

## 001- Objetivo de la planificación



## 1 INTRODUCCIÓN

La evaluación ambiental estratégica de planes y programas es un instrumento preventivo especialmente adecuado para preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente. Mediante este instrumento se introduce la variable ambiental en la toma de decisiones sobre planes y programas con incidencia importante en el medio ambiente.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la *Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de protección del medio ambiente del País Vasco*, en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental* y en el *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas*.

En base a la citada normativa, se ha considerado que la Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela Euskal Kabia (Calzada de Egia, nº54 y 55) en Donostia/San Sebastián se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (véase capítulo 8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada*).

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico y responde al contenido marcado por el artículo 29 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*. Este documento, acompañado de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el borrador del Plan Especial de Ordenación Urbana y la documentación exigida por la legislación sectorial, servirá para que el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Donostia) solicite al órgano ambiental (Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco) el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela Euskal Kabia es promovido por Grupo Lazkano y ha sido redactado por los arquitectos Javier Corta Echaniz, Patxi Corta Echaniz y Javier Corta Martínez.

El presente documento, que constituye el Documento Ambiental Estratégico del Plan Especial, ha sido elaborado por los siguientes técnicos de EKOLUR Asesoría Ambiental, SLL.:

- Maite Ibarrola Torres, Licenciada en Ciencias Ambientales y Ciencias Químicas.
- Alexandra Egunez Zalakain, Graduada en Biología y Máster en Biodiversidad, Funcionamiento y Gestión de Ecosistemas.
- Ibai Alcelay Iglesias, Graduado en Biología y Máster en Zoología.

## 2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PLANIFICACIÓN

### 2.1 OBJETIVOS GENERALES

El Plan Especial de Ordenación Urbana de Calzada de Egia nº 54 y nº 55 del A.U EG.07 “Jai Alai” (en adelante Plan Especial o PEOU) tiene por objeto modificar la zonificación pormenorizada vigente que establece el planeamiento general de Donostia / San Sebastián para el ámbito de Calzada de Egia nº45 y 55, con el objetivo de desarrollar la parcela con una tipología de vivienda a.30 “residencial de edificación abierta” más adecuada a la singularidad de las condiciones de la parcela.

El planeamiento vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián (en adelante Plan General o PGOU) aprobado definitivamente con fecha de 25 de junio de 2010 (BOG nº222 de 19-11-2010). El PGOU zonifica pormenorizadamente el ámbito objeto de este estudio, como a.40 “residencial de edificación de bajo desarrollo” cuya superficie es de 1.542 m<sup>2</sup>, de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado.

La parcela cuenta en la actualidad con dos edificaciones, una en la parte baja al norte, junto a la Calzada de Egia, y otra más centrada en la parcela, a una cota superior. Catastralmente corresponden con los números 54 y 55 de Calzada de Egia, respectivamente. Su configuración responde fundamentalmente a una tipología de vivienda en la que la edificación superior alberga los usos principales de los propietarios, mientras que la edificación inferior resuelve tanto la vivienda del servicio como un garaje para dos vehículos.

Esta configuración, aunque adecuada para los propietarios originales, resulta incompatible con el programa de varias viviendas que permite el PGOU vigente, fundamentalmente porque las normativas vigentes exigen dotar a cada vivienda tanto de unas condiciones de accesibilidad mínimas que esta parcela no dispone, como de un garaje por vivienda. De acuerdo con la superficie del ámbito y la zonificación pormenorizada definida vigente (a.40), el PGOU permite el desarrollo de 4 viviendas.

Además, existen en el ámbito dos condicionantes que justifican la tramitación del Plan Especial objeto de este estudio. Por un lado, la existencia de dos edificaciones le confieren una edificabilidad consolidada (711,19 m<sup>2</sup>(t)) superior a lo habitual y prevista genéricamente en el PGOU para este tipo de parcelas. Por otro lado, su superficie (1.542 m<sup>2</sup>) no llega por pocos metros a tener los 1.600 m<sup>2</sup>(s) que exigen el PGOU en las parcelas a.40 para poder desarrollar 6 viviendas, lo que normativamente reduce las posibilidades de desarrollo del ámbito a 4 viviendas de un tamaño muy superior al previsto en el PGOU como óptimo.

Por estas razones, el Plan Especial propone modificar la zonificación pormenorizada del ámbito de a.40 “residencial de bajo desarrollo” a a.30 “residencial edificación abierta” y regularizar las condiciones de edificación de la parcela, para poder desarrollar en ella una edificación con 8 viviendas que cumpla con los estándares de calidad actuales y las diversas normativas de aplicación, en especial las relativas a la accesibilidad.

## **2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

El Plan Especial recoge las condiciones pormenorizadas que regulan la unificación de la edificabilidad en un único edificio centrado en la parcela, con una ubicación similar a la del edificio principal existente actualmente, pero con los reajustes necesarios para atender a las necesidades de accesibilidad y aparcamiento que le son requeridas.

Como criterios y objetivos básicos de la ordenación se plantean los siguientes:

- Desarrollar un programa de edificio plurifamiliar que responda a las necesidades de nuevas viviendas en el barrio de Egia.
- Definir una tipología edificatoria que contribuya a integrar el nuevo desarrollo tanto urbanísticamente como paisajísticamente en el entorno de Jai Alai.
- Disponer de una entrada peatonal y rodada accesible para todas las viviendas desde la Calzada de Egia.