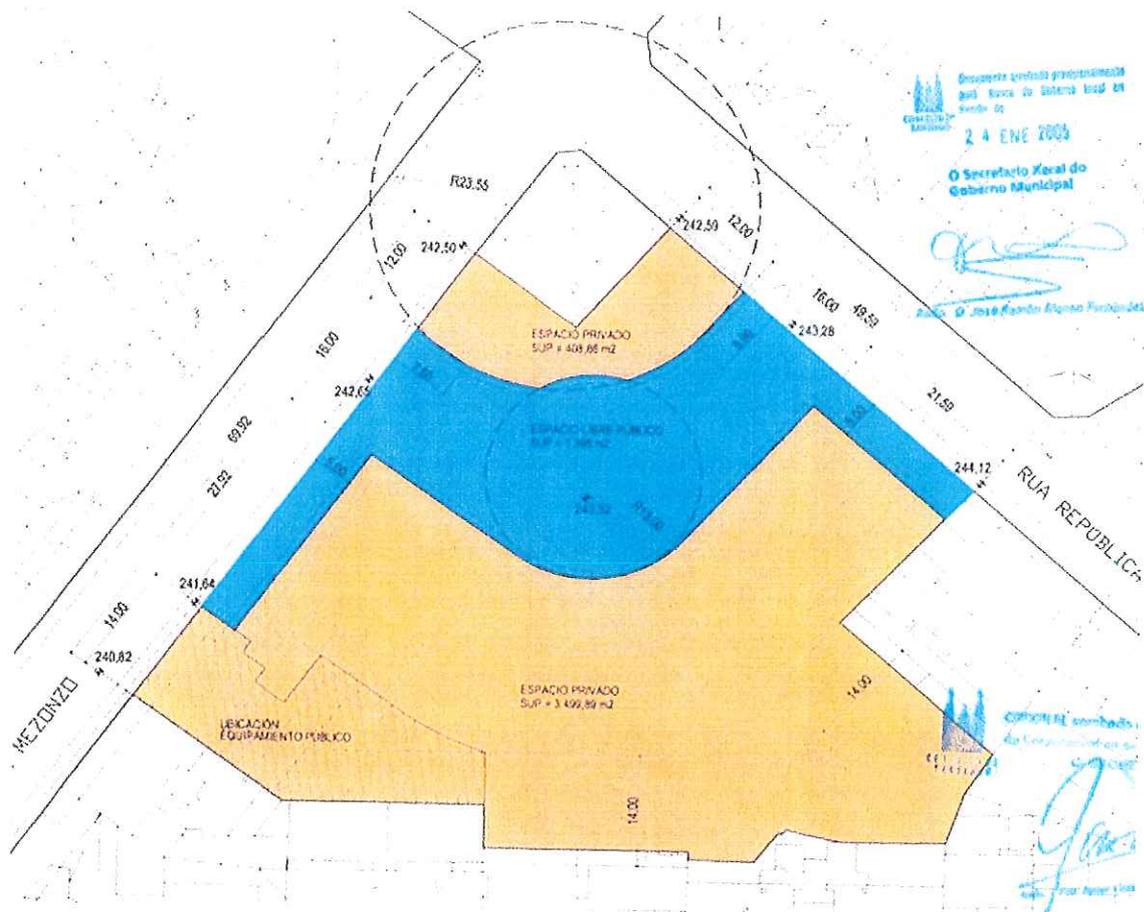


Análisis Ordenaciones sobre parcela del antiguo Colegio Peleteiro

Se recogen en este documento las diferentes ordenaciones urbanísticas planteadas sobre la parcela del antiguo Colegio Peleteiro de Santiago, analizando de una forma resumida, las soluciones que cada una de ellas sugieren o aportan.

Partimos de la solución que actualmente esta contemplada en el Planeamiento Vigente.



Dado que se trata de la ordenación vigente, la tomamos como punto de partida de este análisis. Los parámetros fundamentales de esta ordenación parten de un aprovechamiento de **23.500 m² edificables**. Donde el **uso prioritario es el comercial-terciario**. Con la cesión de un **espacio libre de uso público de 1.395 m² suelo** y de un **local para Equipamiento comunitario acondicionado de uso público de 900 m² construidos**, ubicado en Planta Baja o primera de las nuevas edificaciones.

Dado que la ordenación aprobada y vigente no parece responder a las necesidades de la ciudad, por el anterior propietario se planteó una nueva ordenación, con el fin de:

- **Evitar la creación de una gran superficie comercial** en el Ensanche.
- Desarrollar una ordenación con los usos asimilables a los usos contemplado por la ordenanza 1 del ensanche, estableciendo como **uso principal el residencial**.
- Se fija un porcentaje del **20% de vivienda de protección pública**.
- Ordenar la distribución de volúmenes de forma más acorde con el entorno.

Y además, propone una **reducción significativa del aprovechamiento lucrativo** de la parcela. Estableciéndose en 19.900 m² edificables. Esto supone una reducción de más del 19% del aprovechamiento de parcela, y en términos de aprovechamiento homogeneizado según los coeficientes de usos de vigente plan general, de casi un 40%.

Usos diferenciados de EXOM	Coeficientes de homogeneización de EXOM	Plan vigente		PROP	
		Edificabilidad lucrativa	Aprovechamiento homogeneizado	Edificabilidad Lucrativa	Aprovechamiento homogeneizado
		m ² edificables uso	m ² edificables VCD	m ² edificables uso	m ² edificables VCD
Vivienda colectiva	1,00	5.345	5.345	12.613	12.613
Vivienda colectiva baja densidade	1,05	0	0	0	0
Vivienda de protección oficial en suelo de promoción pública	0,41	0	0	0	0
Vivienda de protección oficial en suelo de promoción privada	0,57	0	0	3.153	1.797
Vivienda unifamiliar	1,30	0	0	0	0
Comercial en planta baja de edificio residencial	1,60	11.785	18.856	3.214	5.174
Terciario, comercial e servicios en edificio exclusivo de múltiples situaciones	1,30	6.370	8.281	0	0
TOTAIS		23.500	32.482	19.000	19.585
% REDUCCIÓN				-19,15%	-39,71%

Y se establece **una dotación 400 uds de plazas de aparcamiento**, muy por encima de la dotación de planeamiento para la zona del ensanche.

La ordenación desarrollaba un conjunto de volúmenes entorno a un espacio público o **plaza rectangular, con orientación Norte-Sur, abierta a la calle República Argentina.**



Esta solución, si bien da respuesta a algunas de las necesidades de la ciudad y sus vecinos, se ha visto la oportunidad de mejorarla, y por esta razón, se propone otra propuesta, que intenta resolver algunos aspectos que las propuestas que las ordenaciones no dejaron del todo resueltas, como:

- **El soleamiento del espacio público.**
- **El aprovechamiento del subsuelo** de dicho espacio público.

- Carácter de tránsito de dicho espacio, en cuanto que pueda resolver la **comunicación entre las calles San Pedro de Mezouzo y República Argentina.**

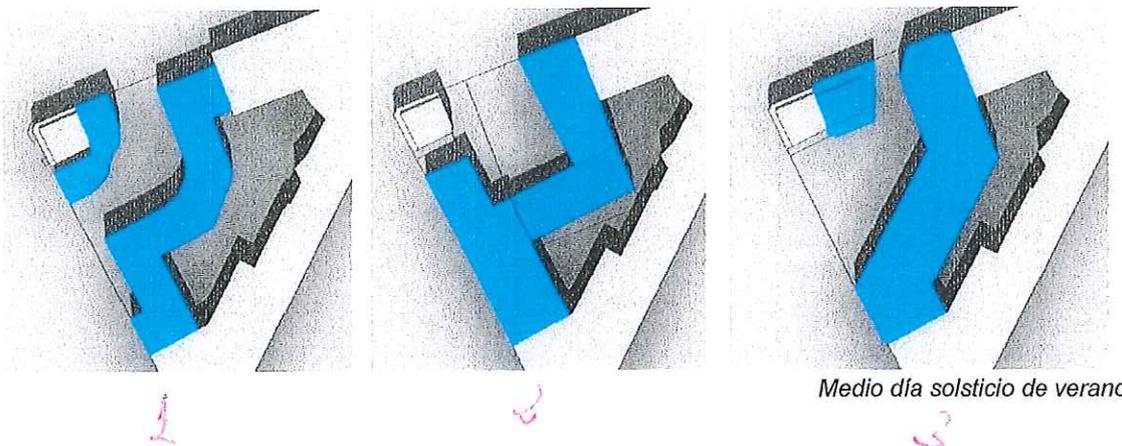
Manteniendo los parámetros fundamentales que supusieron la base de la ordenación del anterior convenio:



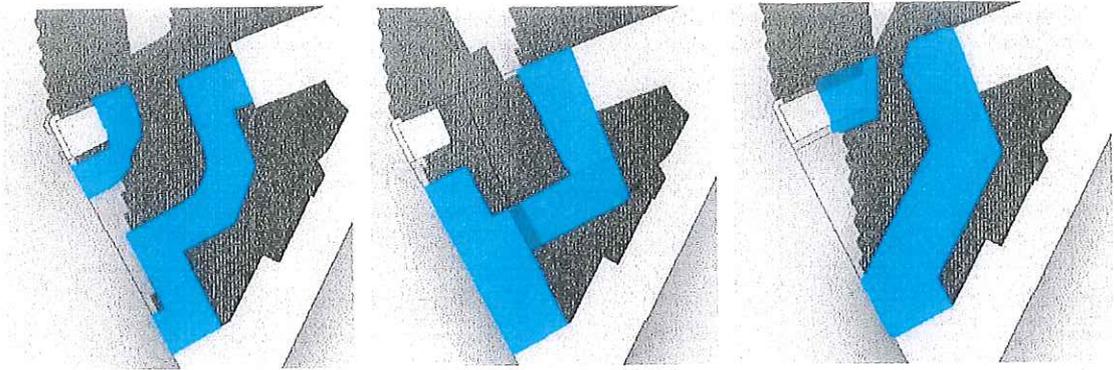
Es este sentido, se plantea que la **plaza se abra hacia el Este-Sur**, de forma que se reduzcan las sombras arrojadas, y al mismo tiempo se mejoren los soleamientos de los volúmenes a desarrollar.

Se dota a la **plaza de una mayor apertura hacia la red viaria**, 50 metros, duplicando los valores anteriores, lo que favorece tanto su soleamiento como la "extensión" y "conexión" del espacio público con la trama urbana.

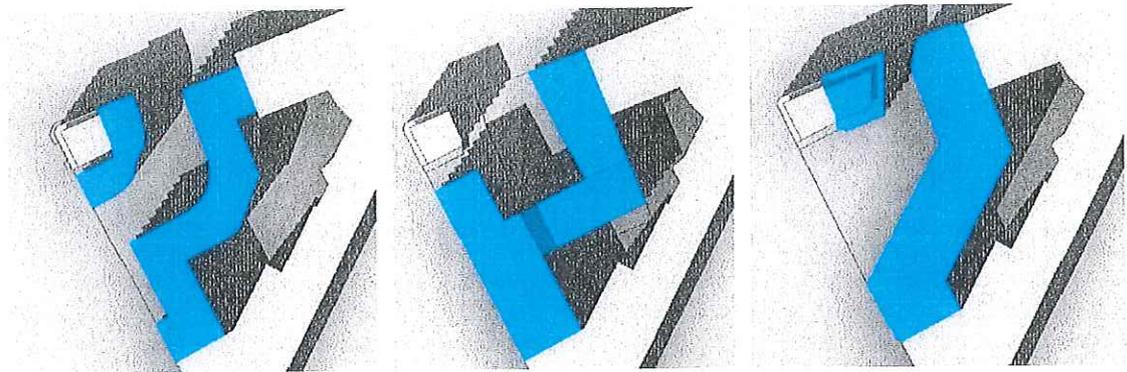
Se recogen a continuación esquemas de soleamiento de las diferentes propuestas, al medio día, los solsticios de invierno, verano, así como los equinoccios de otoño y primavera



Medio día solsticio de verano



Medio día solsticio de invierno

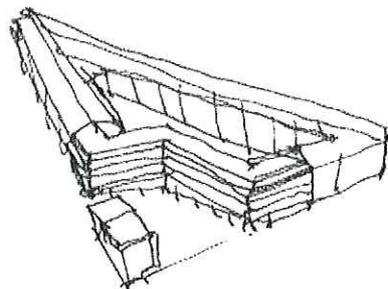


Medio día tarde equinoccios primavera y otoño

Con esta geometría, se da solución al desarrollo en el espacio privado de la dotación de 400 plazas de aparcamiento fijadas en la anterior propuesta, **liberando la posible ocupación del subsuelo del espacio público proyectado**. A su vez, se resuelven los **accesos rodados a los aparcamientos por senda calles de forma diferenciada**, lo que contribuirá a no congestionar el tráfico de la zona.

La ordenación de volúmenes contempla también un **retranqueo a las edificaciones de la Rúa Da Rosa, generando un patio interior de manzana de fondo homogéneo**, en cuanto a la nueva ordenación se refiere.

A su vez, se plantea un tratamiento homogéneo de cierre a la manzana en su totalidad, en cuanto a la ordenación de su volumetría.



Por último, la nueva ordenación, abre la plaza a República Argentina, intenta recuperar el carácter de tránsito del espacio libre generado, favoreciendo el recorrido o tránsito peatonal propio del ensanche, y la comunicación entre las rúas de República Argentina y San Pedro de Mezouzo.

