cantidad de residuos posibles. Junto a ello, se preverán medidas para el ahorro y reutilización de agua, tanto en fase de obra como en la de explotación de la edificación.

En este sentido, se promoverá la utilización de luminaria de bajo consumo, cuyo impacto lumínico sea reducido respetando al máximo su entorno inmediato; así como sistemas de bajo consumo y máxima eficiencia en el resto de las instalaciones.

## **B. Medidas durante la fase de ejecución**

### **1) Autorizaciones previas**

Previo al inicio de la ejecución de la obra, bajo licencia urbanística en el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, se solicitarán todas las autorizaciones previas necesarias para el desarrollo de los trabajos.

### **2) Ocupación del área**

Se delimitará la zona de actuación y se señalarán los elementos de valor para evitar accidentes. Se tendrá especial cuidado con aquellos elementos ambientales a preservar, ajenos a la obra pero susceptibles de ser afectados, de manera que se delimiten adecuadamente y sean del conocimiento de las personas que participan en la obra. Debe acotarse, mediante replanteo y balizado de precisión, la zona de actuación de manera que la ocupación durante la actuación se limite exclusivamente al ámbito contemplado en el Estudio de Detalle.

### **3) Movimiento de tierras**

Durante los movimientos de tierra deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- El ámbito del Estudio de Detalle no está incluido en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Decreto 165/2008, de 30 de septiembre). En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 10.2 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, sobre la obligación de informar al Ayuntamiento correspondiente y al órgano ambiental autonómico en caso de detección de indicios de contaminación de un

suelo, fundamentalmente durante los trabajos de excavación. La detección de indicios de contaminación de un suelo cuando se lleven a cabo operaciones de excavación o movimientos de tierras obligará al responsable directo de tales actuaciones a informar de tal extremo al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y al órgano ambiental de la CAPV, con objeto de que éste defina las medidas a adoptar. Estas directrices se tendrán en consideración en todo caso y a lo largo del desarrollo de las obras.

- Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

- El proyecto de ejecución de las obras complementarias de urbanización, que acompañará al proyecto constructivo, se ajustará a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

#### **4) Gestión de residuos**

De manera general, en atención a los principios jerárquicos sobre la gestión de residuos, prevalecerá el siguiente orden de prioridad para su gestión:

- 1.- Prevención
- 2.- Preparación para la reutilización
- 3.- Reciclado
- 4.- Otro tipo de valorización, incluida la valorización energética
- 5.- Eliminación

- Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

- Deberá darse prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o el reciclaje y optando como última opción por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.

- En la fase de obras se acometerá la instalación de un punto limpio que garantice la recogida, separación y gestión de los residuos generados.

- Todos los residuos generados en fase de obra deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo a su tipología.

- El contratista de la obra deberá presentar un plan de gestión de residuos al inicio de las obras, y, al finalizar la misma, deberá justificar las gestiones realizadas.

Los residuos previstos durante la actuación son los siguientes:

- Residuos y suelos contaminados: La gestión de estos residuos se ajustará a las directrices de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objetos de determinar su naturaleza y destino más adecuado.
- Residuos de construcción y demolición: La gestión de RCD se ajustará a las directrices establecidas en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Residuos Inertes: La gestión de RI se gestionará acorde al Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.
- Los recipientes y envases que contengan residuos peligrosos cumplirán la normativa de seguridad establecida en el 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, de residuos tóxicos y peligrosos; permaneciendo cerrados hasta su entrega al organismo gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.
- La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados; también, de acuerdo al 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.

## **5) Medidas contra incidentes y accidentes durante la obra**

Se cumplirán las siguientes disposiciones a fin de evitar en la medida de lo posible incidentes y accidentes durante la construcción y explotación del proyecto y, en todo caso, las vigentes en el momento efectivo de la consecución de las obras:

- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción en el marco de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Orden del 17 de Junio de 1997 por el que se desarrolla el RD 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención en relación con las condiciones de acreditación de las entidades especializadas como servicios de prevención ajenos a la empresa; de autorización de las personas o entidades especializadas que pretendan desarrollar la actividad de auditoría del sistema de prevención de las empresas; de autorización de las entidades públicas o privadas para desarrollar y certificar actividades formativas en materia de prevención de riesgos laborales.
- Real Decreto 39/1997 de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención en su nueva óptica a partir de la evaluación inicial de los riesgos inherentes al trabajo y la consiguiente adopción de las medidas adecuadas a la naturaleza de los riesgos detectados.
- Real Decreto 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el RD 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.



- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, Prevención de Riesgos Laborales, que tiene por objeto promover la seguridad y la salud de los trabajadores, mediante la aplicación de medidas y el desarrollo de las actividades necesarias para la prevención de riesgos derivados del trabajo, regulando las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, así como por los empresarios, trabajadores y sus respectivas organizaciones representativas.
- Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales. Con el objeto de minimizar el posible riesgo de accidentes derivado del incremento del transporte de vehículos se recomienda reforzar la señalización del vial afectado.

## **6) Protección de las aguas**

En cuanto a las medidas para evitar afecciones sobre la hidrología cabe señalar los siguientes puntos:

- Si es preciso ubicar zonas de acopio de sustancias peligrosas y de instalaciones auxiliares se realizará en zonas impermeabilizadas y con cubetos de retención para evitar vertidos.
- Cualquier afección en la red debido al agua de drenaje debe ser asumible desde el punto de vista ambiental e hidráulico, siempre se cumplan las condiciones exigidas en la Ley de aguas y las disposiciones que la desarrollan.
- Toda la superficie contará con pendientes tales que faciliten la evacuación de agua hacia el sistema de canalización y recogida de aguas pluviales.
- En el diseño de nuevas actuaciones la red de aguas residuales discurrirá siempre por debajo de la red de distribución de agua potable y de la red de evacuación de aguas pluviales.

## **7) Impacto paisajístico**

Con respecto al impacto paisajístico cabe señalar:

- En la medida de lo posible, durante el periodo de obras generadas para el desarrollo de la actuación se minimizará el impacto visual ocasionado por los movimientos de tierras, almacenamiento de materiales, presencia de vehículos, máquinas y edificios provisionales, etc. mediante el establecimiento de barreras visuales (vallado opaco) entre el medio y las obras. Se mantendrán en orden las zonas de aparcamiento nocturno de la maquinaria y vehículos de tal forma que permanezcan dentro de las áreas valladas.
- Minimización de la apertura de nuevos accesos a la obra. Para ello se maximizará la utilización de accesos preexistentes y del acceso a la obra a través del tronco viario.
- Tratamiento paisajístico integral de los elementos y superficies afectados por las actuaciones, tanto a través de soluciones de revegetación en todas las superficies de tierra intervenidas o creadas, como mediante la aplicación de otras soluciones de integración paisajística, especialmente en elementos artificiales de mayor visibilidad.

- Al término de las obras se realizará la retirada y eliminación de cualquier resto, residuo o elemento auxiliar de la obra.
- Se colocará caseta de aseo estanca para uso de los trabajadores de la obra, realizándose su vaciado periódicamente por gestor autorizado.

## **8) Protección de la vegetación y restauración ambiental**

Para minimizar los impactos producidos a la vegetación se proponen las siguientes medidas:

- En las labores de acondicionamiento paisajístico se evitará la utilización de especies alóctonas.
- Se eliminará únicamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras y que resulte incompatible con la reordenación resultante. El resto de vegetación y arbolado será protegido mediante elementos visibles. Si aun adoptando dicha medida se provoca alguna herida, estas deberán sanearse adecuadamente.
- Si se vieran afectados las zonas ajardinadas situadas en el entorno de la actuación, se procederá a llevar a cabo los trabajos necesarios para su restauración.
- Durante la fase de obras, y debido al escaso impacto de la propuesta, no se considera necesaria la presencia de un responsable medioambiental que se encargue de vigilar y registrar las incidencias surgidas durante el desarrollo de las mismas.

## **9) Protección de la calidad acústica y atmosférica**

Durante la fase de obras de la actuación existirán aumentos puntuales de los niveles de ruido debido al tráfico de vehículos y al uso de maquinaria. Aunque estos ruidos se produzcan de forma temporal se tratará de aplicar normas para tratar de minimizarlos:

- Aumentar al máximo posible la fluidez del tráfico en la zona de la obra.
- Utilizar la maquinaria y equipos de construcción homologados por la U.E. con el fin de que garanticen los valores límite de emisión sonora permitida por la normativa correspondiente. Minimizar además al máximo el tiempo de funcionamiento de dicha maquinaria. De igual forma los vehículos a motor a utilizar en obra deben cumplir los límites de nivel sonoro permitido por la normativa vigente actual. Asimismo, tanto los vehículos como la maquinaria utilizados en la obra deberán encontrarse al día en lo referente a la Inspección Técnica de Vehículos.
- En cuanto a las emisiones de vehículos y maquinaria pesada, estas pueden ser reducidas mediante un adecuado mantenimiento técnico de las mismas y el empleo, en la medida de lo posible, de material nuevo o reciente.
- En cuanto al ruido generado durante la fase de obras, una mecánica preventiva de toda la maquinaria puede evitar la generación de ruido innecesario como consecuencia de la existencia de piezas en mal estado. Por otro lado, no puede obviarse que la maquinaria debe cumplimentar las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación

vigente, como el RD 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y el RD 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el RD 212/2002. En cuanto a las vibraciones, deberá cumplirse los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.

- Si durante la obra se producen quejas emitidas por los vecinos de las viviendas colindantes, se estudiará la necesidad de realizar mediciones de los niveles sonoros en el interior de las mismas.
- Durante la fase de obras se realizarán riegos y limpiezas periódicas de las zonas por las que transiten los vehículos y la maquinaria de obra, con el fin de minimizar las emisiones de partículas en suspensión.

#### **10) Protección del estado del viario público y limpieza**

- Se limitarán las operaciones de carga/descarga de materiales, ejecución de excavaciones y en general todas aquellas actividades que puedan dar lugar a la emisión/movilización de polvo o partículas a periodos en los que el rango de velocidad del viento sea inferior a 10 km/h. Para mitigar la dispersión del polvo se realizará un ligero riego previo de los materiales antes de su carga/descarga, siempre que no dé lugar a la generación de un vertido líquido.
- Se incrementarán las medidas de limpieza y seguridad vial tales como la limpieza de camiones antes de su incorporación a la carretera y la cubrición de la carga para evitar la dispersión del polvo. Al mismo tiempo se deberá señalizar debidamente la entrada y salida de camiones.
- Si el viario público se viera ensuciado por el tránsito de maquinaria, se procederá a su limpieza mediante barredoras o sistema de efecto similar. Asimismo, y al finalizar la obra se llevará a cabo una campaña integral de limpieza tanto del área afectada como de sus aledaños.
- Se realizará una mecánica preventiva con relación a la maquinaria de obra con objeto de evitar derrames de combustibles o aceites. Las operaciones de mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria se realizarán fuera de la parcela objeto del Estudio de Detalle, en talleres o espacios destinados a dicho fin.
- Se evitará la realización de las operaciones de limpieza y mantenimiento de vehículos y maquinaria en obra; estas operaciones deberán ser realizadas en talleres, gasolineras o lugares convenientemente acondicionados donde los residuos o vertidos generados sean convenientemente gestionados.

#### **11) Afección a servicios públicos**

Por último, en cuanto a los servicios afectados señalar lo siguiente:

- La necesidad de la ejecución de las diferentes infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc. podrían afectar a algunos de los servicios existentes, por lo

que la afección a dichos servicios se repondrá lo más rápidamente posible. En el hipotético caso que dicho hecho ocurriese, se trataría de una afección puntual y limitada en el tiempo.

- Si durante las obras algún servicio quedara afectado por malas prácticas, la reparación de los servicios deberá realizarse en el menor tiempo posible al objeto de producir las mínimas molestias a los usuarios afectados.

- En caso de que los servicios públicos se vieran afectados se avisará y comunicará a la autoridad o entidad competente, y asimismo a la población potencial afectada, dando una solución rápida o alternativa para devolver los servicios sin demora.

## 11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

---

Las medidas previstas que se podrán llevar a cabo para el seguimiento del Estudio de Detalle propuesto, tienen una envergadura muy limitada en atención a la dimensión de la actuación contemplada. Por ello, su control se podría realizar a través del cumplimiento de las Normas Urbanísticas establecidas en dicho procedimiento, y que afecta al PGOU de Donostia-San Sebastián. Cabe destacar que las funciones básicas del seguimiento ambiental, o Programa de Vigilancia Ambiental, son los siguientes:

- Establecer un procedimiento que garantice la correcta ejecución y el cumplimiento de las medidas y la eficacia de las mismas.
- Controlar el cumplimiento de las condiciones ambientales establecidas y la normativa ambiental aplicable.
- Permitir la detección de impactos reales pudiendo introducir a tiempo las medidas correctoras que permitan paliarlos.
- Evitar los impactos que son evitables con una actitud y acciones definidas.

### A. Medidas durante la fase de proyecto

Durante el proceso de redacción se comprobará que el Estudio de Detalle contiene la documentación necesaria para su completo desarrollo, así como los estudios específicos que se estimen necesarios.

### B. Medidas durante la fase de ejecución

El control de las medidas sobre la calidad ambiental descritas en el apartado anterior se debe llevar a cabo por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, a través de la concesión de las licencias pertinentes para ejecutar las obras según las normas urbanísticas establecidas en la ordenación pormenorizada, así como de las autorizaciones precisas para la habilitación ambiental y paisajísticas de la parcela objeto de actuación.

Asimismo, se detectarán las desviaciones en los efectos supuestos y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas. En caso necesario, se propondrán y articularán nuevas medidas o se modificarán las ya contempladas. De esta forma se cumplirán los objetivos señalados y consecuentemente se minimizarán las alteraciones sobre el medio. Se deberán realizar los siguientes controles respecto al cumplimiento de los objetivos de la Modificación con objeto de mantener un correcto seguimiento, vigilancia y control del impacto ambiental:

#### 1) Autorizaciones previas

Para efectuar el inicio de las obras se revisará que se ha procedido a la entrega y registro de la documentación necesaria a las administraciones implicadas. Con ello, y una vez aprobados los procedimientos estipulados se obtendrá las autorizaciones, licencias o permisos pertinentes antes de dar inicio a las obras.



## **2) Ocupación del área**

- Comprobación de la coincidencia entre la superficie de actuación y la proyectada.
- Control sobre los siguientes aspectos constructivos:
  - Superficie construida.
  - Generación y gestión de residuos.
  - Accesos.
  - Red de saneamiento, abastecimiento y electricidad existentes.
  - Ubicación de las zonas de acopios y elementos auxiliares de obra.
- Control sobre los usos del suelo: Estos deberán ajustarse estrictamente con los propuestos en el Estudio de Detalle, es decir, con las propuestas de la ordenación pormenorizada.
- Control de la correcta delimitación de las zonas afectadas por la actuación con el fin de evitar una afección superficial mayor de la necesaria.

## **3) Movimiento de tierras**

- Verificación de la ausencia de suelos potencialmente contaminados y de elementos del patrimonio en el transcurso de las obras, especialmente en el movimiento de tierras.

## **4) Gestión de residuos**

- Se contará con un Plan de Gestión de Residuos en obra. Al inicio de las obras se constatará su existencia y el cumplimiento de su contenido en cuanto a acopio y etiquetado.
- Control de la cantidad de residuos generados y la correcta gestión de los mismos.

## **5) Manual de buenas prácticas**

- Se deberá contar con un Manual de Buenas Prácticas Ambientales en obra, para llevar el seguimiento de los procedimientos establecidos en el mismo.

## **6) Protección de las aguas**

- Verificación en obra de la correcta conducción de las aguas de escorrentía superficial.

## **7) Protección de la vegetación y restauración ambiental**

- Supervisión de las operaciones de desbroce para asegurar la salvaguarda de la vegetación que quede fuera del alcance de la actuación, así como la recuperación de las superficies que fueran afectadas.

- Control sobre la no introducción de especies que puedan entrar en competencia con la vegetación actual existente en la zona.
- En el caso que hiciera falta incorporar tierra vegetal procedente de préstamos se controlará que no incorpore semillas ni brotes de plantas exóticas invasoras.

#### **8) Protección de la calidad acústica y atmosférica**

- Control de las operaciones susceptibles de movilizar polvo y partículas a la atmósfera (operaciones de transporte, carga y descarga de materiales, movimiento de tierras).
- Control de las partes de mantenimiento e Inspección Técnica de Vehículos y maquinaria de obra.
- Control de las condiciones atmosféricas en las que tienen en lugar los trabajos.
- Control sobre la aplicación de medidas de mitigación en la emisión de partículas (riegos).
- Comprobación del cumplimiento de calidad acústica establecido y que el nivel sonoro máximo no supere la legislación vigente.

#### **9) Protección del estado del viario público y limpieza**

- Control sobre la limpieza de las ruedas de los camiones antes de salir de la zona de actuación.
- Una vez terminadas las obras y en caso que fuese necesario, se controlará la restitución o arreglo de cualquier alteración que se haya realizado en el entorno donde se promueven la actuación.
- Tanto durante la fase de obras como en la posterior, se vigilará que se cumplan los objetivos generales de orden y limpieza en la realización de las obras, revegetación y cuidado de las zonas verdes resultantes.
- Se vigilará que al finalizar la actuación se retiren todos los materiales de desecho: embalajes, restos de obra, restos de materiales, etc.
- Control sobre la correcta colocación de las señales, especialmente en las indicativas de entrada y salida de camiones.
- Se procurará que los accesos y la calzada estén en condiciones correctas para el paso de los vecinos y vehículos.

A los efectos oportunos, se ha expuesto el Documento Ambiental Estratégico Simplificado con referencia al Estudio de Detalle para la parcela ubicada en Paseo Berabera n.82 de la ciudad de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa).

En Madrid, a 27 de noviembre de 2018.

Nicolás Gutiérrez Pérez  
  
Arquitecto, C.O.A.M. 21876 .

Máster con especialidad en Arquitectura y Medio Ambiente