

002-DAE-Objetivos de la planificación



2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PLANIFICACIÓN

El 'Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela "g.001" Corazón de María – A.U. "GR.03 SAGÜES" (Gros), en Donostia (Gipuzkoa)' en adelante Plan Especial o PEOU, tiene por objeto modificar las pautas reguladoras del desarrollo urbanístico ya previsto en el planeamiento vigente. Así, mediante el cambio del uso característico de la parcela de equipamiento comunitario a terciario, promueve su desarrollo y un mejor aprovechamiento de la misma.

El área objeto del Plan Especial se encuentra definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián (en adelante PGOU) como la parcela "g.001 Corazón de María", con una superficie de 1.454,44 m² (0,1 ha) e incluida en el ámbito urbanístico A.U. "GR.03 Sagües" en el barrio de Gros. La parcela objeto de análisis se encuentra en suelo urbano, en una zona global de tipología "A.20 Residencial de ensanche" y está calificada pormenorizadamente como "g.00 Equipamiento comunitario".

El ámbito ubicado en las intersecciones de la calle Zectoria, la Avenida de Navarra y la Calle José Miguel Barandiaran, está formado por un conjunto edificado en el que se incluyen el convento, la parroquia y las escuelas de los Misioneros del Inmaculado Corazón de María, cuyo único propietario son los Misioneros Claretianos. El conjunto edificado, de imagen clasicista, data de la primera mitad del siglo XX, y se identifica como un edificio de interés histórico y arquitectónico, cuyo régimen de protección se establece en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (ver apartado 7.4).

Ante la caída de la demanda de centros escolares, las actividades que aquí se realizaban fueron trasladadas a otros ámbitos, lo que supuso el cese de la actividad escolar en las instalaciones en junio de 2018. Puesto que no se prevé la implantación de nuevas actividades de similar tipología en el ámbito, las edificaciones han perdido su vocación de equipamiento religioso y educativo.

Ante esta situación, el PGOU de Donostia establece en relación con los equipamientos privados que *"para el supuesto de extinción o finalización de las actividades desarrolladas en esos centros e instalaciones, se estima procedente su recalificación como parcela urbanística de tipología "b.20 Uso terciario". En todo caso, una medida general como ésta deberá ser objeto de las salvedades y reajustes que se consideren adecuados en atención a los condicionantes y características de cada supuesto y de su entorno."*

Por lo tanto, se considera justificado el cambio de la parcela "g.00.1" de Equipamiento a "b.20.2" de uso terciario recogiendo las directrices establecidas en el planteamiento general.

Los objetivos y criterios de intervención específicos del Plan Especial son los siguientes:

- Determinar el régimen urbanístico pormenorizado de la nueva parcela "b.20.3" en las condiciones que se adecuen al programa de usos terciarios planteado en este momento.
- Adecuar la edificabilidad urbanística terciaria de la parcela al programa de usos planteado.
- Determinar el régimen de calificación urbanística de la nueva parcela, de acuerdo con los criterios propios de la calificación superpuesta reflejados en los planos del Plan Especial objeto de este estudio, en línea con lo ya establecido a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

De acuerdo con el PGOU de Donostia (ver apartado 7.4) las parcelas destinadas a la implantación de usos preferentemente terciarios, entre los que se incluye el uso hotelero, deben ser calificadas pormenorizadamente como "b.20 Uso terciario", por lo que resultaría necesario proceder a la recalificación de la parcela que actualmente se califica como equipamiento comunitario (g.00). En base a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, las previsiones reguladoras del régimen urbanístico específico de la parcela "g.00.1", entre las que se incluyen las referentes a la edificabilidad urbanística autorizada, tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada, por lo que es necesario redactar el Plan Especial de Ordenación Urbana análisis en este documento.