

003-DAE-Alcance y contenido del plan y sus alternativas



3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN

La unidad de ejecución U.E.2.1 tiene una superficie de 1.958 m². Limita al norte con la calle San Telmo (A.U.05 Ensanche Larretxo), al sur con la A.U.07 Ensanche Ardantzabide, al este con un conjunto de edificaciones que conforman la calle San Telmo, y al oeste con la U.E.2.2.

Concretamente, la parcela en la que se prevé instalar el ascensor se ubica entre la rampa de acceso a los aparcamientos del hotel y el edificio Aitz-Gain, y dispone de una superficie aproximada de 92,50 m². Se trata de una parcela que se encuentra actualmente vacante, y de acuerdo con el planeamiento vigente correspondería con terrenos de dominio y uso privado. El extremo norte de la parcela coincide con aproximadamente 28 m² de los accesos, rampa y aparcamientos privados junto al hotel, y el extremo sur con 67 m² de la zona verde privada.

La propuesta de desarrollo coincide con el proyecto para la implantación del ascensor presentado en 2018, en el que se plantean unas instalaciones pegadas a la ladera existente con objeto de minimizar el impacto paisajístico. Además, dentro del alcance del proyecto se plantea la urbanización de las zonas de acceso al elevador, la eliminación de barreras arquitectónicas en los accesos al ascensor y la limpieza y acondicionamiento del talud vegetal existente en la zona afectada. El Ayuntamiento adquirirá dichos terrenos para convertirlo en una parcela pública.

El Plan Especial adapta la ficha urbanística del U.E.2.1 y define una nueva actuación de ejecución de dotación pública de las redes de sistemas locales (DPRSS-1), con los siguientes parámetros:

- *Superficie: 92,50 m²*
- *Titularidad: pública*
- *Uso: ascensor público.*
- *Sistema de actuación: expropiación*
- *Calificación general: E. Sistema de comunicaciones*
- *Ordenación pormenorizada: E.1.8. Ascensor*



Imagen 1. Propuesta del ascensor ejecutado. A la izquierda vista desde la calle baja de San Telmo. A la derecha, el apeadero del ascensor en la zona alta de la calle San Telmo.

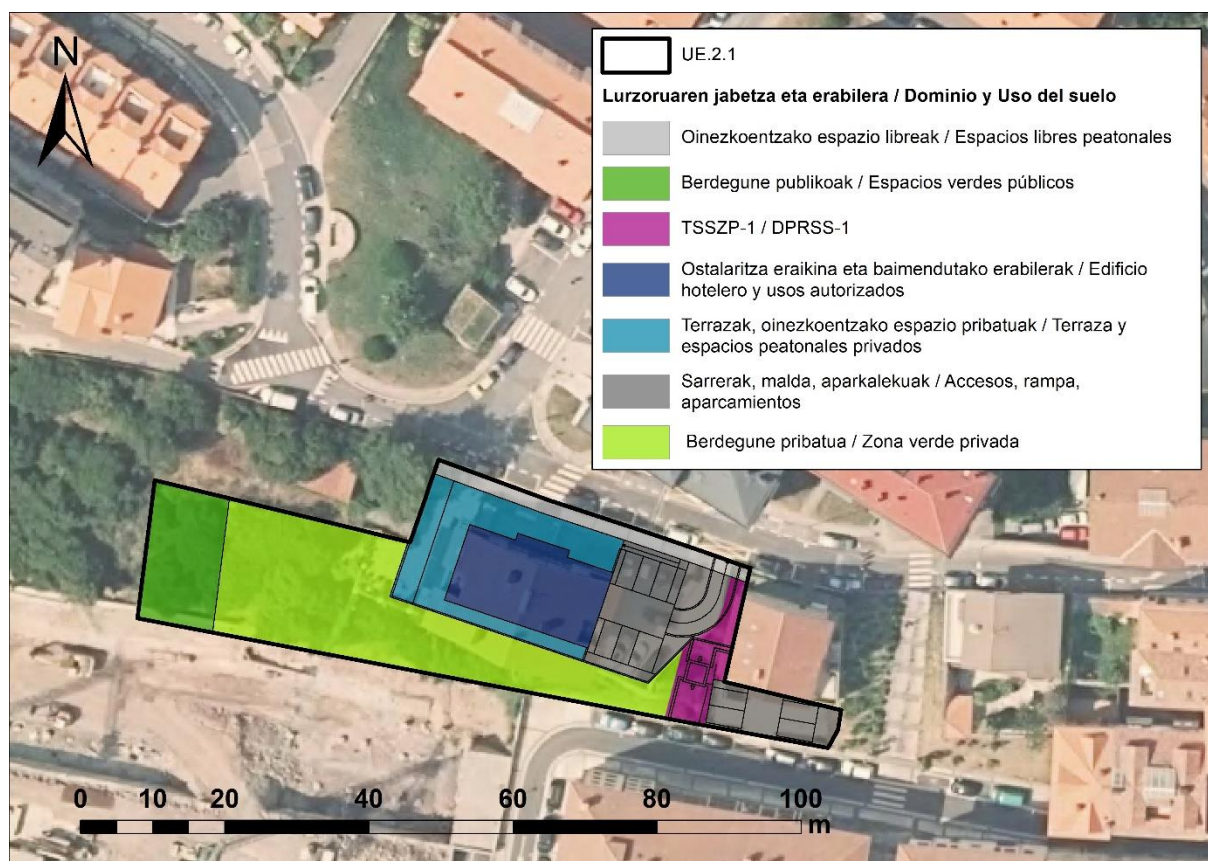


Figura 2. Régimen de dominio y uso del suelo propuesto en el Plan Especial para la U.E.2.1. En granate la parcela actualmente vacante que se ordena como una nueva dotación pública de las redes de sistemas locales (DPRSS-1), correspondiente con el nuevo ascensor propuesto.

Así, se posibilita la implantación del ascensor de San Telmo en la parcela antes citada de la U.E.2.1, con objeto de mejorar la accesibilidad en el entorno del ámbito.

El dominio y usos del suelo resultantes del plan serían los siguientes:

DOMINIO Y USO DEL SUELO	SUPERFICIES (m ²)
1-Dominio y Uso Público	293,70
<i>Aceras, espacios libres peatonales</i>	91,64
<i>Espacios libres, zona verde pública</i>	201,86
<i>DPRSS-1</i>	92,50
2-Dominio y Uso Privado	1.664,30
<i>En superficie: Edif. Hotelero y usos autorizados</i> <i>En Subsuelo: Garajes y usos autorizados</i>	240,00
<i>Terrazas, Espacios Peatonales privados</i>	264,80
<i>Accesos, rampa, aparcamientos privados</i>	378,98
<i>Zona verde privada</i>	780,52
SUPERFICIE TOTAL U.E.2.1	1.958,00

Las modificaciones propuestas se limitan a la parcela en la que se prevé implantar el ascensor, no previendo actuaciones en el resto del ámbito de la U.E.2.1. No se modifica la edificabilidad del ámbito ni el resto de los parámetros urbanísticos establecidos para el mismo.

A continuación se resumen las principales características estructurales del ascensor, de acuerdo con lo indicado en el proyecto de construcción del mismo:

- *La caja que contiene el ascensor será de hormigón armado, formada por zapata y foso, muros de 30 cm de espesor, aleros y cubiertas de hormigón armado. Todo ello de acuerdo con los documentos básicos DB-SE de Bases de Cálculo y DB-SEC de Cimientos, DB-SI-6 Resistencia al fuego de la estructura y la norma EHE-08 de Hormigón Estructural.*
- *La caja del ascensor irá revestida de piedra ceniza. Los aleros irán revestidos con piedra y la parte inferior pintada. Una de las caras del ascensor irá acristalada con vidrio de seguridad de 8+8 y butiral.*
- *El aparato elevador tendrá dos embarques enfrentados a 180 grados, el inferior se realizará a una cota de +5,35 y el superior a una cota de +17,90, ambos en la calle San Telmo, salvando un desnivel de 12,55 m.*
- *El ascensor tendrá capacidad para 19 personas (carga 1.425 kg) con unas dimensiones aproximadas de cabina (a x h) de 1.400 mm x 2.000 mm/1.400 mm x 2.000 mm.*
- *El ascensor instalado cumplirá con lo especificado en la normativa europea de ascensores EN 81-20/50.*

3.2 ALTERNATIVAS ANALIZADAS

3.2.1 Alternativa “cero”

La alternativa ‘cero’ o de ‘no actuación’, se corresponde con el mantenimiento de la ordenación adoptada en la 5ª Modificación de las NNSS de Zumaia relativa a la A.U.02 San Telmo E.U.2.1 aprobado en 2014. Supone el mantenimiento de la situación actual del ámbito en el que una pequeña parcela del extremo sureste se encuentra vacante, ante la previsión, ya durante el desarrollo del ámbito en 2017, de implantar en la misma un ascensor. Sin embargo, para su desarrollo es necesario modificar los parámetros urbanísticos del ámbito.

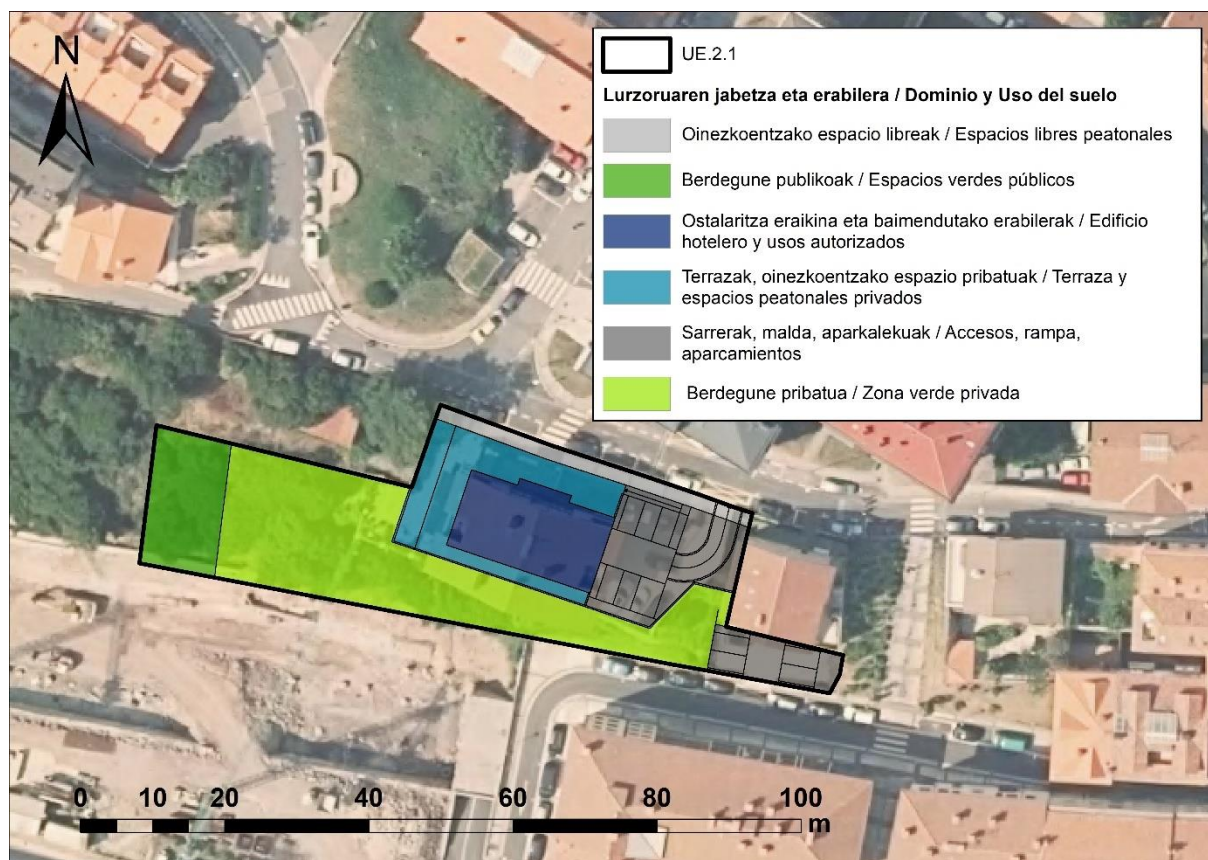


Figura 3. Régimen de dominio y uso del suelo en la U.E.2.1 de acuerdo con el planeamiento actual.

DOMINIO Y USO DEL SUELO	SUPERFICIES (m ²)
1-Dominio y Uso Público	293,70
<i>Aceras, espacios libres peatonales</i>	91,64
<i>Espacios libres, zona verde pública</i>	201,86
2-Dominio y Uso Privado	1.664,30
<i>En superficie: Edif. Hotelero y usos autorizados</i>	240,00
<i>En Subsuelo: Garajes y usos autorizados</i>	
<i>Terrazas, Espacios Peatonales privados</i>	264,80
<i>Accesos, rampa, aparcamientos privados</i>	378,98
<i>Zona verde privada</i>	780,52
SUPERFICIE TOTAL U.E.2.1	1.958,00



Imagen 2. Estado actual de la parcela vacante de la U.E.2.1. visto desde la zona baja de la calle San Telmo. En las cotas altas, al oeste, se observa la plataforma de aparcamientos del hotel Flysch.

Ante las previsiones de mejorar la accesibilidad en el ámbito y habiéndose incluido la propuesta de desarrollo del ascensor de San Telmo en el reciente Plan de Movilidad de Zumaia, se hace necesario modificar la ficha urbanística de la U.E.2.1 para permitir la implantación de un ascensor en la parcela vacante, adecuando la accesibilidad en el entorno, y desarrollando una parcela de suelo urbano infrautilizada. Por lo tanto, se rechaza la alternativa '0' o de 'no actuación'.

3.2.2 Alternativas de ordenación

El Plan Especial se limita al ámbito U.E.2.1, con una superficie de 1.958 m² (0,2 ha), definido por las NNSS de Zumaia. Concretamente adapta la ficha urbanística del ámbito para permitir la implantación de un ascensor en una parcela vacante en el área, por lo que el Plan Especial tiene un alcance material y territorial puntual y el margen de determinación de alternativas y/o decisión está muy limitado.

No se plantean alternativas de ubicación puesto que el Plan tiene como objeto posibilitar la implantación de un ascensor público en la parcela vacante de la U.E.2.1. Por otro lado, debido a la limitada extensión de la parcela que albergaría el ascensor (92,50 m²), y puesto que queda inserta en un entorno urbanizado, tampoco se han barajado otras alternativas de ordenación del ámbito.

Se ha desarrollado así una única alternativa que se describe en el apartado 3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN.

Se mantiene la edificabilidad en el ámbito, y se ordena únicamente una nueva actuación de ejecución de dotación pública de las redes de sistemas locales, DPRSS-1, que posibilite la implantación de un ascensor público en el ámbito. La nueva parcela DPRSS-1 se obtiene de la cesión de aproximadamente 28 m² de suelo perteneciente al accesos, rampa y aparcamientos privados junto al hotel, y 67 m² de la zona verde privada del extremo sur.

3.2.3 Valoración de las alternativas

La alternativa propuesta, supondrá poner en uso un suelo urbano incluido en la trama urbana de Zumaia, que se encuentra actualmente vacante, ya que durante el desarrollo del ámbito U.E.2.1, en el que se encuentra, se reservó dicha parcela para la futura implantación de un ascensor. Sin embargo, puesto que las determinaciones urbanísticas del ámbito no recogen la ordenación del ascensor, éste no se ha ejecutado hasta la fecha.

Desde el punto de vista ambiental ni el ámbito ni la parcela cuenta con valores ambientales de elevado interés que puedan verse afectados. La U.E.2.1 se encuentra prácticamente urbanizada en la actualidad, y la parcela objeto de estudio presenta un elevado grado de alteración, en donde la vegetación existente corresponde con especies predominantemente herbáceas y ruderales sin valor ecológico. El ámbito no es susceptible a riesgos ambientales significativos.

Aunque el ámbito se incluye en el espacio protegido del Geoparque de la Costa Vasca, tal y como se justifica en apartados posteriores, no coincide con ninguno de los elementos de elevado interés de dicho espacio. De hecho, la U.E.2.1 se clasifica como suelo urbano residencial.

El desarrollo del plan se limita a la U.E.2.1, y concretamente a una pequeña parcela de aproximadamente 92 m², en donde las actuaciones propuestas, instalación de un ascensor público, no se prevé que producirán efectos significativos derivados de las obras de desarrollo, ni durante su funcionamiento.

Por el contrario, el nuevo ascensor supondrá una mejora significativa en la accesibilidad del barrio con respecto a la situación actual, ya que permitirá conectar de manera rápida y eficaz dos zonas entorno a la calle San Telmo que presentan un gran desnivel, lo que previsiblemente impulsará, a su vez, una movilidad peatonal o ciclista sostenible y mejorará la calidad de vida de los habitantes del barrio. El desarrollo de la parcela supondrá también poner en uso un suelo urbano infrautilizado, completando la trama urbana de Zumaia y evitando la ocupación de nuevos suelos rurales.

En definitiva, se considera que la alternativa adoptada responde de manera más adecuada a las necesidades de desarrollo del ámbito y la localidad de Zumaia, ofreciendo un nuevo equipamiento que favorezca de manera significativa la accesibilidad en su entorno.