

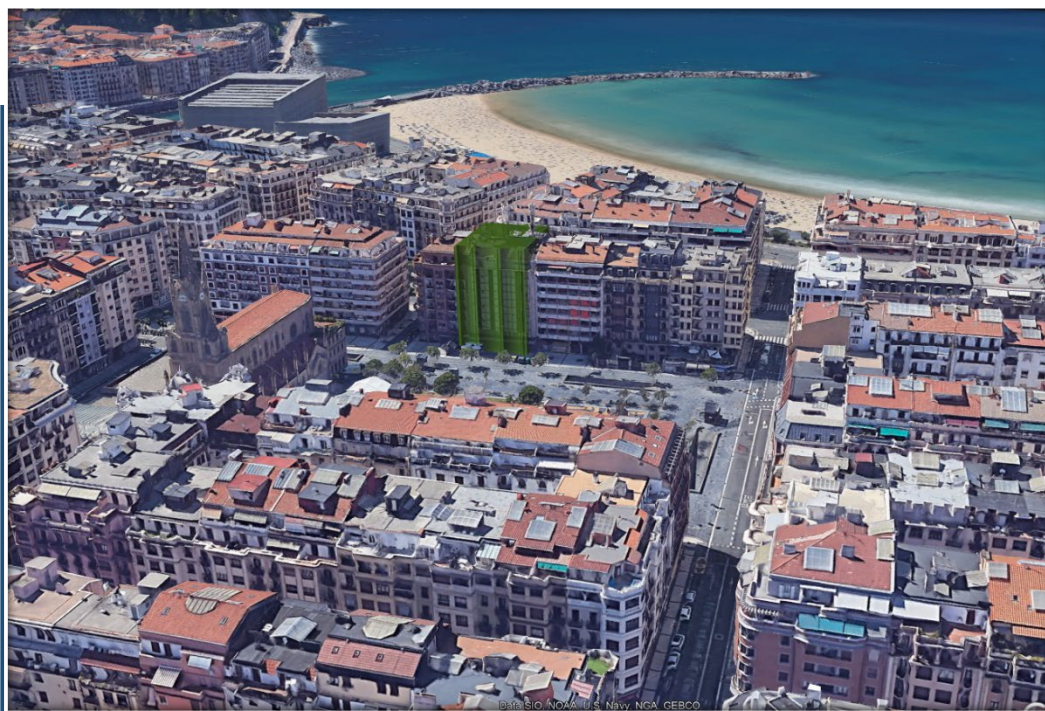


DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



Documento Ambiental Estratégico

Plan Especial de Renovación urbana para la implantación de un uso de hospedaje en la parcela situada en la calle Zabaleta número 29. *Ámbito urbanístico GR.02 Gros (II)*



Septiembre
2021 ÍNDICE

**PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN DE
UN USO DE HOSPEDAJE EN LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE**

Zabaleta número 29.

**ÁMBITO URBANÍSTICO GR.02 GROS (II).
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

INDICE

0.- EQUIPO DE TRABAJO / FICHA DE AUTORÍA	8
1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN	12
1.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	13
1.2.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL	15
2.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL, Y POTENCIALES ALTERNATIVAS.....	20
2.1.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	20
2.2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	21
2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	22
3.- DESARROLLO PREVISIBLE.....	26
4.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	32
4.1.- PROCEDIMIENTO PARA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	34
4.1.1.- Determinaciones normativas.....	34
4.1.2.- Procedimiento ambiental a seguir.....	36
4.1.3.- Esquema procedimental	38
4.1.4.- Contenido del Documento Ambiental Estratégico	40
5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN.....	44
5.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL	45
5.1.1.- Orografía y Pendientes	51
5.2.- MEDIO FÍSICO ABIÓTICO.....	52
5.2.1.- Geología Geomorfología	52
5.2.2.- Hidrología e Hidrogeología	58
5.2.3.- Edafología y Capacidad de uso	63
5.2.4.- Climatología y Calidad del aire	64
5.2.5.- Análisis de vulnerabilidad y riesgo de Donostia ante el Cambio Climático	66
5.3.- MEDIO FÍSICO BIÓTICO	72
5.3.1.- Biogeografía	72
5.3.2.- Vegetación potencial y actual.....	73
5.3.3.- Hábitats de interés	74
5.3.4.- Comunidades faunísticas	75
5.3.5.- Áreas de interés naturalístico, espacios naturales protegidos, corredores ecológicos y elementos singulares.....	77

5.3.6.- Dominio Público Marítimo Terrestre.....	80
5.4.- PAISAJE	81
5.4.1.- Cuencas visuales	81
5.4.2.- Unidades Ambientales y Paisajísticas Homogéneas.....	81
5.5.- PATRIMONIO.....	83
5.6.- RIESGOS Y PROBLEMAS AMBIENTALES	84
5.6.1.- Calidad del Aire- Contaminación Atmosférica.....	84
5.6.2.- Contaminación Acústica.....	85
5.6.3.- Suelos Potencialmente Contaminados	89
5.6.4.- Inundabilidad	90
5.6.5.- Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos	90
5.6.6.- Problemas Geotécnicos.....	92
5.6.7.- Riesgo de erosión-Áreas erosionables.....	92
5.6.8.- Sismicidad	95
5.6.9.- Riesgos derivados del transporte de mercancías peligrosas	95
5.6.10.- Riesgos por incendios forestales	96
5.6.11.- Afecciones aeronáuticas.....	96
5.7.- RESUMEN DE CONDICIONANTES AMBIENTALES.....	98
6.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	104
6.1.- METODOLOGÍA PARA LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.....	104
6.2.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES Y EFECTOS DERIVADOS DEL PLAN Y SUS POTENCIALES IMPACTOS.	106
6.3.- DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTOS.....	107
6.4.- CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS	111
7.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA	130
8.- 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, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	134
8.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.....	134
8.2.- MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN	135
8.2.- MEDIDAS PARA OBSERVAR EN FASES POSTERIORES CON EJECUCIÓN DE ACTUACIONES	138
9.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	146
9.1.- EN FASE DE REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	148
9.2.- EN FASE DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	148
9.3.- IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS, ASPECTOS O VARIABLES OBJETO DE SEGUIMIENTO PARA LOS PROYECTOS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	149
10.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	158
10.1.- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	158
10.2.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA)	160
10.2.1. Zonificación básica para la ordenación territorial	160
10.2.2. Determinaciones de paisaje.....	161
10.3.- PLAN TERRITORIAL AGROFORESTAL DE LA CAPV	162
10.4.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV, Y MODIFICACIÓN DEL PLAN.....	163
10.5.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO	164
10.6.- PROTECCIÓN DEL LITORAL, LEY DE COSTAS.	165

10.7.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	167
10.8.- PLAN ZONAL DE PROTECCIÓN ACÚSTICA- ZONA DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL DEL URUMEA	173
10.9.- PROTECCIÓN, GESTIÓN Y ORDENACIÓN DEL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA CAPV	175
11.- LAGUNAS DE INFORMACIÓN DETECTADAS	178
12.- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PÚBLICO INTERESADO	179
13.- FUENTES DOCUMENTALES/ CARTOGRÁFICAS.....	180
ANEXO I: CARTOGRAFÍA	181
ANEXO II: ESTUDIO ACÚSTICO	181

RELACIÓN DE IMÁGENES Y FOTOGRAFÍAS

Imagen 001. Ámbito del plan especial (se marca en rojo)	13
Imagen 002. Delimitación del ámbito del plan especial.	21
Imagen 003. Modelo de 3d del entorno del barrio de Gros analizado	45
Imagen 004. Nuevo diseño de la plaza de cataluña.....	46
Mapa 001. Ubicación general del ámbito del plan especial..	49
Mapa 002. Base topográfica del ámbito objeto del plan especial.	51
Mapa 003. Pendientes del ámbito objeto del plan especial.	52
Figura 001. 2016, geologic map of the basque cantabrian basin.....	53
Mapa 004. Litología.	54
Mapa 005. Geomorfología.....	56
Mapa 006. Permeabilidad.	57
Mapa 007. Hidrología.....	59
Mapa 008. Estado masas de agua.	60
Mapa 009. Deslindes.	61
Mapa 010. Sectores de masas de agua subterránea de la CAPV.	62
Mapa 011. Estado global de las masas de agua subterráneas.	63
Mapa 012. Vegetación potencial.	74
Mapa 013. Zonas de protección de aves.....	77
Mapa 014. Área de interés "ría del Urumea"..	79
Figura 002. Unidades de paisaje del área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa	82
Mapa 015. Ruidos.	86
Mapa 016. Inundabilidad.	91
Mapa 017. Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.....	92
Mapa 018. Erosión potencial. Modelo usle.	93
Mapa 019. Erosión real. Modelo usle.....	94
Figura 003. Intensidades sísmicas finales deducidas para los municipios del país vasco.....	95
Mapa 020. Zonificación global hapo Donostia	167
Mapa 021. Condicionantes superpuestos pgou Donostia	171
Figura 004. Delimitación de la ZPAE "Urumea"	173