

007- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas



9 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA

El mantenimiento de la situación actual en el ámbito supondría conservar una parcela degradada e infrautilizada incluida en la trama urbana de la ciudad, cuyas edificaciones presentan un aspecto abandonado y no se adaptan a los estándares de calidad actuales y las distintas normativas de aplicación. Por esta razón se rechaza la alternativa '0' o de 'no actuación'.

Las propuestas planteadas en el planteamiento urbanístico vigente (Alternativa 1) y en el presente PEOU (Alternativa 2) constituyen dos alternativas diversas de ordenación de la parcela Calzada de Egia nº54 y nº55. Mientras que en la Alternativa 1 el ámbito se zonifica pormenorizadamente como "a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo" permitiendo el desarrollo de 4 nuevas viviendas, la Alternativa 2 propone modificar la zonificación pormenorizada de la parcela a "a.30 Residencial de edificación abierta", permitiendo el desarrollo de 8 viviendas de tipología más adecuada a las condiciones de la parcela.

La existencia de dos edificaciones en el ámbito le confieren una edificabilidad consolidada de 711,19 m²(t), superior a lo habitual y prevista genéricamente en el PGOU para este tipo de parcelas. Por otro lado, su superficie (1.542 m²) no llega por pocos metros a tener los 1.600 m²(s) que exigen el PGOU en las parcelas "a.40" para poder desarrollar 6 viviendas, lo que normativamente posibilita únicamente el desarrollo de 4 viviendas, cuyo tamaño resultante sería muy superior al previsto en el PGOU como óptimo.

Por estas razones, se considera que la zonificación propuesta en el Plan Especial, de parcela "a.30", es más acorde a las características del ámbito, ordenando una única edificación con 8 viviendas que cumplirán con el tamaño promedio mínimo permitido para la tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" de 1 vivienda por cada 85 m²(t)/viv. Además, se adaptará a los estándares de calidad actuales y a las diversas normativas de aplicación, principalmente en lo relativo a la accesibilidad, permitiendo un acceso rodado y peatonal sin barreras, desde la Calzada de Egia a todas las nuevas viviendas propuestas en la parcela.

Debido a las características del ámbito y su entorno, no se han identificado elementos o valores ambientales que vaya a sufrir impactos significativos derivados del desarrollo del ámbito, ni tampoco riesgos ambientales que lo condicionen.

El desarrollo del Plan Especial se limita a la parcela de Calzada de Egia nº54 y 55, y se puede considerar que tendrá un efecto positivo desde el punto de vista en el que mejorará el aprovechamiento de una parcela incluida en la trama urbana de Donostia / San Sebastián, que actualmente se encuentra en desuso, evitándose así la ocupación de nuevos ámbitos rurales no desarrollados.