

002- Alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables



Las tres plantas altas (planta baja, primera y segunda) asomarán desde una cota aproximada de +22,90 m. Se ha establecido esta cota de manera que se forme un escalonamiento entre las edificaciones que se suceden a lo largo de la Calzada de Egia.

De manera similar a los desarrollos urbanísticos del entorno, la fachada frente a la Calzada de Egia se conforma como un muro de contención y un talud ajardinado que soportará la edificación en lo alto. Este talud permite “esconder” las dos plantas de sótano, que estando por encima de la rasante de la Calzada de Egia, no asomarán al exterior, siendo únicamente visible la vivienda. Debido a esto, el acceso a las viviendas se configurará como un túnel de forma que el espacio anterior al portal y la rampa de garaje quedarán cubiertos por el talud, discurriendo sin interrupción de un lado a otro de la parcela.

Por último, el espacio resultante al sur se destinará a elementos comunes de las viviendas.

En total se ejecutarán como máximo 8 viviendas cumpliendo con el tamaño promedio mínimo permitido para la tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" de 1 vivienda por cada 85 m²(t)/viv.

Las características de la parcela residencial de edificación abierta (a.30.1) son las siguientes.

Nº Parcela	Designación	Sup. Parcela	Edificabilidad		Nº Viviendas
			Bajo rasante Garaje/Trasteros/Portal	Sobre rasante Vivienda	
a.30.1	Libre	1.474,92 m ²	711,19 m ² (t)	711,19 m ² (t)	8

Conforme a lo establecido en el PGOU, se cumplirá con la dotación de aparcamiento para bicicletas en el interior de la parcela (7 plazas) y se deberá recoger en el proyecto de edificación a redactar.

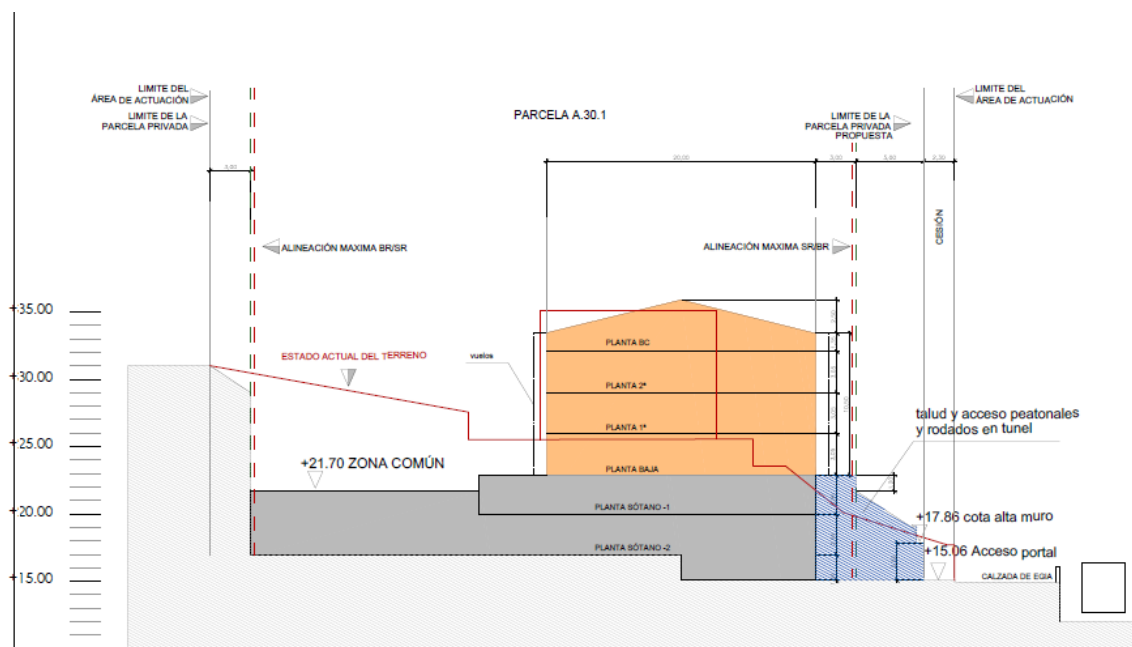


Figura 2. Perfil del nuevo desarrollo propuesto en el ámbito de la Calzada de Egia nº54 y nº55.

3.2 ALTERNATIVAS ANALIZADAS

3.2.1 Alternativa “cero”

El Plan Especial de Ordenación Urbana se limita a la parcela de los números 54 y 55 de la Calzada de Egia, con una superficie de 1.542,11 m², por lo que tiene un alcance material y territorial puntual. Tal y como se ha recogido en los apartados anteriores, sus objetivos, criterios y propuestas están condicionados y predeterminados en gran medida, de manera que el margen de determinación de alternativas y/o decisión es muy limitado.

La alternativa ‘cero’ o de ‘no actuación’ supondría, en un principio, el mantenimiento del estado actual de la parcela, que presenta un aspecto general degradado como consecuencia de las edificaciones se encuentran en mal estado de conservación y la zona ajardinada está cubierta de maleza con presencia de especies alóctonas invasoras.

Por otro lado, se considera que la configuración edificatoria existente, con una gran edificación principal y otra secundaria que acoge también un garaje para dos vehículos, no se adecúa al programa de varias viviendas que permite el PGOU vigente. La edificabilidad urbanística consolidada es de 711,19 m²(t), que se reparte entre las dos viviendas existentes, siendo, sin embargo, 85 m²(t) el tamaño promedio mínimo de las viviendas en parcelas “a.30 Residencial de edificación abierta” y 120 m²(t)/viv. para parcelas “a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo”. Por lo tanto, se considera un ámbito favorable para acoger un mayor número de viviendas, de tamaño más reducido, que den respuesta a la demanda existente.

Además, la disposición aislada de la edificación de la zona alta, que carece de acceso peatonal en condiciones de accesibilidad universal, hace muy complejo un planteamiento de reforma o ampliación de las actuales edificaciones para modernizarlas y desarrollar un programa de edificio plurifamiliar.

3.2.2 Alternativas de ordenación

No se plantean alternativas de ubicación puesto que el Plan Especial tiene como objeto modificar la zonificación pormenorizada y definir la ordenación de la parcela de la Calzada de Egia nº54 y 55, para desarrollar la parcela con una tipología de vivienda más adecuada a las necesidades existentes, y resolver los condicionantes existentes en la parcela para cumplir con los estándares de calidad actuales y las diversas normativas de aplicación, fundamentalmente las relativas a la accesibilidad.

En este sentido, la alternativa 1 consistiría en el desarrollo del ámbito de acuerdo con las previsiones del PGOU vigente que zonifica pormenorizadamente la parcela como “a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo”. Por pocos metros (la superficie del ámbito es de 1.542 m²), no llega a tener los 1.600 m²(s) que exige 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.

Atendiendo a la edificabilidad urbanística consolidada en el ámbito (711,19 m²(t)) las viviendas resultantes no se adaptarían a un programa de viviendas de menor tamaño, más acorde con las necesidades actuales.

Frente a ello, la alternativa 2 propone modificar la zonificación pormenorizada del ámbito a una parcela "a.30 residencial de edificación abierta" y define un máximo de 8 viviendas que cumplirían con el tamaño mínimo permitido para esta tipología residencial, de 1 vivienda por cada 85 m²(t). La ordenación propuesta resuelve también las dificultades actuales de accesibilidad al ámbito, definiendo un acceso a la Calzada de Egia que conectará con todas las nuevas viviendas proyectadas. (Ver apartado 3.1 Descripción de la propuesta del Plan)

3.2.3 Valoración de las alternativas

Actualmente el ámbito presenta un aspecto degradado, debido fundamentalmente al mal estado de conservación de las edificaciones, así como la presencia de vegetación ruderal, y especies de flora alóctona invasora. La alternativa '0' o de 'no actuación' aunque no originaría nuevas afecciones derivadas del desarrollo del ámbito (movimientos de tierras, consumo de recursos, etc.) supondría infrautilizar un suelo urbano ya artificializado incluido en la trama urbana de la ciudad, que presenta buenas condiciones para albergar nuevos usos residenciales. Por estas razones se rechaza la alternativa '0' o de 'no actuación'.

Frente a ello, ambas alternativas de desarrollo propuestas (alternativa 1 y 2) supondrán llevar a cabo un nuevo desarrollo residencial en el ámbito y resolver los problemas de accesibilidad que presenta. Tanto la propuesta establecida en el PGOU vigente (alternativa 1) como la planteada en el presente Plan Especial (alternativa 2) requerirán demoler las edificaciones existentes, llevar a cabo movimientos de tierra para ejecutar las plataformas que alberguen el nuevo acceso, y construir un nuevo edificio que acoja toda la edificabilidad. En este sentido, se considera que las afecciones derivadas de ambas propuestas de desarrollo serían similares, y de baja magnitud, atendiendo a la reducida superficie del ámbito (1.542 m²) y que en ambos casos se desarrollaría la edificabilidad urbanística ya consolidada en el ámbito (711,19 m²).

En el área no se identifican otros valores naturales de interés o riesgos que puedan condicionar de manera significativa el desarrollo propuesto. 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, que 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.

La diferencia principal entre la alterativa 1 y 2 radicaría, en el número de nuevas viviendas permitidas. El PGOU recoge la posibilidad de llevar a cabo 4 nuevas viviendas, cuyo tamaño, atendiendo a la edificabilidad urbanística consolidada, sería muy superior a lo previsto en el PGOU como óptimo. La alternativa 2 prevé un máximo de 8 viviendas que cumplirían con el tamaño promedio mínimo permitido para la tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" de 1 vivienda por cada 85 m²(t).

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, se considera que la alternativa 2 supondrá un mejor aprovechamiento del suelo edificado que, aunque 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, por lo que ambientalmente se considera más favorable.