



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LOS ÁMBITOS
URBANISTICOS "MA.01 ANTZITA" Y "AY.03 PINTORE", ASÍ COMO A LA
RECLASIFICACION DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA
PARA LA AMPLIACION DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

**BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN
AMBIENTAL.**

EKAINA 2022 JUNIO



**DONOSTIAKO UDALA
URBANISMO SOSTENIBLE**

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “ MA.01 ANTZITA ” Y “ AY.03 PINTORE ”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

ÍNDICE

- I.- Objeto del documento.
- II.- El ámbito que es objeto del presente documento.
- III.- Estado actual de la parcela.
- IV.- Criterios y objetivos de la Modificación.
- V.- Alternativas de ordenación que se han barajado.
- VI.- La previsión de mayores espacios libres y de alojamientos dotacionales.
- VII.- Clasificación y categorización de los suelos afectados por la modificación.

Planos.

- I.01.- Situación.
- I.02.- Zonificación Global A.U. “ MA.01.ANTZITA ”. Vigente.
- I.03.- Zonificación Global A.U. “ AY.03.PINTORE ”. Vigente.
- I.04.- Zonificación Global A.U. “ AO.12. ERREGENEA ”. Vigente.
- O.01.- Zonificación Global A.U. “ MA.01.ANTZITA ”. Propuesta.
- O.02.- Zonificación Global A.U. “ AY.03.PINTORE ”. Propuesta.
- O.03.- Zonificación Global A.U. “ AO.12. ERREGENEA ”. Propuesta.
- O.04.- Zonificación Pormenorizada del A.U. “ AY.03.PINTORE ”. Propuesta.
- O.05.- Alternativa de ordenación Subámbito “AY.03.1 Villa Belén.
- O.06.- Propuesta de ordenación Subámbito “AY.03.1 Villa Belén.

ASISTENCIA TÉCNICA:

Fernando Ruiz Lacasa - Arquitecto (FRL ARQ SLP)

Marta Álvarez Pastor - Arquitecto (VAUMM ARQUITECTOS)

Javier Ubillos Pernaut - Arquitecto (VAUMM ARQUITECTOS)

Jon Orue - Etxebarria Iturri - Abogado

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “ MA.01 ANTZITA ” Y “ AY.03 PINTORE ”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

I.- ANTECEDENTES E IDENTIFICACION DE LOS ÁMBITOS QUE SON OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián (Texto Refundido), fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 25-06-2010.

Entre los distintos ámbitos urbanísticos que delimita y ordena el reseñado documento de planeamiento estructural, se encuentra el A.U. “MA. 01 ANTZITA” (Martutene), con una superficie de 87.151,00 m² y calificación global “ A.30 – Residencial de edificación abierta ”, así como el A.U. “AY. 03 PINTORE ” (Ayete), con una superficie de 48.731,00 m² y calificación global “ A.40 – Residencial de bajo desarrollo ”.

La norma particular del A.U. “ MA. 01 ANTZITA ” dispone que la ordenación pormenorizada del ámbito se ha de desarrollar mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana. A este respecto, y después de varias propuestas que no llegaron a prosperar, en el mes de Noviembre de 2015 las mercantiles Elizetxe, S.L. y Conarbu, S.A. formularon ante el Ayuntamiento una nueva versión del Plan Especial que, tras la correspondiente tramitación, obtuvo el refrendo definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal con fecha 28-04-2016.

Posteriormente (Febrero/2018), se llegó a elaborar el Programa de Actuación Urbanizadora de la actuación integrada delimitada por el PEOU, sin que se llegara a aprobar.

En la relación de los distintos objetivos que se establecen desde la norma particular del PGOU para el ámbito, se determina como criterio básico el de la eliminación de los usos industriales y la potenciación de los usos residenciales en la vega del Urumea, ubicando éstos últimos en las zonas de contacto con los ámbitos residenciales limítrofes de Txomin Enea y Portutxo, destinando el nuevo frente viario para las actividades.

La norma particular también establece un techo edificable de 77.000,00 m², de los que 40.000 m²/ (t) se deben destinar a usos residenciales (40% del total vinculado al régimen de VPO y el 60% restante a vivienda libre), mientras que los restantes 37.000,00 m²/ (t) se reservan para usos terciarios.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “ MA.01 ANTZITA ” Y “ AY.03 PINTORE ”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

Por lo que respecta al A.U. “AY. 03 PINTORE” (Ayete), dentro de su delimitación se incluye a la parcela que acogió el Colegio Belén y la residencia de las religiosas que impartieron las actividades docentes en el centro (Congregación de las Hijas de María Inmaculada de Agen - Marianistas), que se ubican en la Calzada de Aldapeta 23 - 25, parcela que dispone una superficie de 4.186,78 m², con calificación pormenorizada de “b.20 Terciario”.

II.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto modificar las determinaciones de carácter estructural en los dos reseñados ámbitos que establece el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Así, y por lo que respecta al A.U. “MA. 01 ANTZITA”, partiendo de la base de mantener el techo edificable autorizado por el PGOU - 77.000,00 m²/ (t) -, se trata de incrementar la edificabilidad residencial, pasando de los actuales 40.000,00 m²/ (t) a 72.000,00 m²/ (t) y, correlativamente, reducir la edificabilidad destinada a usos terciarios, pasando de los actuales 37.000,00 m²/ (t) a 5.000,00 m²/ (t). Para ello se establece la nueva norma particular del ámbito, cuya ordenación pormenorizada deberá desarrollarse mediante un posterior Plan Especial de Ordenación Urbana.

Por lo que respecta a la parcela de la Calzada de Aldapeta números 23 - 25, y tal y como se detallará seguidamente, la unión de las tres congregaciones religiosas y la reestructuración de las instalaciones educativas, ha llevado la innecesidad de destinar las edificaciones existentes para usos docentes, por lo que se pretende posibilitar en su lugar usos residenciales, acordes con el entorno del Barrio de Ayete en el que se localiza.

III.- LA JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN.

III.1.- En lo relativo al A.U. “ MA. 01 ANTZITA ”.

El Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 28-04-2016, en el apartado relativo al uso terciario, concentraba la mayor parte de la edificabilidad para usos terciarios en dos parcelas, en concreto en las parcelas b/20.1 y b.20/2, con unos techos edificables sobre rasante de 16.060,00 m²/ (t) y 14.533,00 m²/ (t), respectivamente, y con unos perfiles de B + 5.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

A este respecto, y con arreglo a los análisis de mercado realizados al efecto, se ha podido constatar que el entorno de Antzita no tiene vocación para acoger asentamientos de usos terciarios de calado como los que se plantean por el planeamiento aprobado.

En el orden indicado, el mercado se decanta para el uso terciario en otras zonas que ya existen en la Ciudad, tales como Miramón, Zuatzu ó Igara, zonas que se verán ampliadas con la parcela de terciario exento de 8.130,00 m² / (t) que se prevé implantar en el A.U. “IB.22 – INFIERNO” (Ibaeta), cuyo documento de planeamiento ha sido recientemente aprobado con carácter definitivo.

Por el contrario, la demanda de vivienda, en su doble vertiente de protegida y libre, sigue siendo una constante en la Ciudad. La reciente promoción desarrollada en Txomin Enea (AU. “LO.05 TXOMIN ENEA ”), muy próxima a Antzita, viene a acreditar la aceptación que para la ciudadanía tiene ese entorno para usos residenciales.

III.2.- En lo referente a la parcela de la Calzada de Aldapeta 23 – 25 en el A.U. “AY. 03 PINTORE” (Ayete).

Como se ha apuntado, el Colegio Belén ha sido uno de los centros que resultó afectado por la unión en un proyecto de las tres congregaciones religiosas existentes en el entorno de Aldapeta, esto es, la de las Hijas de María Inmaculada de Agen - Colegio Belén -, la de Santa María Marianistas, así como la Compañía de María Nuestra Señora, lo que dio lugar al nacimiento de SUMMA ALDAPETA.

Ello ha conllevado a una reestructuración de las instalaciones educativas con la construcción de los nuevos edificios de uso docente en la Calle Alto de San Bartolomé 26 y Aldapeta nº 17, lo que hace innecesarias las instalaciones que han venido siendo ocupadas hasta hace poco por el Colegio Belén.

III.3.- Justificación de las modificaciones que se proponen.

La consideración conjunta de las razones de interés público que se exponen a continuación, justifican la modificación del régimen urbanístico de los suelos afectados. En concreto:

- 1.- La sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos proyectados.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

La sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos de la ciudad constituye uno de los objetivos y criterios de intervención tanto de la legislación urbanística vigente, como también del vigente PGOU de Donostia-San Sebastián.

Así, el PGOU prevé expresamente la ordenación de los desarrollos urbanos de la ciudad de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios: la optimización racional (cualitativa y cuantitativa) del uso del actual medio urbano; la razonable compacidad de los desarrollos urbanos existentes y proyectados; la incentivación de ese tipo de desarrollos en el medio previamente artificializado con preferencia a nuevos desarrollos urbanos en el medio rural; la minimización de las afecciones urbanas en ese medio; etc.

A su vez, esos mismos criterios están estrechamente asociados al principio del desarrollo sostenible (vinculado, entre otros extremos, al uso racional y sostenible de los recursos naturales, incluido el propio suelo), así como al objetivo de utilización racional e intensiva del suelo, regulados de forma expresa en la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, como premisas generales del urbanismo y de la ordenación urbanística.

Por todo lo anterior, la modificación que se propone es conforme con la Estrategia Territorial Europea de generar ciudades compactas en lugar de dispersas, apostando por el medio ambiente urbano y la ciudad compacta con usos múltiples y alta densidad que evita el consumo indiscriminado de suelo. La ciudad compacta es el modelo que mejor hace efectivo el principio de desarrollo sostenible en el entorno urbano.

Teniendo en cuenta las circunstancias indicadas, los condicionantes orográficos, urbanísticos, etc., del entorno de Antzita y de la parcela localizada en la Calzada de Aldapeta 23 - 25, son adecuados para ello, resultando razonable ajustar su desarrollo urbanístico a los referidos criterios de sostenibilidad.

2.- El incremento de la oferta residencial de la ciudad en el medio urbano actual.

La consecución del objetivo anterior posibilita, a su vez, el incremento de la oferta residencial de la ciudad dentro del actual medio urbano, teniendo en cuenta que las necesidades del uso terciario están cubiertas con los suelos destinados para este menester en las zonas de Miramón, Zuatzu o Igara.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

En el mismo orden, la reciente restructuración de los tres colegios en el proyecto SUMMA ALDAPETA, hace innecesario el destinar a uso docente la parcela localizada en la Calzada de Aldapeta números 23 – 25.

3.- Incremento de la oferta residencial de vivienda protegida.

En el A.U. “ MA. 01 ANTZITA ”, la ordenación vigente prevé 188 viviendas protegidas y con la modificación que se propone, éste número se incrementará hasta las aproximadamente 310 viviendas. Esto es, más del 43% del número total de viviendas, y por ende, del techo edificable sobre rasante, serán viviendas protegidas, superándose con ello el porcentaje del 40% que como mínimo establece la normativa vigente, con la particularidad de que el 76% de las viviendas serán de protección social y únicamente el 24% restante lo serán tasadas de régimen autonómico.

4. Priorización de un crecimiento del parque residencial basado en reordenación interna de la ciudad.

Con la modificación urbanística que se propone, se dará cumplimiento a uno de los principios que deben regir el crecimiento del parque residencial en las ciudades vascas, según viene establecido en el propio Plan Territorial Parcial de Donostialdea. Y es que se priorizará el crecimiento del parque residencial basado en la reordenación interna y el mejor aprovechamiento de los tejidos urbanos ya existentes, mediante procesos de reconversión y de rehabilitación urbanística, en lugar de una programación sistemática de operaciones expansivas de ocupación de nuevos suelos.

Con esta estrategia de desarrollo sostenible se posibilita el aprovechamiento y la renovación de los soportes infraestructurales ya existentes, sin requerir nuevos consumos de suelo y la construcción de nuevos elementos infraestructurales y dotacionales innecesarios.

5. Incremento y mejora de las dotaciones públicas.

El reajuste del régimen urbanístico vigente que propone esta modificación, constituye también una oportunidad para el incremento y la mejora de las dotaciones públicas de la ciudad.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

6. Integración del desarrollo urbanístico en el resto del barrio de Loiola - Txomin.

El desarrollo urbanístico previsto garantizará una perfecta integración de los nuevos espacios en el resto del Barrio de Loiola - Txomin, dando continuidad natural a un entorno residencial con espacios públicos de gran calidad junto al río, que completarán los ya existentes en la zona.

Por su parte, la nueva ordenación de la parcela de la Calzada de Aldapeta 23 - 25, resulta acorde con el resto de usos existentes en el Barrio de Ayete del que forma parte.

7. Viabilidad económica de la ejecución de los desarrollos urbanísticos.

La adecuación de los desarrollos urbanísticos de los terrenos ocupados a los objetivos y criterios anteriores contribuyen, además, a garantizar su viabilidad y su ejecución. Y eso, en el contexto actual, constituye un objetivo a tomar en consideración.

8. La ejecución de los desarrollos urbanístico a corto plazo.

La actual demanda de vivienda (tanto libre como sometida a protección) en Donostia, sumado al alcance de las obras de urbanización asociadas al desarrollo de los terrenos, permite concluir que los objetivos anteriores y las correspondientes propuestas, podrán ser materializados a corto plazo, con el interés que eso conlleva.

9. La no excepcionalidad del uso residencial en los entornos afectados.

En el A.U. “MA. 01 ANTZITA”, el uso residencial no es nuevo, sino que ya está previsto tanto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana que lo ha desarrollado. Es más, el entorno de Antzita constituye la prolongación natural del Barrio de Txomin, actualmente interrumpido únicamente por el Centro Penitenciario de Martutene, cuyo traslado a Zubieta se encuentra programado.

Por lo que respecta a la parcela de la Calzada de Aldapeta 23 - 25, se trata de un emplazamiento en el Barrio de Ayete, entorno éste que dispone de calificación global de residencial.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “ MA.01 ANTZITA ” Y “ AY.03 PINTORE ”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEZA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

En definitiva, las circunstancias enunciadas aconsejan y permiten la reconversión del uso de los terrenos afectados, posibilidad ésta que resulta acorde con los principios que inspiran la LSUPV.

III.- LOS ÁMBITOS URBANISTICOS Y LA SUPERFICIE DE SUELO NO URBANIZABLE OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN EN EL VIGENTE P.G.O.U.

Como se vienen exponiendo en los apartados precedentes, la modificación del Plan General que se formula a través de este documento afecta a los Ámbitos Urbanísticos “ MA. 01 ANTZITA ” (Martutene) y “ AY. 03 PINTORE ” (Ayete). Las normas urbanísticas particulares de ambos ámbitos que se encuentran vigentes se recogen en el Anejo I de esta memoria.

El A.U. “ MA. 01 ANTZITA ” (Martutene) abarca una superficie de 87.151,00 m² y cuenta con calificación global de “ A.30 – Residencial de Edificación Abierta ”. Por su parte el A.U. “ AY. 03 PINTORE ” (Ayete) tiene una superficie de 48.731,00 m² y con calificación global de “ A.40 – Residencial de Bajo Desarrollo ”.

El tercero de los ámbitos que se ve afectado por esta modificación, es el A.U. “ AO.12 ERREGENA ” (El Antiguo – Ondarreta). En concreto, la superficie de éste último ámbito se ve incrementada con la incorporación de un terreno con una superficie de 830,00 m², que actualmente se encuentra clasificado como suelo no urbanizable con calificación “ D. 10 Rural de Protección Especial ”, y que pasa a estar clasificado como suelo urbano, con calificación de Sistema General de Espacios Libres (Zona F.10), ampliando el que actualmente existe y forma parte de dicho Ámbito Urbanístico.

IV.- ESTADO ACTUAL DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS “ MA. 01 ANTZITA ” Y DE LA PARCELA DE LA CALZADA DE ALDAPETA 23-25 EN EL “ AY. 03 PINTORE ”, ASÍ COMO DEL TERRENO LOCALIZADO EN SUELO NO URBANIZABLE.

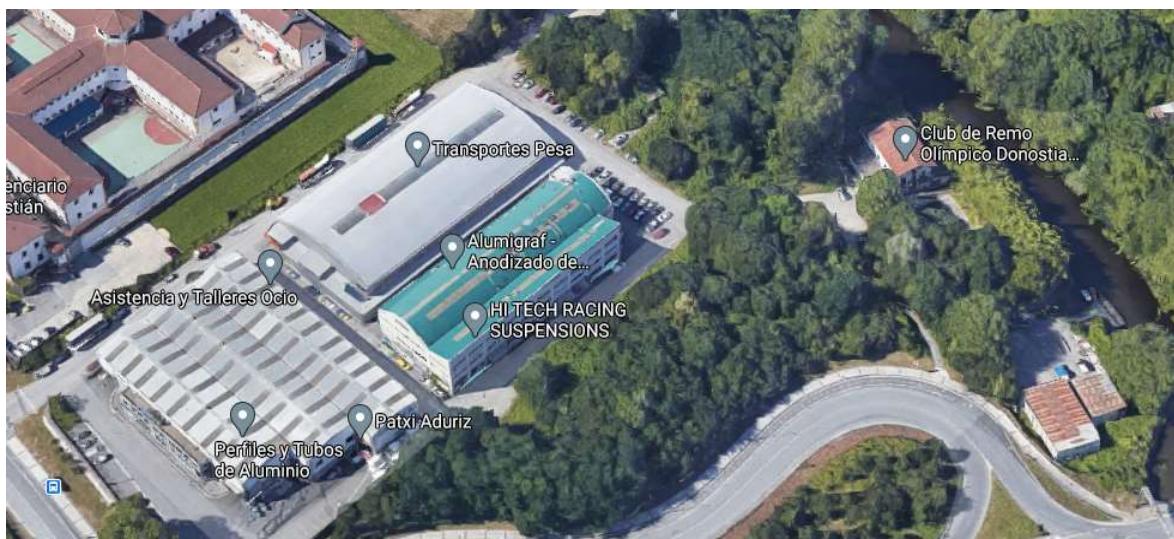
Seguidamente se procede a insertar una serie de capturas en las que se plasman los suelos de los dos ámbitos afectados por la Modificación, así como otra del terreno clasificado como suelo no urbanizable en el entorno de Erregenea.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “ MA.01 ANTZITA ” Y “ AY.03 PINTORE ”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

A.U. “ MA. 01 ANTZITA ”



Vista de los pabellones localizados en el lindero norte del A.U. “ MA. 01 ANTZITA ”(en el ángulo izquierdo se observa parte del <Centro Penitenciaro). En el terreno próximo al río, se encuentran las instalaciones deportivas del Club de remo Arraun Lagunak.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

En el centro del ámbito, y como elemento que divide a éste en dos, se encuentra la carretera GI - 40, que parte de la GI - 131 y se dirige al Polígono 27.

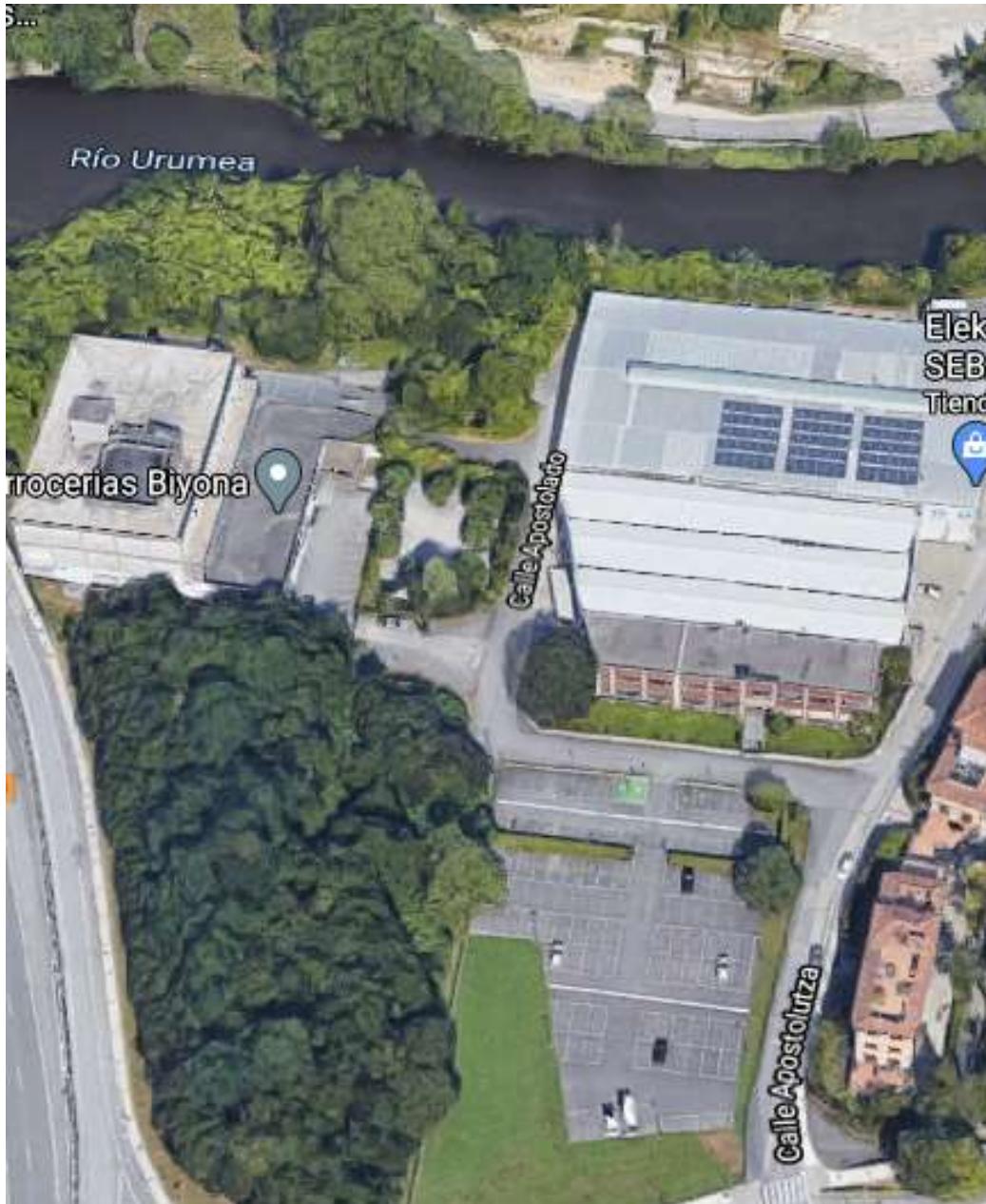


Nudo de comunicaciones y
carretera GI - 40 que atreviesa el
ámbito.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)



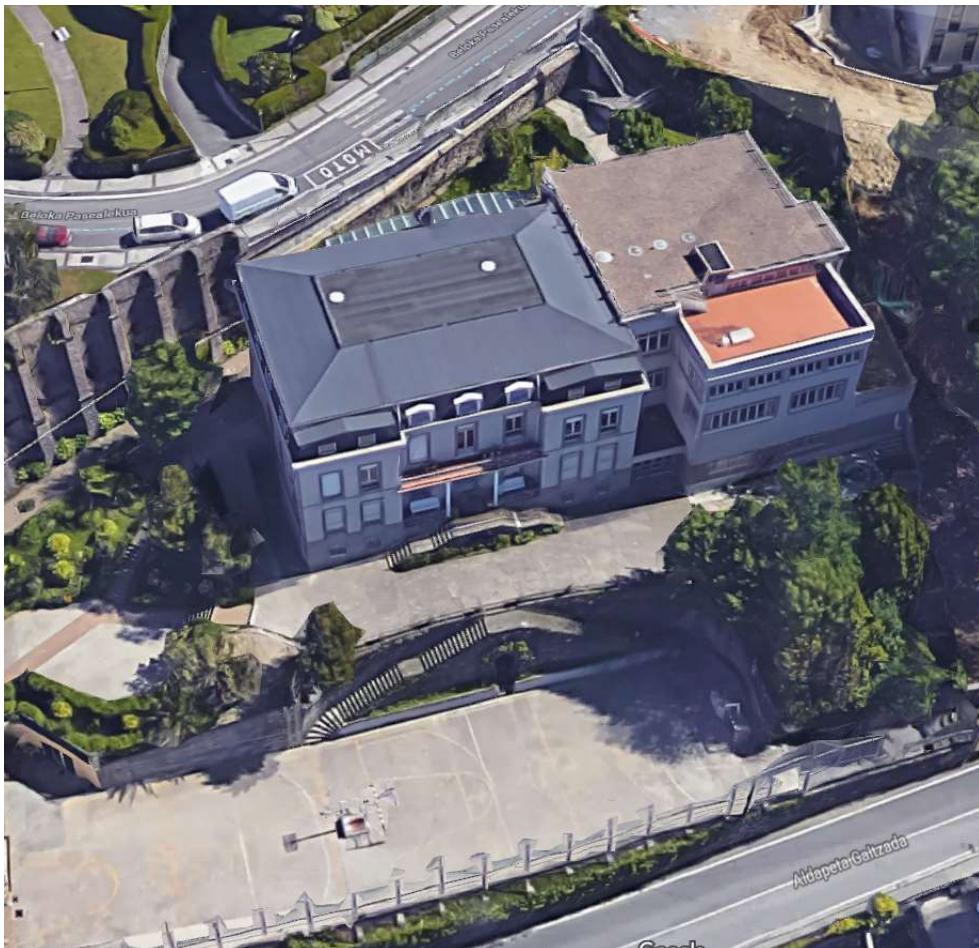
Lindero sur del ámbito donde se encuentran implantadas las empresas ELEKTRA, S.A. y otro edificio con perfil de planta baja, más dos plantas altas, en el que actualmente se encuentran instaladas las empresas CARROCERIAS BIYONA, S.L. e IGELDO ILUMINACION S.L.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

PARCELA DE LA CALZADA DE ALDAPETA 23-25

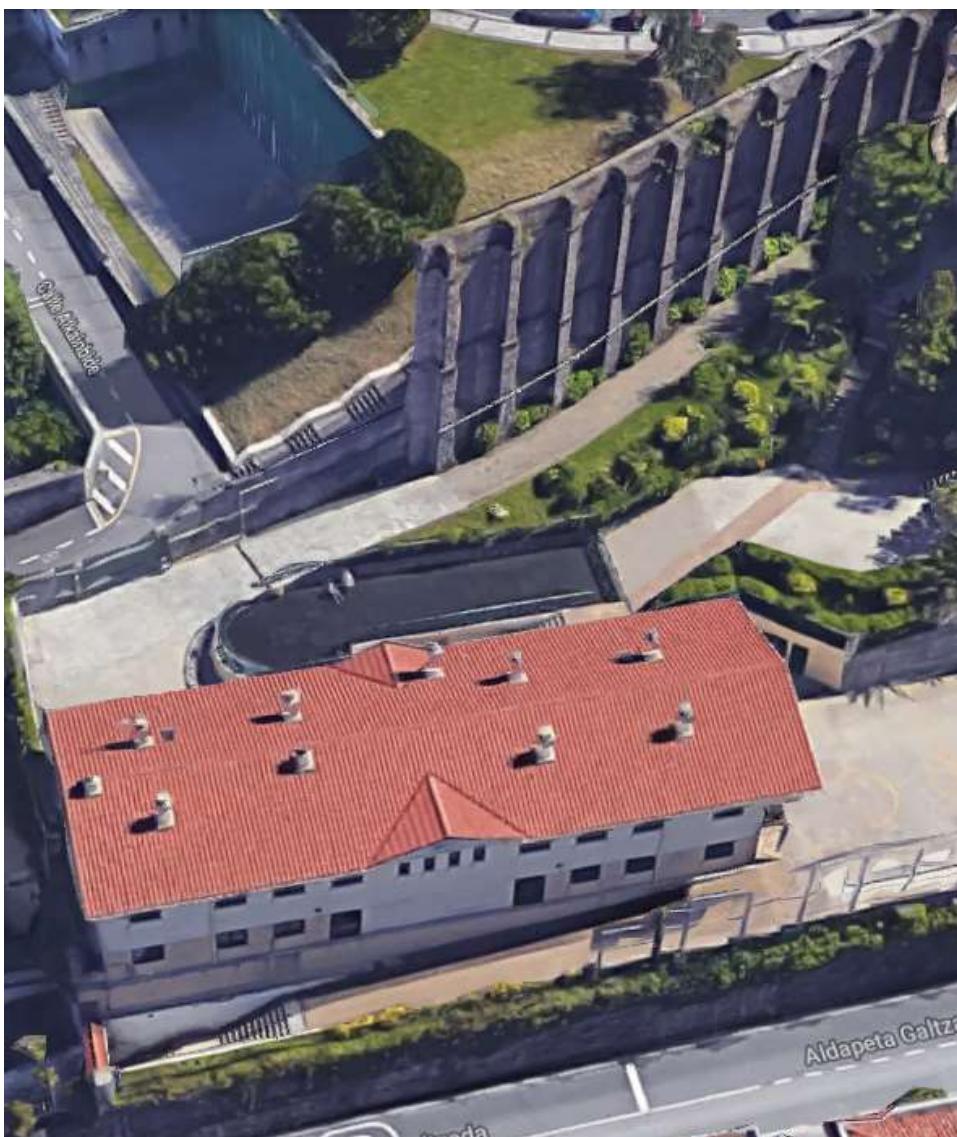


Instantánea que recoge las dependencias del centro educativo y el patio de recreo de los escolares.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)



Instantánea que recoge la residencia de las Hijas de María Inmaculada de Agen.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

SUELO NO URBANIZABLE EN EL ENTORNO DE ERREGENEA



Captura de pantalla que recoge la ubicación aproximada del terreno en suelo clasificado no urbanizable en el entorno de Erregenea.

VII.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN QUE SE HAN BARAJADO.

VII.1.- En el A.U. “MA.01 ANTZITA” (Martutene).

En los trabajos preliminares de ordenación, se han venido barajado distintas alternativas que pasamos a exponer.

.- Alternativa 1.

Esta alternativa implicaba mantener la ordenación que se recoge en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado con carácter definitivo por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 28-04-2016.

A este respecto, y como se ha expuesto en el apartado en el que ha justificado la Modificación, el resultado del análisis de mercado, ha constatado que la edificabilidad de 37.000,00 m²/ (t) para usos terciarios en el entorno de Antzita, no responde a las necesidades que demanda el mercado.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

Por consiguiente, y de mantenerse la ordenación y las previsiones del reseñado documento de planeamiento pormenorizado, no se llegaría a desarrollar el ámbito.

.- Alternativa 2.

El reciente desarrollo residencial ejecutado en el Barrio de Txomin y el proyectado traslado del centro penitenciario a su nueva ubicación en Eskusaitzeta que, tras su demolición, posibilitará el nuevo asentamiento residencial ordenado por el planeamiento general aprobado, aconseja reconsiderar las previsiones que se disponen para este ámbito, reduciendo la edificabilidad de uso terciario prevista, que se encuentra mayormente resuelta en otros emplazamientos de la ciudad, potenciando el uso residencial, con un importante número de vivienda de protección pública, alternativa por la que se decanta esta propuesta.

VII.2.- En el A.U. “AY.03 PINTORE” (Subámbito “AY.03.1 Villa Belén).

1.- Alternativa 0.

Esta alternativa implicaba mantener el régimen y la situación actual, opción ésta que no se adecúa a las pautas propias de lo que constituye un desarrollo urbanístico sostenible de los suelos cuando ha cesado la actividad docente que se desarrollaba en la instalaciones.

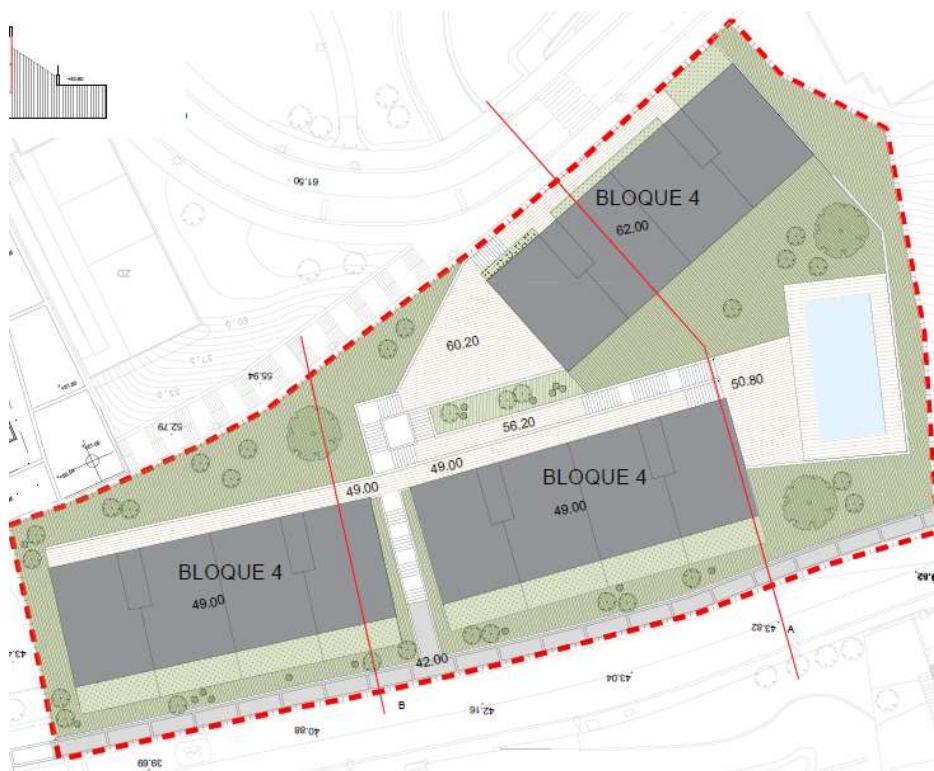
2.- Alternativa 1.

Esta alternativa de ordenación que se barajó en su momento, contemplaba la ordenación de tres bloques residenciales :

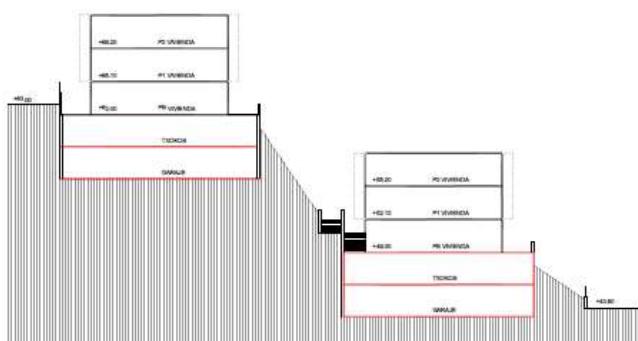
MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

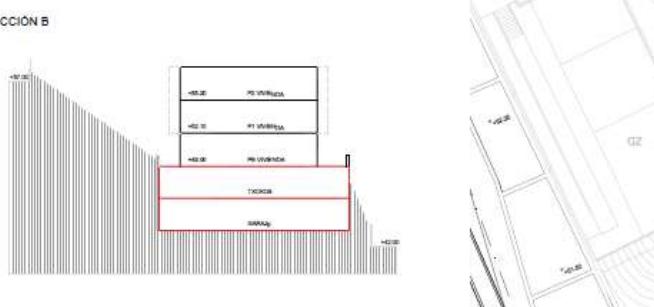
(Ekaina 2022 Junio)



SECCIÓN A



SECCIÓN B



La primera de las capturas de pantalla, recoge la ordenación en planta, en tanto que en la segunda se plasman las secciones proyectadas.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

Entre los inconvenientes que originaba esta alternativa, cabe referirse al impacto visual que ocasionaba en un enclave de relevancia, fundamentalmente al tener que elevar uno de los bloques hasta la cota de la calle superior.

Por otro lado, conllevaba una mayor ocupación en planta de la parcela, con la correlativa reducción de los espacios libres.

Por último, su desarrollo suponía una peor adaptación de la futura edificación a la topografía, y una distinta posición respecto de los edificios actualmente existentes, que se encuentran integrados en el entorno.

Este conjunto de inconvenientes, indujo a abandonar esta alternativa.

3.- Alternativa 2.

Que es la que se recoge en este proyecto, y por la que finalmente se ha optado con arreglo a la justificación que se pasa a exponer seguidamente.

VIII.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION.

VIII.1.- En el A.U. “MA.01 ANTZITA” (Martutene).

Con arreglo a la exposición que se recoge en el apartado introductor, y manteniendo el techo edificable sobre rasante de 77.000,00 m² autorizado en el ámbito por el vigente PGOU, la modificación tiene por objeto redefinir la intensidad de usos prevista, reduciendo la edificabilidad para usos terciarios e incrementando el uso residencial, y en ello con arreglo a los siguientes premisas:

1.- La sostenibilidad.

Tanto la legislación urbanística vigente, como el PGOU de Donostia de 2010, determinan que los desarrollos urbanísticos han de responder a los objetivos propios de la sostenibilidad.

En el orden indicado, el PGOU de Donostia prevé que los desarrollos urbanos deben articularse mediante la optimización racional (cualitativa y cuantitativa) del actual medio urbano, mediante una razonable compacidad, incentivando los desarrollos en el medio previamente artificializado, con prelación a nuevos

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

desarrollos que afecten al medio rural, minimizando de esta forma las afecciones a ese medio.

Los criterios relacionados están asociados al principio del desarrollo sostenible y tienen por objeto una utilización racional e intensiva del suelo, previsión ésta que constituye uno de los principios recogidos de forma expresa en el art. 3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, donde se regulan las premisas generales del urbanismo y de la ordenación urbanística.

2.- La movilidad sostenible y la lucha contra el cambio climático.

El incremento de la edificabilidad urbanística y de la densidad de uso residencial, son factores que contribuyen a que los desarrollos de los ámbitos resulten acordes con los objetivos de luchar contra el cambio climático y la consecución de una movilidad sostenible mediante el uso de transporte público y la eficiente utilización de los recursos naturales tales como el suelo, el agua o la energía.

3.- Incremento de la oferta residencial y de la vivienda protegida.

La redefinición de la intensidad de usos en el ámbito, va a conllevar un incremento en la oferta de vivienda que va incidir de manera importante en la vivienda protegida y libre, dando con ello una respuesta a la demanda que a este respecto existe en la Ciudad.

4.- El incremento de las dotaciones públicas.

La ordenación pormenorizada que deberá elaborarse en desarrollo de esta modificación, deberá conllevar una mayor liberación de suelo para destinarlo a espacios y dotaciones públicas, lo que redundará en beneficio de la comunidad.

A este respecto se ha destacar que, como consecuencia del incremento del uso de vivienda, ello obliga a prever mayores superficies de terrenos destinados a dotaciones de zonas públicas, espacios libres y alojamientos dotacionales.

VIII.2.- En el A.U. “AY.03 PINTORE” (Subámbito “AY.03.1 Villa Belén).

Como también ha quedado reseñado en el apartado introductor, la unión de las tres congregaciones religiosas dedicadas a la docencia y el nacimiento de SUMMA ALDAPETA, ha conllevado una reestructuración de la actividad y de

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

las instalaciones educativas, ya ejecutadas en la Calle Alto de San Bartolomé nº 26 y en Aldapeta nº 17 (comúnmente conocido como Marianistas).

Con las nuevas instalaciones, SUMMA ALDAPETA dispone de suficientes infraestructuras educativas a medio/largo plazo, lo que hace innecesario destinar a usos docentes los suelos y edificios ocupados actualmente por el Colegio Belén y la residencia.

Esta circunstancia aconseja la reconversión del uso de la parcela, que dispone de una superficie de 4.186,78 m², dotándole de un uso residencial, acorde con el predominante en el Barrio de Ayete.

La ocupación sostenible del suelo mediante operaciones de reutilización, forma parte de uno de los principios del desarrollo sostenible de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, cometido éste que se cumple con la modificación que se propone.

En efecto, uno de los principios del urbanismo sostenible pasa porque los desarrollos urbanos deben ordenarse con el objetivo de optimizar de forma racional, tanto cualitativa como cuantitativamente, los usos del medio urbano existente, compactando lo que ya existe con lo que se proyecta. Y esta optimización debe realizarse sobre aquellos suelos que ya están artificializados, evitando con ello actuar sobre otros terrenos que aún se encuentran en situación básica de suelos rurales, minimizando de esta forma las afecciones urbanas al medio natural y compactando los desarrollos urbanos existentes.

Con el objetivo indicado, también se consigue el incremento de la oferta residencial de la ciudad, dando con ello respuesta a la demanda que existe al respecto.

Para ello se ordenan dos bloques residenciales, con un techo edificable máximo sobre rasante de 4.150,00 m²/ (t). Por lo que respecta a la edificabilidad bajo rasante (garajes y otros usos auxiliares), se prevé un techo edificable de 4.800,00 m²/ (t), acorde con lo que a este respecto establece el art. 30 de las normas urbanísticas generales del PGOU y la norma particular del ámbito.

El perfil de la futura edificación dispondrá de dos plantas de sótano (en parte podrían habilitarse hasta tres plantas) + PB + 3 PA + ático retranqueado (V/III).

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)

Otro de los aspectos que merecen ser resaltados es la mejora peatonal que se consigue con la ejecución del proyecto.

En efecto, actualmente la acera peatonal que discurre por la parte delantera de los edificios de Alkain Bide números 2, 4, 6 y 8 (a continuación del Colegio de Marianistas), se interrumpe al llegar a la altura de Villa Belén, para continuar una vez rebasada la parcela.

Con la materialización de este proyecto, se consigue una amplia acera de 3,00 mts. de ancho en todo el frente de la parcela (ocupando cerca de 300,00 m²), que va a permitir la continuidad de la acera peatonal actualmente interrumpida y que resulta necesaria a todas luces, más y si tenemos en cuenta que los edificios que se ubican en los números pares de la Calzada de Aldapeta, disponen de una acera muy estrecha en la que resulta materialmente imposible su ensanchamiento.

A propósito de la envolvente de la futura edificación, cabe indicar que la ordenación de la edificación futura mantendrá una imagen muy similar a la que disponen los edificios actuales.

A este respecto, a continuación se incluyen varias instantáneas que recogen la envolvente actual y unos fotomontajes con lo proyectado.



Instantánea tomada desde la Calle Aldapeta que recoge la actual residencia de la Congregación.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)



Fotomontaje con uno de los futuros bloques residenciales.

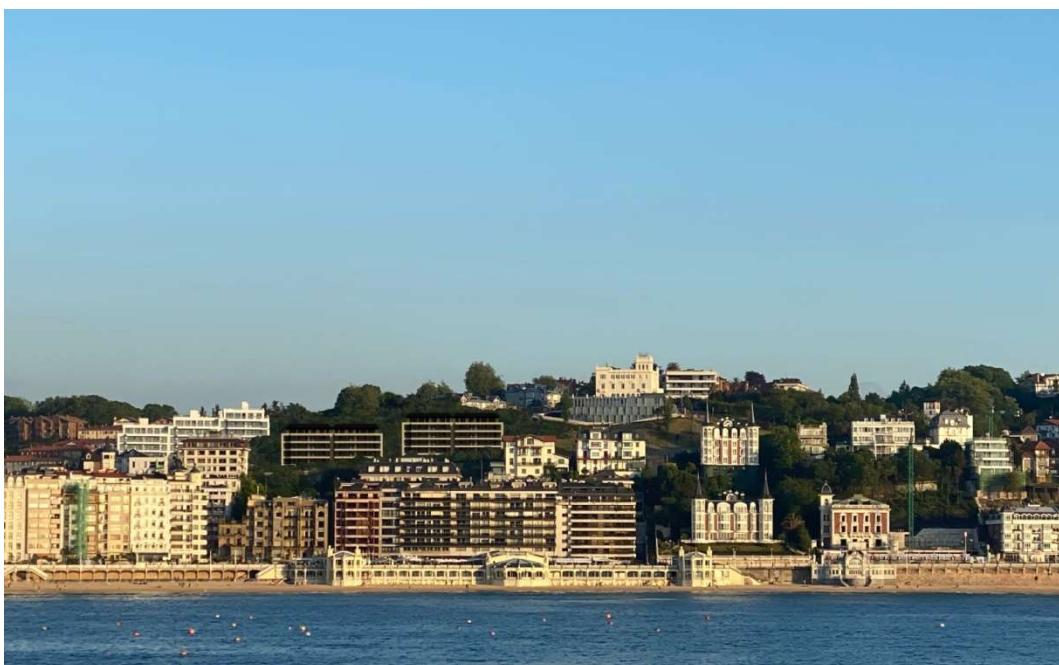


Foto tomada desde Alderdi eder. Al fondo, el actual Colegio Belén.

MODIFICACION DEL PGOU DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANISTICOS “MA.01 ANTZITA” Y “AY.03 PINTORE”, ASI COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL

(Ekaina 2022 Junio)



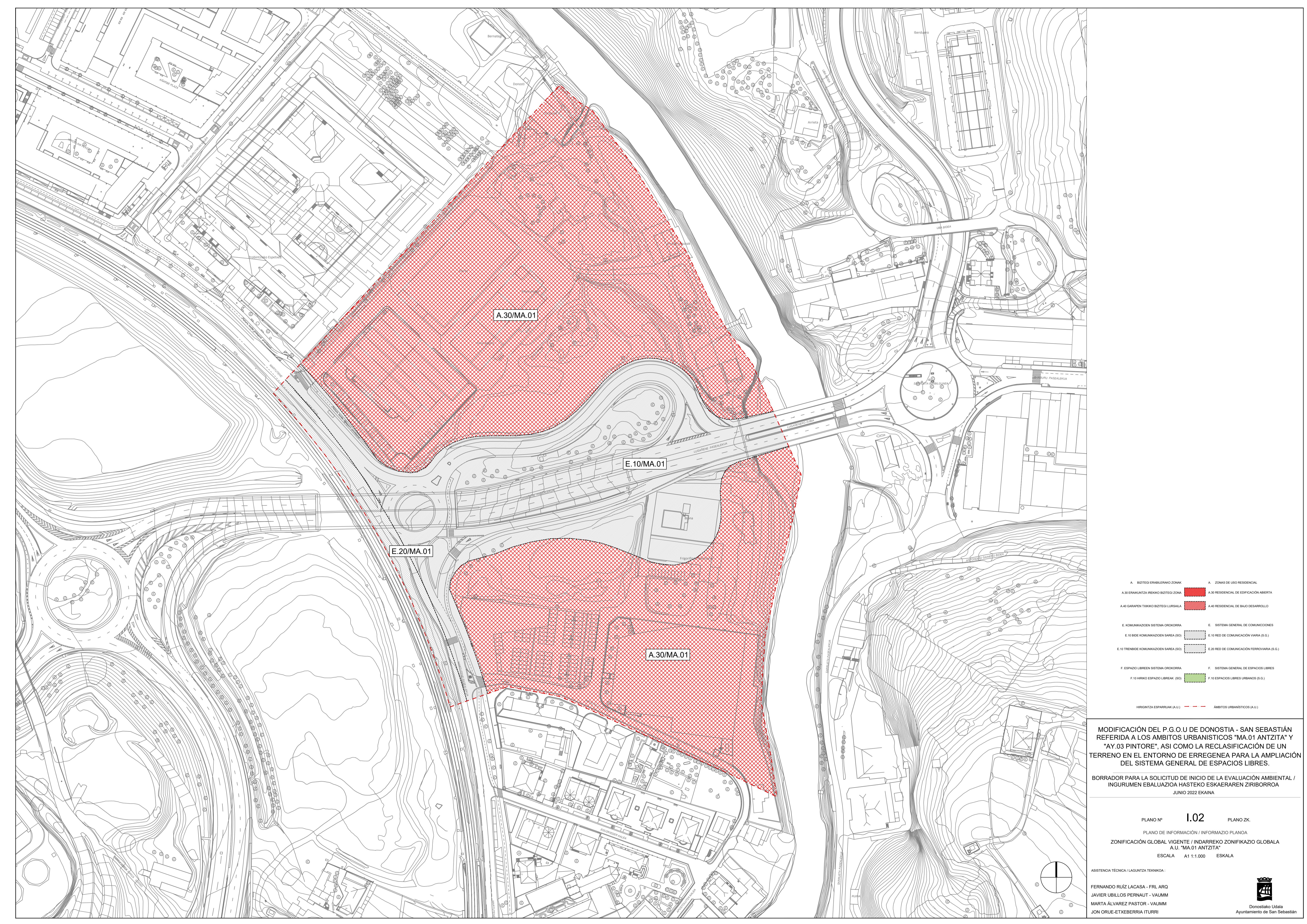
Fotomontaje con los dos bloques proyectados.

Donostia – San Sebastián, Junio de 2022.

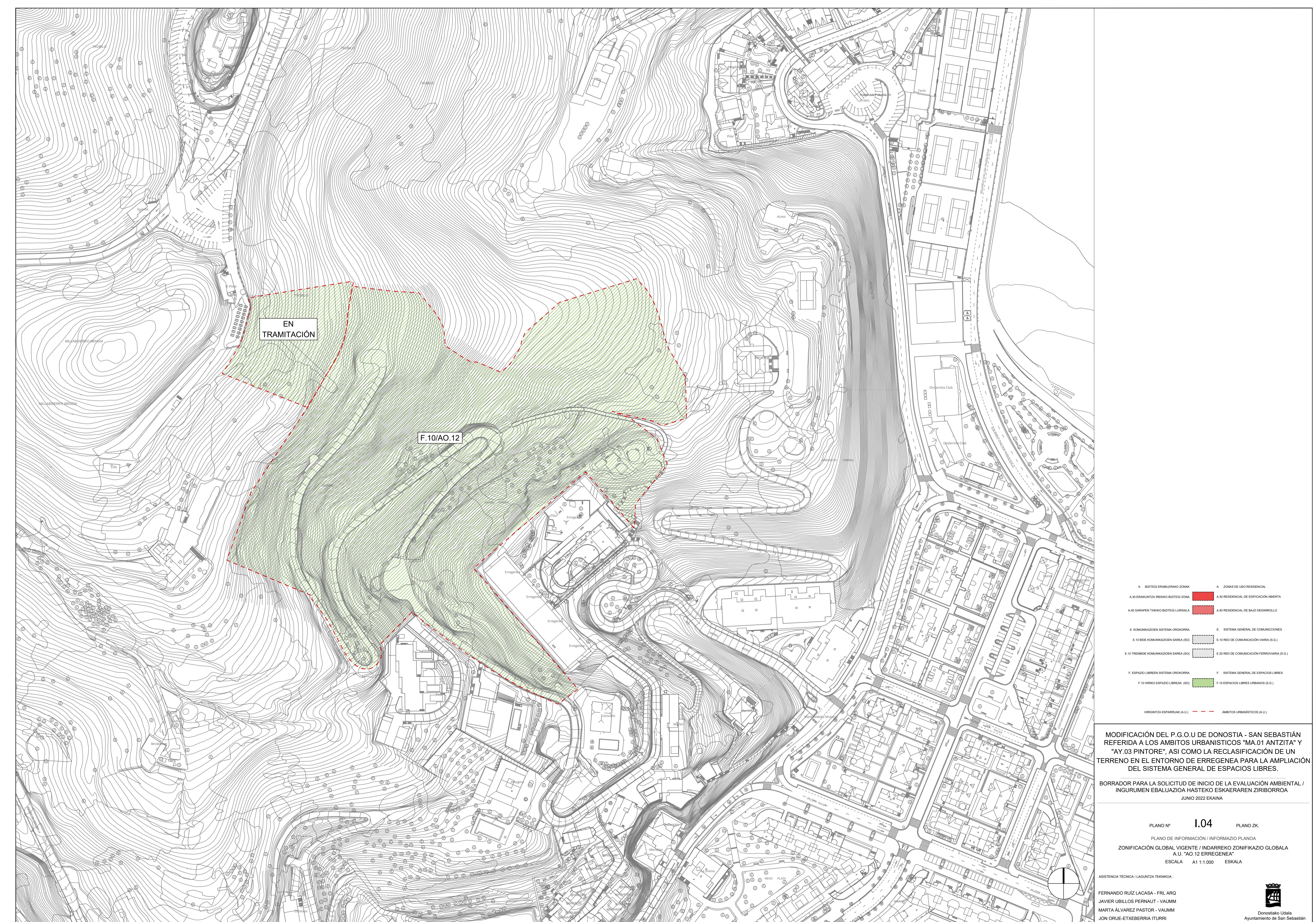
**Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri
Abogado.**

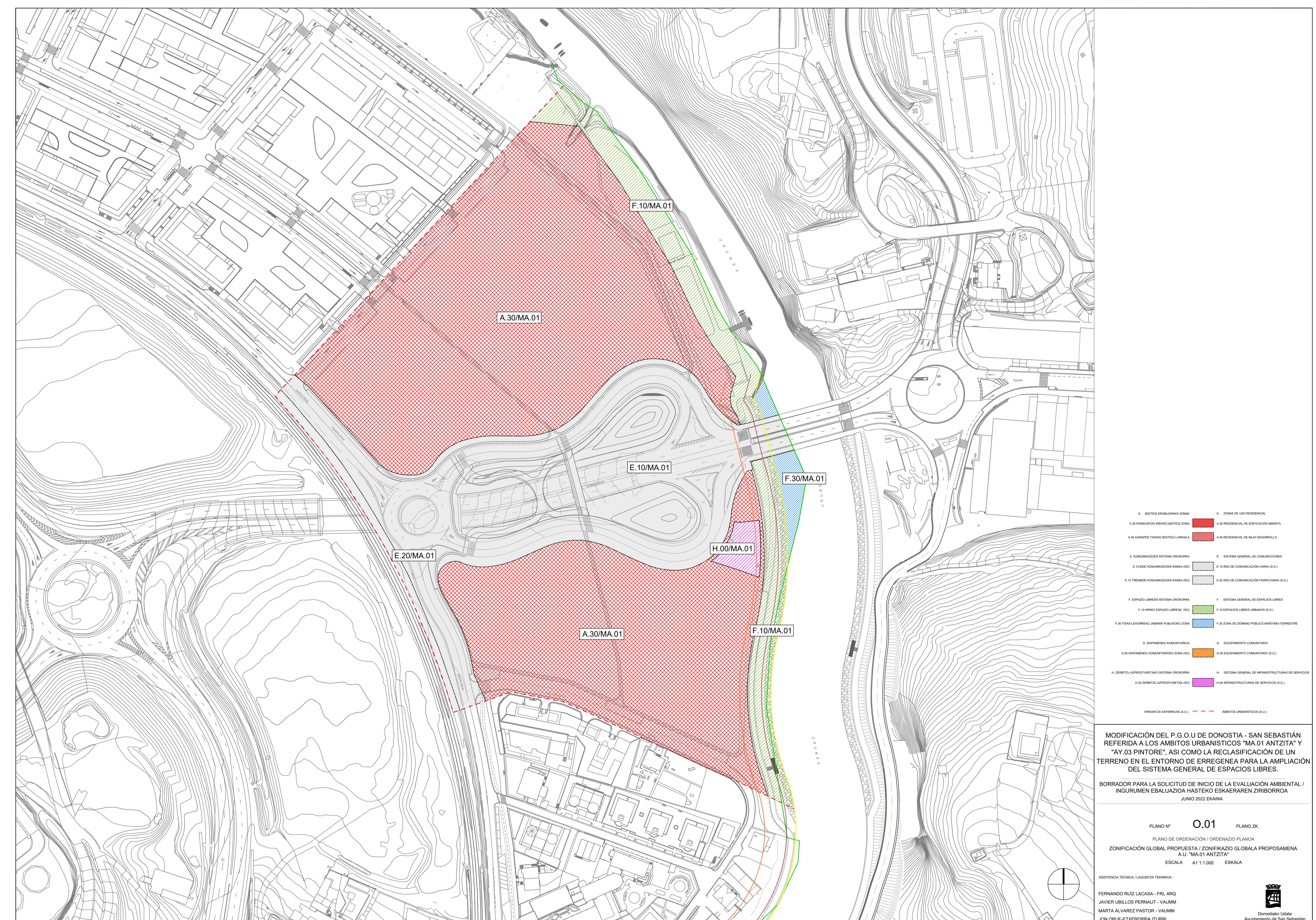
**Fernando Ruiz Lacasa, Arqto.
Marta Álvarez Pastor, Arqto.
Javier Ubillos Pernaut, Arqto.**

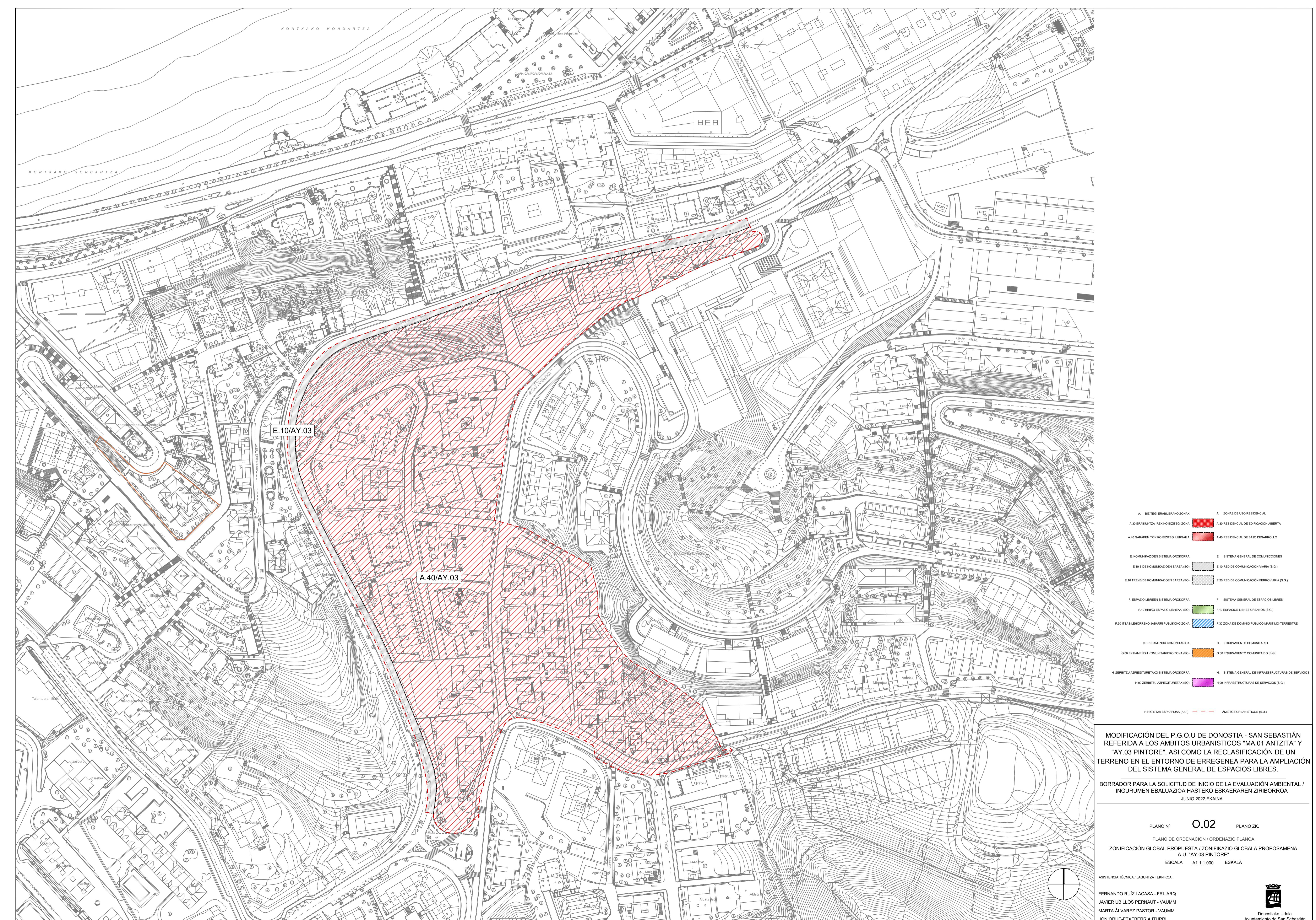


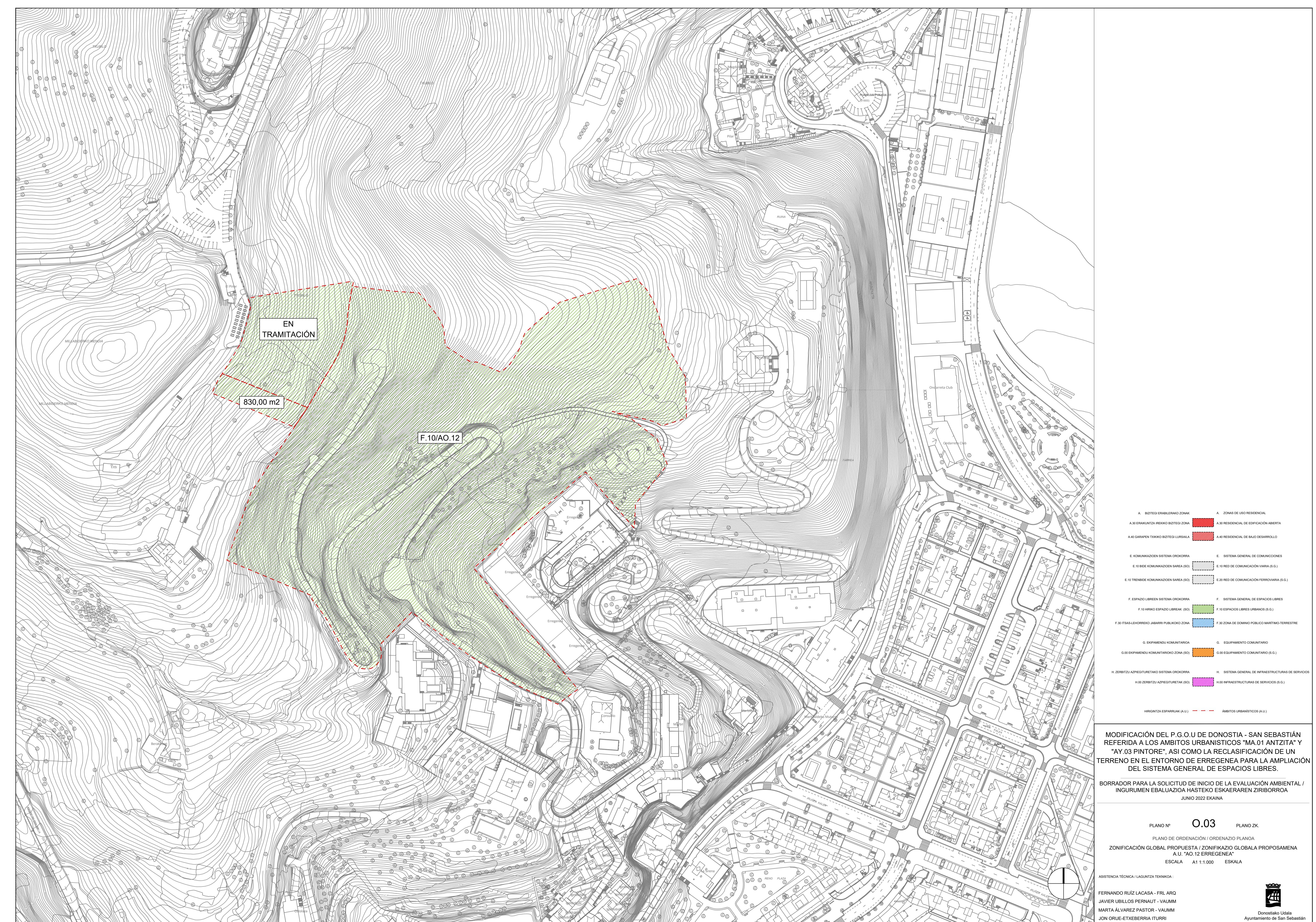




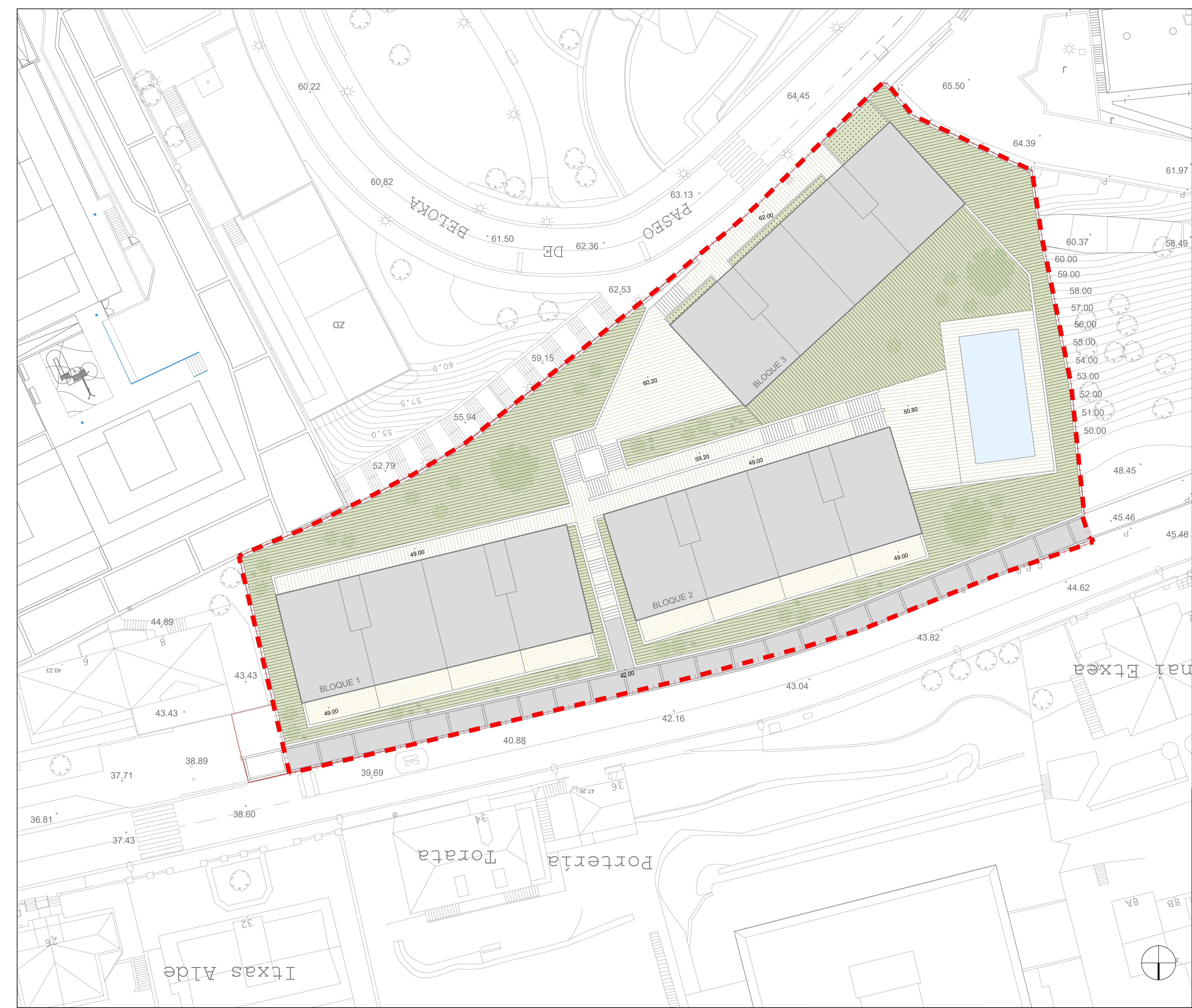












MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U DE DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
REFERIDA A LOS AMBITOS URBANÍSTICOS "MA.01 ANTZITA" Y
"AY.03 PINTORE", ASI COMO LA RECLASIFICACIÓN DE UN
TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN
DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL /
INGURUMEN EBALUAZIOA HASTEKO ESKAERAREN ZIRBORROA
JUNIO 2022 EKAINA

O.05 PLANO ZK.

PLANO DE ORDENACIÓN / ORDENAZIO PLANO

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN SUBAMBITO / AZPIERREMUA ORDENAZIO ALTERNATIBA

"AY.03.1 Villa Belén"

ESCALA A1:200 ESKALA

ASISTENCIA TÉCNICA / LAGUNTZA TEKNIKA :

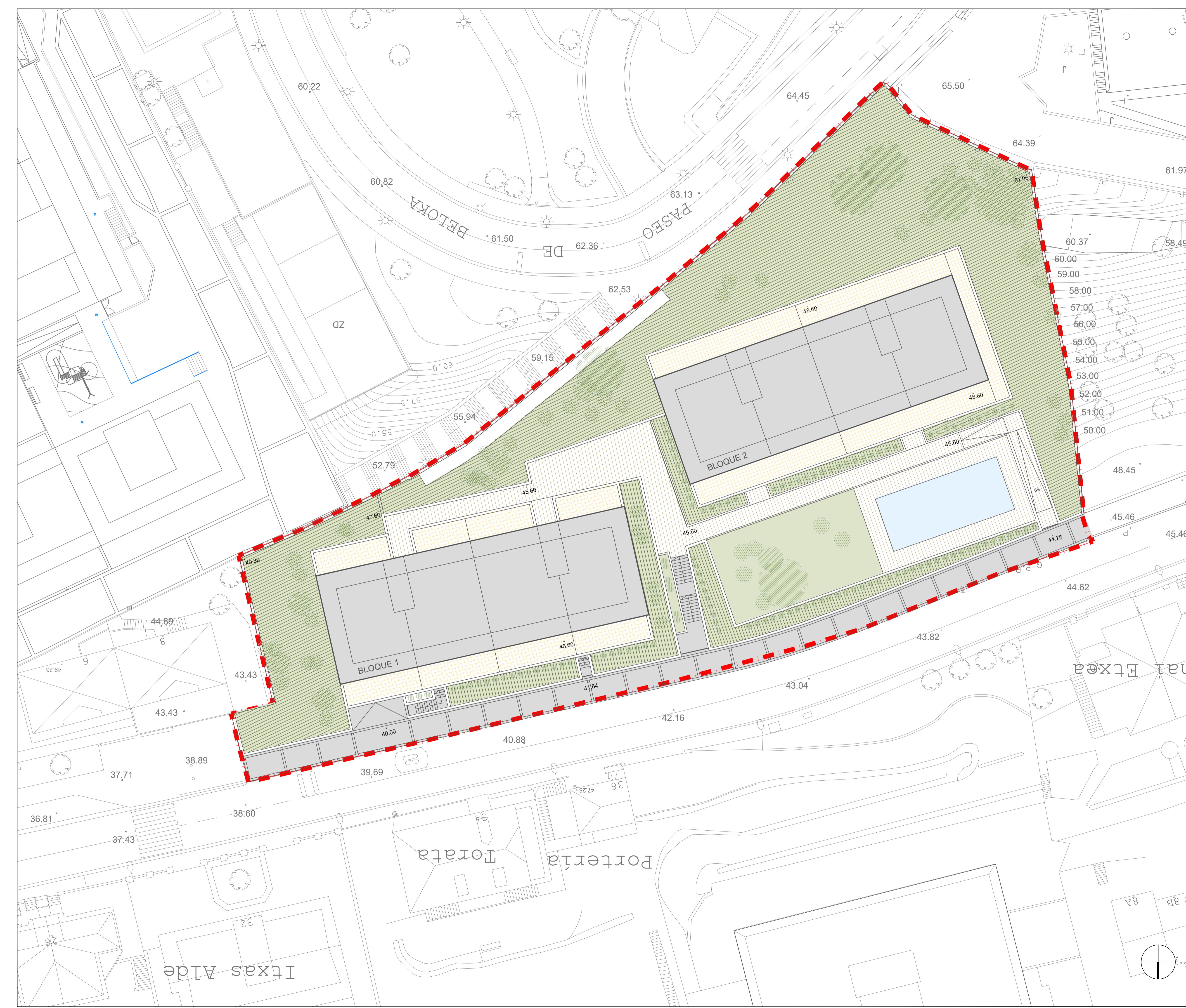
FERNANDO RUÍZ LACASA - FRL ARQ

JAVIER UBILLOS PERNAUT - VAUMM

MARTA ÁLVAREZ PASTOR - VAUMM

JON ORUE-ETXEVERRIA ITURRI





MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U DE DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LOS AMBITOS URBANISTICOS "MA.01 ANTZITA" Y "AY.03 PINTORE", ASI COMO LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

**BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL /
INGURUMEN EBALUAZIOA HASTEKO ESKAERAREN ZIRIBORROA**

PLANO N° O.06 PLANO ZK.

PLANO DE ORDENACIÓN / ORDENAZIO PLANOA

PROPIEDAD DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS NATURALES Y MEDIO AMBIENTAL
PROYECTO DE ORDENACIÓN SUBÁMBITO / AZPIERREMUA ORDENAZIO PROPOSAMENA
"AY.03.1 Villa Belén"
ESCALA A1 1:200 ESKALA

ASISTENCIA TÉCNICA / LAGUNTZA TEKNIKOA :

ASA - FRL ARQ

