

2.1. Identificación de alternativas técnicamente viables

Alternativa 0:

Esta primera alternativa o de “no actuación” comprende la no intervención sobre el ámbito recogido dentro del Plan Especial. Este hecho implica que la ordenación presentada en esta variante mantiene su situación urbanística actual según lo previsto en las Normas Subsidiarias de Hondarribia vigentes. De este modo, no se realizarían los cambios normativos necesarios para la flexibilización urbanística del ámbito que facilitarían la edificación de una nueva clínica veterinaria y la ampliación de los alojamientos caninos existentes.

Este escenario afectaría negativamente al desarrollo y evolución de la Guardería Canina Bi-Lagun, limitando la oferta de servicios disponible para el conjunto de municipios con los que ha establecido estrechos vínculos de participación y relación profesional.

Alternativas de ubicación

El Plan Especial para la Guardería Canina Bi-Lagun toma como ámbito de intervención la parcela que acoge, actualmente y desde hace varias décadas, la actividad legalizada de guardería canina. Es por esta misma razón que no se plantea ni analiza ninguna alternativa de ubicación de la ubicación del Plan Especial.

Alternativas de ordenación:

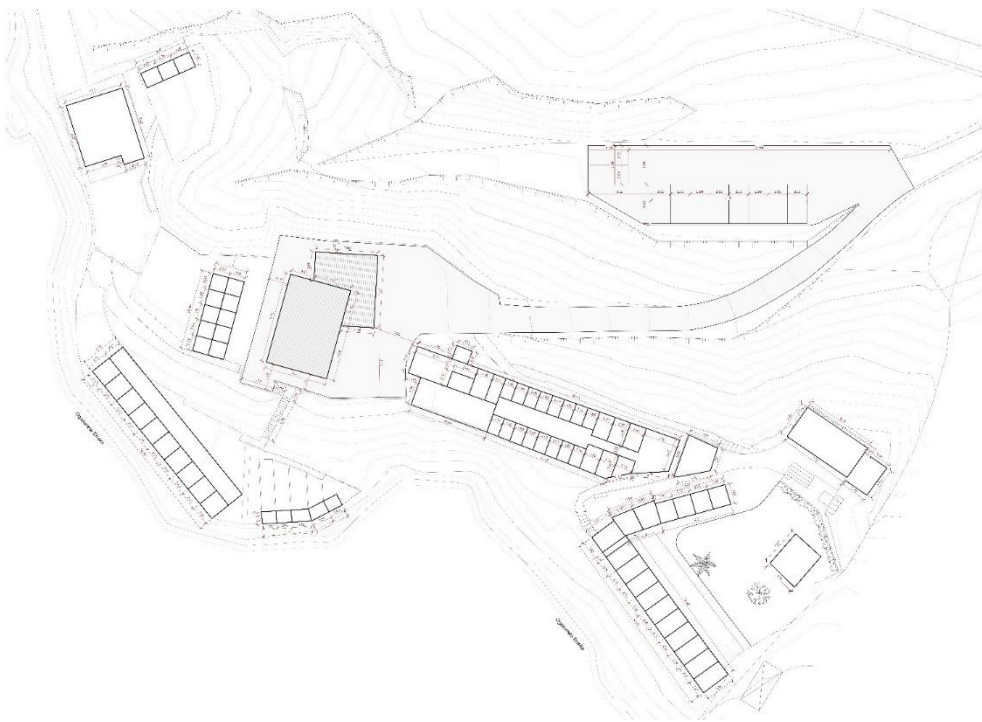
Se proponen dos alternativas de ordenación con las que cumplir las necesidades de ampliación de las actuales instalaciones de la Guardería Canina Bi-Lagun.

Alternativa 1:

La mencionada mejora y consolidación de las edificaciones e instalaciones existentes que se pretende acometer se fundamenta en tres actuaciones concretas en esta segunda alternativa. La naturaleza de estas intervenciones será edificatoria, urbanizadora y de mejora de las condiciones ambientales existentes.

En primer lugar, se propone la demolición del actual edificio de recepción y las tejavanas de protección del aparcamiento. En este punto se procederá a intervenir sobre la huella urbanizada existente modificando su actual uso de viario rodado para adaptarlo al tránsito peatonal. Por tanto, no se producirán alteraciones o acciones de impacto ambiental significativo. Del mismo modo, se concibe intervenir sobre las escaleras que unen la explanada de recepción con el conjunto de cheniles nº2 y 3, en aras de mejorar la accesibilidad y calidad del peldañado existente. Esta medida tampoco supondrá ninguna afección al entorno natural existente. En segundo lugar, se propone transformar la porción de terreno urbanizada junto al acceso a la parcela retirando aquellas construcciones fuera de ordenación para adaptarlas al nuevo espacio de aparcamiento que acogerá hasta un total de 10 plazas para personal y visitas.

En cuanto a las intervenciones edificatorias se refiere, se plantean dos modalidades en función de su naturaleza: de consolidación o mejora y de nueva planta. En la primera tipología se engloban aquellas obras de rehabilitación y mejora de los cheniles existentes. De igual modo, los espacios urbanizados existentes anejos a los alojamientos animales serán sometidos a un proceso de reacondicionamiento para convertirlos en nuevas zonas verdes. El segundo tipo de acción edificatoria está compuesta por aquellas ampliaciones en los cheniles existentes y en la construcción de la nueva clínica veterinaria, siempre teniendo en cuenta los deslindes definidos en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.



Alternativa 1. Planta de la ordenación.

Alternativa 2:

En esta segunda alternativa se propone un desarrollo del programa que sigue las mismas directrices de ordenación que la anterior variante. Sin embargo, existen ligeras diferencias que obligan a formular la presente alternativa.

En primer lugar, el edificio destinado a albergar la nueva clínica veterinaria ocupará el mismo emplazamiento dentro de la parcela y no se prevén diferencias significativas en cuanto a ocupación y aprovechamiento urbanístico de la misma. Por otro lado, la intervención urbanizadora en el ámbito se desarrollará de forma análoga, demoliendo el edificio de recepción existente y las dos tejavanas de protección del aparcamiento. Este nuevo espacio liberado se transformará en un nuevo recorrido peatonal en el que converjan varios flujos circulatorios tanto de usuarios como de personal trabajador. Del mismo modo, se llevarán a cabo las labores de mejora en la accesibilidad en el interior del complejo al adaptar las escaleras existentes que conectan el área de recepción con los cheniles nº2 y 3. En cuanto al nuevo aparcamiento planteado junto al acceso a la parcela, también seguirá el mismo

Dentro de las actividades de consolidación y ampliación de los alojamientos caninos, se plantea conservar las ampliaciones planteadas en la alternativa 1 y añadir una nueva serie de cheniles de nueva planta. La ubicación de estos nuevos alojamientos se ha escogido atendiendo a los criterios de protección del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos y a los deslindes en límites de parcela, proponiendo su construcción en el extremo noroeste de la parcela, tras la vivienda existente. Para su ejecución se plantea generar una serie de plataformas que aterracen el terreno, previendo el espacio físico necesario para los cheniles y una franja de 5 metros de profundidad frente al acceso a cada uno. En total se proyectan tres nuevas pastillas de alojamientos compuestos por diez unidades cada una, computando un total de 30 nuevos cheniles.



2.2. Evaluación ambiental preliminar de cada alternativa

Una vez planteadas las tres alternativas de ordenación se procede a analizar cada una desde el punto de vista de su afección a los diferentes componentes del medio físico. Estos aspectos se ajustan al entorno particular en el que se emplaza el ámbito del Plan Especial.

- Alteración del relieve: modificación del relieve, grandes movimientos de tierra, desmontes, etc. Alteración de rasgos geomorfológicos de interés.
- Afección a cauces, riberas y acuíferos: modificación o desvío de caudales, cambios en la calidad de las aguas, pérdida de la vegetación de ribera, afección a la fauna asociada y afección producida en zonas de alta y muy alta vulnerabilidad de acuíferos si los hubiera.
- Pérdida de suelos de calidad agrológica: superficie de suelo de alta calidad agrológica afectado por las alternativas propuestas.
- Cubierta vegetal: desaparición o alteración de comunidades vegetales, especialmente la vegetación autóctona de especial valor.
- Fauna: afección a zonas de refugio de fauna de interés.
- Calidad paisajística: se valorará el grado de percepción visual de las alternativas propuestas y se analizará la afección a la calidad paisajística del municipio.
- Elementos de interés: Se valorará la afección a los enclaves de interés natural presentes en el municipio.
- Riesgos: se tendrá en cuenta la localización de las alternativas propuestas, valorando negativamente los casos en los que se sitúen en zonas con riesgo de inestabilidad de ladera, de erosión, zonas inundables o zonas afectadas por otros riesgos.

Por otro lado, también se incluyen otras variables relacionadas con la mencionada ampliación de las instalaciones de la guardería canina y de las nuevas actividades a desarrollar como son:

- Aumento de la demanda de agua.
- Aumento de la generación de residuos y de aguas residuales.
- Aumento del ruido.

El listado de variables queda recogido en una tabla resumen vinculada a cada alternativa propuesta valorando el grado de incidencia de cada una.

Alternativa 0

Variable	Afección	Valoración
Alteración del relieve	Sin incidencia	-
Cauces, riberas y acuíferos	Sin incidencia	-
Suelo de calidad agrológica	Sin incidencia	-
Cubierta vegetal	Sin incidencia	-
Fauna	Sin incidencia	-
Calidad paisajística	Sin incidencia	-
Elementos de interés	Sin incidencia	-
Patrimonio cultural	Sin incidencia	-

Riesgos	Sin incidencia	-
Consumo de agua	Sin incidencia	-
Residuos y aguas residuales	Sin incidencia	-
Ruido	Sin incidencia	-

Alternativa 1

Variable	Afección	Valoración
Alteración del relieve	Sin incidencia	-
Cauces, riberas y acuíferos	Sin incidencia	-
Suelo de calidad agrológica	No afecta a suelos de alta calidad agrológica	-
Cubierta vegetal	Afecta a una pequeña superficie sin vegetación reseñable	Baja
Fauna	Sin incidencia sobre espacios de interés	-
Calidad paisajística	No afecta al paisaje al sustituir edificación existente	-
Elementos de interés	Sin incidencia	-
Patrimonio cultural	Sin incidencia	-
Riesgos	Sin incidencia	-
Consumo de agua	Ligero incremento en función de la nueva población animal y de los servicios de la clínica veterinaria	Baja
Residuos y aguas residuales	Ligero incremento en función de la nueva población animal y de los servicios de la clínica veterinaria	Baja
Ruido	Sin incidencia	-

Alternativa 2

Variable	Afección	Valoración
Alteración del relieve	Acondicionamiento puntual de ladera en extremo noroeste de parcela	Baja
Cauces, riberas y acuíferos	Sin incidencia	-
Suelo de calidad agrológica	No afecta a suelos de alta calidad agrológica	-
Cubierta vegetal	Afecta a dos áreas sin vegetación reseñable	Baja
Fauna	Sin incidencia sobre espacios de interés	-
Calidad paisajística	Edificación de 3 nuevos edificios de características similares a los preexistentes y sustitución de edificación existente	Baja
Elementos de interés	Sin incidencia	-
Patrimonio cultural	Sin incidencia	-
Riesgos	Sin incidencia	-

Consumo de agua	Ligero incremento en función de la nueva población animal y de los servicios de la clínica veterinaria	Baja
Residuos y aguas residuales	Ligero incremento en función de la nueva población animal y de los servicios de la clínica veterinaria	Baja
Ruido	Sin incidencia	-

2.3. Justificación de la solución adoptada

Tras el análisis de las variables realizado, las dos principales alternativas muestran una serie de afecciones similares con ligeras variaciones. Entre las conclusiones arrojadas por este estudio destacan:

Alternativa 1:

- Requiere de una menor cantidad de movimiento de tierras durante su ejecución.
- La afección a la cubierta vegetal es limitada ya que la intervención se realiza sobre urbanización existente. Asimismo, se proponen medidas constructivas que faciliten el filtrado y regeneración de dicha capa vegetal.
- El impacto paisajístico es reducido y asimilable al estado actual de la edificación.
- El consumo de agua en sus diferentes variables se ve ligeramente incrementado por las nuevas actividades a desarrollar y por la nueva población animal a acoger.
- La generación de nuevos residuos y producción de aguas residuales también se ve aumentada por las nuevas actividades a desarrollar y por la nueva población animal a acoger.

Alternativa 2:

- El acondicionamiento del terreno es superior a la primera alternativa al afectar al arranque de la ladera situada en el extremo noroeste de la parcela.
- La afección a la cubierta vegetal es limitada. Entre las dos intervenciones planteadas, la primera se realiza sobre urbanización existente y la segunda sobre una ladera con escasa vegetación superficial.
- El impacto paisajístico es reducido, las nuevas edificaciones planteadas compartirán las mismas características volumétricas, constructivas y estéticas que las preexistencias.
- El consumo de agua en sus diferentes variables se ve ligeramente incrementado por las nuevas actividades a desarrollar y por la nueva población animal a acoger.
- La generación de nuevos residuos y producción de aguas residuales también se ve aumentada por las nuevas actividades a desarrollar y por la nueva población animal a acoger.

Teniendo en cuenta estas conclusiones, se considera que la alternativa idónea y con menor afección ambiental es la número 1.