

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

El desarrollo propuesto por el Plan Especial incide exclusivamente en la determinación del régimen urbanístico pormenorizado de la parcela objeto de estudio, en referencia a su edificabilidad urbanística, su régimen de uso y parámetros edificatorios, consolidando las restantes previsiones reguladoras del régimen urbanístico del ámbito "GR.03 Sagües" establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

Las principales propuestas incorporadas en el PEOU son las siguientes:

- La calificación pormenorizada de la parcela "g.00.1" de Equipamiento pasa a ser "b.20.3" de uso Terciario.
- La parcela se categoriza como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.
- De acuerdo con los criterios establecidos en el PGOU, se posibilita un incremento en la edificabilidad de 330 m²(t) con el desarrollo de una planta ático con las condiciones geométricas de las parcelas "a", en el cuerpo edificado que da frente al mar y no está ocupado en planta baja por la iglesia.
- Para el cumplimiento del Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012, se ordenan un mínimo de 70 plazas de aparcamiento para automóviles y 50 plazas para bicicletas. Debido a la necesidad de conservar los valores arquitectónicos establecidos en el PEPPUC, en el supuesto de que sea imposible la adecuación de la dotación en el interior del edificio, las plazas se albergarán en un espacio próximo a la edificación.
- Respecto al estándar urbanístico local de zonas verdes y espacios libres, se ordena una superficie mínima a destinar a zona verde o espacio libre local de 5,37 m². Sin embargo, los condicionantes del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de Sagües dan pie a compensar económicamente estas superficies.

De acuerdo con las propuestas planteadas y las determinaciones del planteamiento general, el Plan Especial incluye en su documento "2. Normas Urbanísticas" artículo 15, las ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de uso terciario "b.20.3", las cuales se resumen a continuación:

- *Superficie: 1.455 m².*
- *Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "b.20 Uso terciario".*
- *Edificabilidad urbanística y condiciones de la misma:*
 - *Sobre y bajo rasante (destinada a uso terciario): 5.412,74 m²(t)*
 - *Bajo rasante (destinada a aparcamiento...): 5.412,74 m²(t)*
- *Número de plantas:*
 - *Sobre rasante: VI+a.*
 - *Bajo rasante: IV.*
- *Altura de la edificación sobre rasante: 21,10 m hasta la cornisa existente, más 3,10 m de la planta ático, retranqueada 2 m respecto a la línea fina de fachada.*

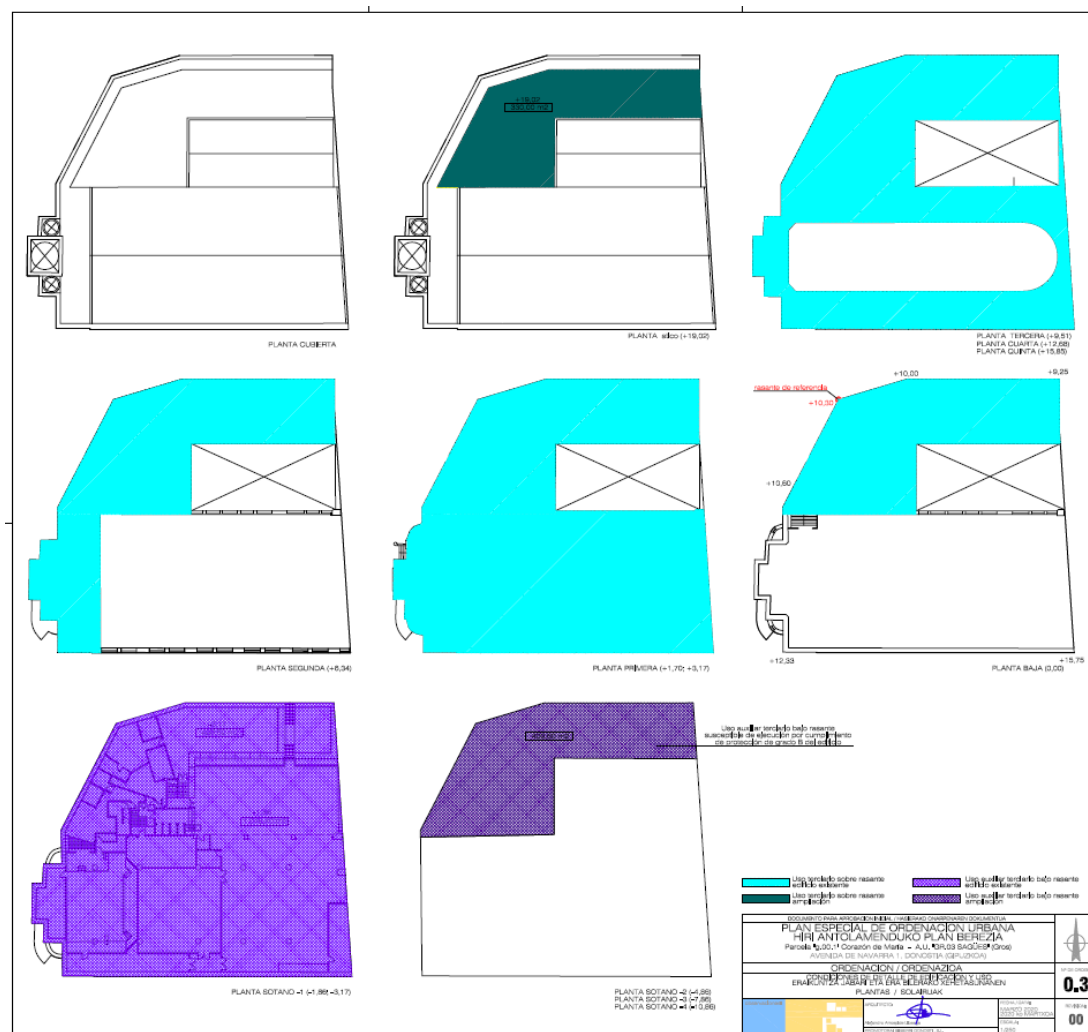
- *Número mínimo de plazas de aparcamiento.*
 - *Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 70 plazas.*
 - *Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 50 plazas.*

Como se ha mencionado anteriormente, el conjunto edificado constituye la cabeza de manzana, con tres fachadas, disponiendo de una sola pared medianera al norte, perpendicular a la cual se encuentra el eje de la distribución. La iglesia se sitúa junto a la fachada este y su cabeza se encuentra cerca de la medianera. El convento y las escuelas se desarrollan principalmente a lo largo de la fachada oeste junto a un patio central.

De acuerdo con el Planeamiento General vigente y el PEPPUC, se consolida la edificación existente, conservándose la nave de la iglesia con todos sus elementos originales, sin modificaciones, así como los elementos de sillería exterior e interior de la edificación, y las decoraciones revocadas.

En relación con las limitaciones mencionadas, no se prevé el desarrollo de la edificabilidad bajo rasante permitida, más allá de la planta bajo rasante existente actualmente.

Las dotaciones públicas resultantes son coincidentes con las previstas en el planeamiento vigente, y desde el punto de vista del cumplimiento de las superficies de dominio público, éstas se mantienen respecto de las vigentes.



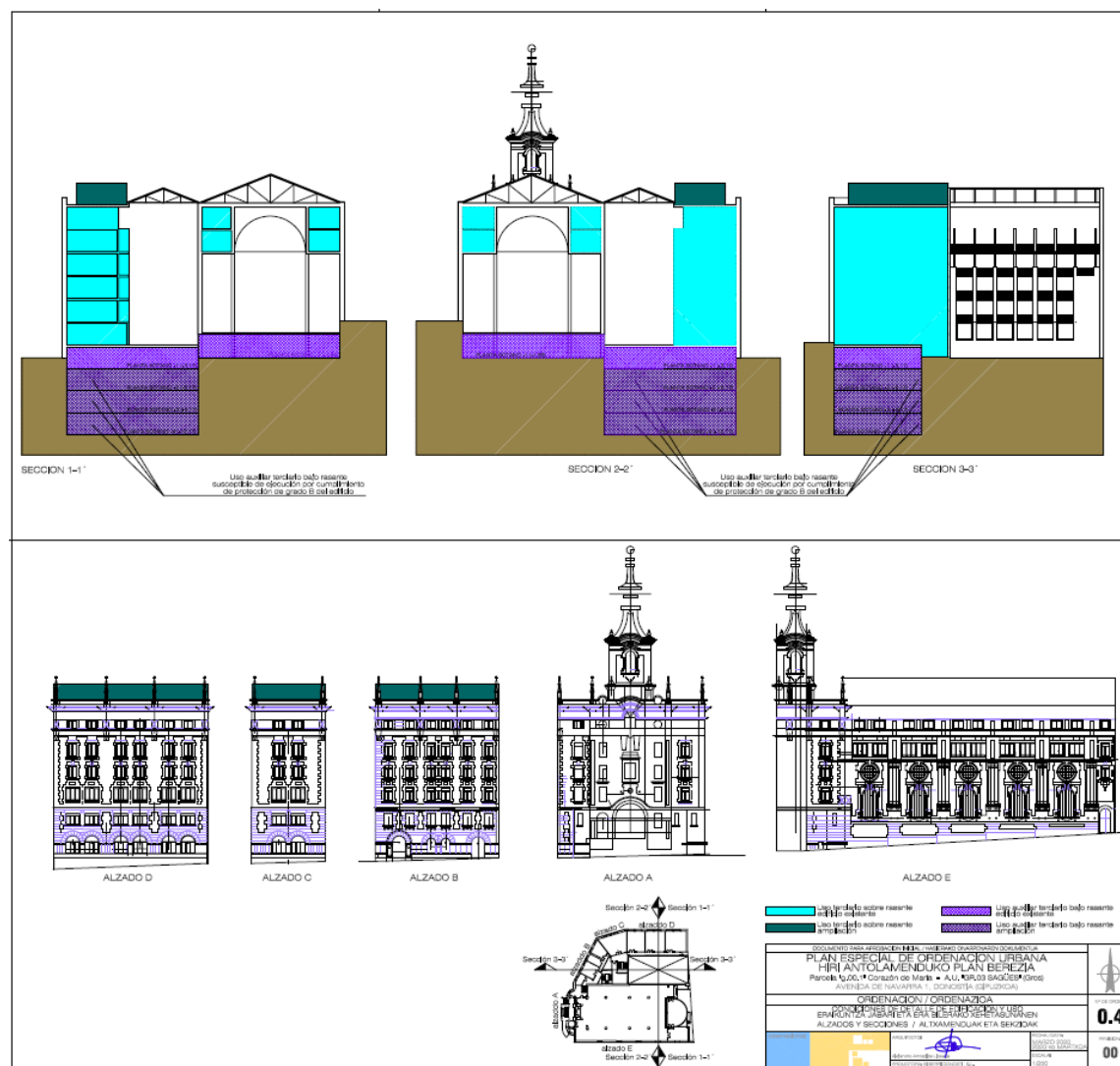


Figura 2. Plano O.4. Ordenación. Fte: Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela "g.001" Corazón de María.

3.2 ALTERNATIVAS ANALIZADAS

3.2.1 Alternativa "cero"

La propuesta del presente Plan Especial se limita a la parcela edificada g.001 del conjunto del convento de Corazón de María, por lo que tiene un alcance material y territorial puntual, y sus objetivos, criterios y propuestas están condicionados y predeterminados en gran medida, como se ha señalado en apartados anteriores, de manera que el margen de determinación de alternativas y/o decisión está muy limitado.

La alternativa "cero" o de 'no actuación', se corresponde con el mantenimiento de la situación actual en el ámbito de estudio. Supone, principalmente, no cambiar el uso característico de la edificación ni realizar ninguna actuación sobre la misma, y, en consecuencia, el mantenimiento de la calificación pormenorizada actual como equipamiento comunitario privado, destinado centro escolar e iglesia. Considerada desde una perspectiva teórico-urbanística, esta alternativa es correcta, en la medida en que el ámbito es teóricamente adecuado para ese tipo de usos. Sin embargo, tras el traslado de la actividad escolar a otros ámbitos y el consiguiente cese de la misma en el año 2018, el periodo de inactividad transcurrido pone de manifiesto la dificultad de implantación de estos usos en la parcela. Por esta razón se descarta la alternativa "cero".

3.2.2 Alternativas de ubicación

No se plantean alternativas de ubicación puesto que el Plan Especial tiene como objeto cambiar el uso característico de esta parcela, insertada en la trama urbana del barrio de Gros, y permitir su mejor aprovechamiento.

3.2.3 Alternativas de ordenación

El grado de protección del conjunto edificado establecido en el PEPPUC es el principal condicionante para el desarrollo del ámbito, por lo que no se han podido barajar alternativas de ordenación.

Se ha desarrollado así una única alternativa que se describe en el apartado 3.1 Descripción de la Propuesta del Plan.

3.2.4 Valoración de las alternativas

La alternativa planteada supondrá poner en uso un suelo edificado e insertado en la trama urbana del barrio de Gros, que cuenta con características adecuadas para el uso terciario, frente a la situación actual en la que actividad escolar que se desarrollaba en el mismo cesó en el año 2018.

En particular, desde el punto de vista ambiental se puede destacar que la parcela se incluye en pleno núcleo urbano de la ciudad de Donostia y cuenta ya en la actualidad con un buen servicio de transporte público (urbano e interurbano). Su desarrollo, además, se apoya en infraestructuras, redes y servicios públicos generales existentes, por lo que el desarrollo de la propuesta favorece el incremento del uso de estas infraestructuras, redes y servicios., y con ello se optimiza y racionaliza su rendimiento económico.

Debido a la localización del ámbito, éste no cuenta con valores ambientales de elevado interés que puedan verse afectados por el desarrollo del Plan. Además, teniendo en cuenta las actuaciones propuestas, aunque la ejecución de una nueva planta y un mayor aprovechamiento de la edificación podría suponer un aumento en los recursos consumidos y los residuos generados, no se considera que supongan afecciones ambientales significativas con respecto a la situación actual del ámbito y su entorno.

Cabe destacar que el conjunto edificado objeto de este estudio se incluye en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido de Donostia, para el que se establecen unos criterios de protección. El Plan Especial objeto de este estudio se desarrolla de acuerdo con las determinaciones del citado Plan, y se considera que favorecería un mejor grado de conservación del conjunto edificado.