

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDO AL “AU.Araneder 07. Depósitos Trintxer. Subárea 1”
DEL A.I.U. ARANEDER (Depósito de Andonaegi y entorno).
PASAIA**

(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)

Marzo 2022

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDO AL “AU.Araneder 07. Depósitos Trintxer. Subárea 1”
DEL A.I.U. ARANEDER (Depósito de Andonaegi y entorno).
PASAIA**

(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)

Marzo 2022

EQUIPO DE TRABAJO:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado.
Manu Arruabarrena Flórez, Arquitecto.
Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto.
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición.

ÍNDICE

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.	1
II.- ÁMBITO AFECTADO.	1
III.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.	1
IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.	2
V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.	3
VI.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.	4
VII.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.	7
VIII.-CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS.....	13
IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.	13
X.- PLANOS.	13

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Se trata de la redacción del borrador de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a un determinado ámbito del municipio de Pasaia con las condiciones y particularidades que se describen a continuación.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pasaia (aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 11 de Junio de 1.996) delimitan el A.I.U. ARANEDER y determinan su régimen de ordenación urbanística estructural y pormenorizada.

Dentro del mismo Ámbito de Intervención Urbanística, se delimita el Área Urbana correspondiente al depósito de agua allí existente (Depósito de Andonaegi, actualmente en desuso) y su entorno, la cual constituye el ámbito de actuación del presente documento y que las NN.SS denominan "AU.Araneder 07. Depósitos Trintxer. Subárea 1".

En este momento, la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe V justifica la elaboración y aprobación de este Plan Especial de Ordenación Urbana para reajustar puntualmente la ordenación pormenorizada vigente en ese ámbito.

A su vez, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Ley 21/2013, de evaluación ambiental, etc.), el Plan Especial ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

En concreto, en atención a las razones expuestas en dicha Ley (artículo "6.2") y en el Documento Ambiental Estratégico que se adjunta a este, procede su sujeción mediante una evaluación ambiental estratégica simplificada.

Elaborado en ese contexto, a iniciativa del Ayuntamiento de Pasaia, este documento conforma el borrador del Plan Especial de Ordenación Urbana que acompaña a la solicitud de inicio de la referida evaluación ambiental (art. "29.1" de la Ley 21/2013), y su objetivo es el de exponer las propuestas de ordenación urbanística planteadas en el ámbito afectado.

II.- ÁMBITO AFECTADO.

El Plan Especial y sus propuestas inciden en el ámbito que se delimita en el entorno del depósito de agua de Andonaegi (en desuso) existente en el A.I.U. Araneder, de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pasaia, y denominado "AU.Araneder 07. Depósitos Trintxer. Subárea 1".

Su superficie es de 2.726 m², ligeramente inferior a los 2.760 m² expresados en las NN.SS., lo que puede ser debido a una mayor precisión en la medición efectuada, ya que no se ha producido reajuste alguno en su delimitación.

Esta última y su emplazamiento son los reflejados en el plano 1 incluido en este documento.

III.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.

1.- Descripción general de la situación actual.

El ámbito objeto de este Plan forma parte del "A.I.U. Araneder", delimitado por las Normas Subsidiarias vigentes. Está situado en el casco urbano del municipio, entre las calles Oiartzun y Bidasoa de la ladera de Trintxerpe.

Por lo que se refiere a su topografía, el ámbito presenta un importante desnivel desde la cota +41 de la calle Oiartzun hasta la +60 de la calle Bidasoa, con una diferencia máxima de cota de rasante de 19 metros en una distancia en planta de unos 44 m.

Está ocupado únicamente por un depósito de agua que lleva varios años en desuso, estando el resto de la superficie libre de edificación y cubierto por vegetación espontánea.

Por otra parte, al estar integrado en la trama urbana del municipio, el ámbito dispone en sus inmediaciones de las infraestructuras de servicios urbanos (redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, suministro de gas, etc.) necesarios para el desarrollo urbanístico previsto en él, sin perjuicio de su mejora y complementación en los términos adecuados.

Considerado en términos generales, el ámbito se encuentra en un estado de abandono o "no uso", lo que justifica su regeneración.

2.- Parcelario y condiciones de propiedad actuales.

De acuerdo con la documentación catastral, por un lado, se identifica en el ámbito una parcela, correspondiente al depósito de agua municipal, con 800 m² de superficie, y, por otro, se adscribe el resto del ámbito a suelos públicos del sistema viario y espacios libres, etc.

Se trata por tanto de un ámbito en el que todo el suelo es de titularidad pública.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Ese régimen es el establecido en las Normas Subsidiarias vigentes y responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

- * Clasificación urbanística de los terrenos: Suelo urbano.
- * A los efectos de su calificación global, los terrenos se incluyen en la zona de tipología "A.3 Zonas Residenciales de Edificación Abierta".
- * La calificación pormenorizada destina 1.892 m² a vías urbanas locales y suelos libres comunes, y 868 m² a depósitos reguladores de agua.
- * Edificabilidad urbanística sobre rasante: No se establecen edificabilidades.
- * Categorización urbanística de los terrenos: No se establece.
- * Condiciones de ejecución urbanística: No se establece.

V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Los criterios y objetivos establecidos por las Normas Subsidiarias vigentes contemplan básicamente la consolidación de la infraestructura existente, más la creación de una rotonda viaria sobre el depósito para permitir el cambio de sentido en la calle Bidasoa.

Además, autoriza también *“la reconversión de las instalaciones a un uso Socio-Cultural y/o recreativo, si dichas instalaciones quedaran en desuso”*.

De modo que, teniendo en cuenta que el cambio de sentido en la calle Bidasoa ya ha sido resuelto de otra manera, y que el depósito regulador de agua ha perdido su función y ya no se utiliza, resulta oportuno considerar el cambio de uso del ámbito para su destino a otros servicios de carácter público.

En este sentido, el Ayuntamiento ha tomado la decisión de destinar ese suelo a la construcción de un edificio multiuso, que pudiera contener tanto un aparcamiento de vehículos para residentes del entorno, como una central de calefacción de distrito y locales sociales para los mismos destinatarios.

La construcción sería complementada con un ascensor que, sirviendo al aparcamiento y al resto de servicios implantados en el edificio, diera servicio también al itinerario público salvando el desnivel entre las calles Oiartzun, Igeldo y Bidasoa.

El resto del ámbito quedaría constituido por vías urbanas locales y suelos libres comunes, sin perjuicio de la calificación de la cubierta del edificio como espacio libre.

El edificio dispondría de una determinada edificabilidad física, que se distribuiría entre los usos asignados de acuerdo con el proyecto arquitectónico que desarrolle el planeamiento.

En todo caso, la consecución y materialización de esos objetivos justifica la modificación de determinadas previsiones reguladoras del vigente régimen urbanístico pormenorizado y la formulación, para ello, de este Plan Especial de Ordenación Urbana. Esa modificación afecta, entre otras, a las previsiones siguientes:

- * La declaración como fuera de ordenación del depósito regulador de agua existente.
- * La adecuación de la zonificación pormenorizada a la nueva ordenación prevista.
- * La determinación de una nueva edificabilidad física a implantar en la nueva edificación proyectada.
- * La regulación de los parámetros geométricos de dicha edificación.

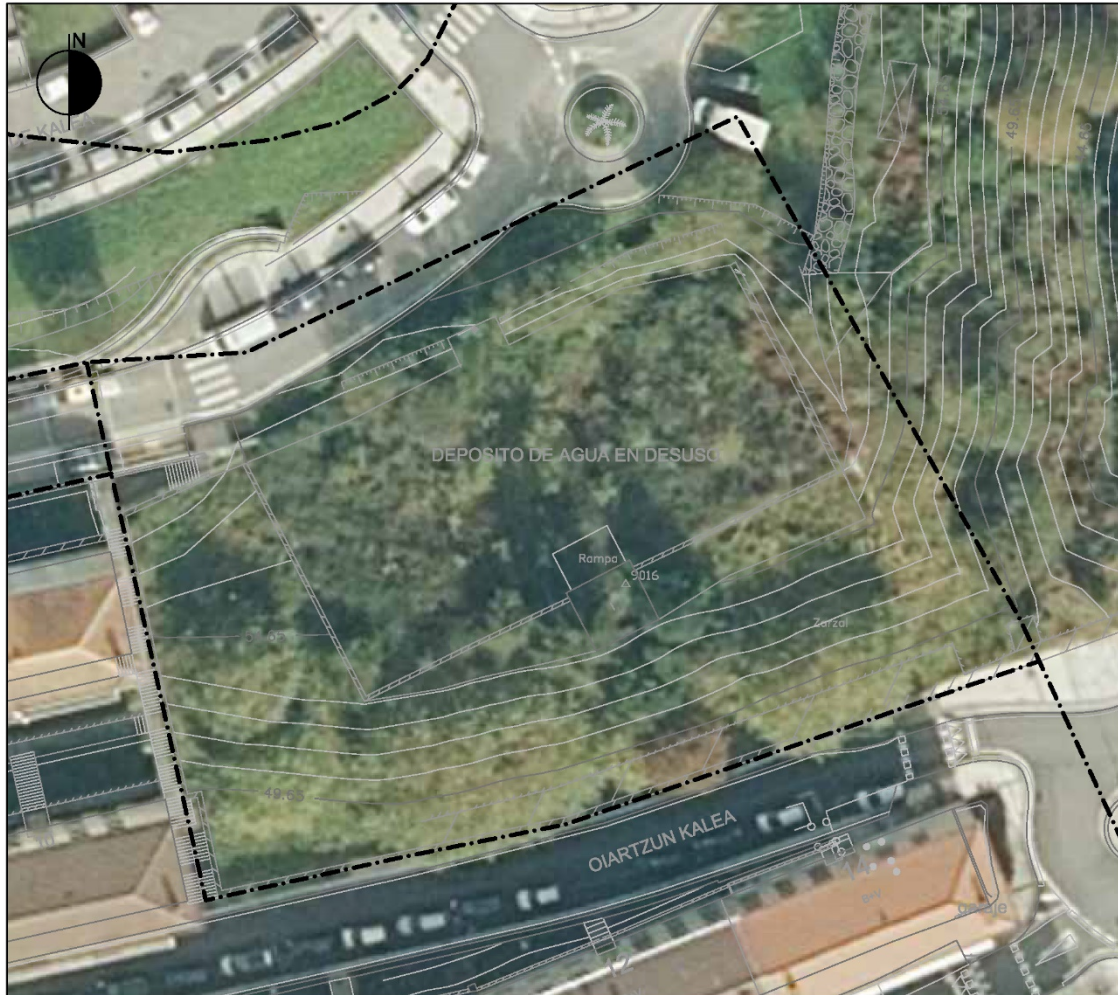
VI.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

La consecución de los objetivos expuestos en el anterior epígrafe V ha justificado la determinación y valoración de distintas alternativas de ordenación, incluidas, entre otras, las siguientes.

1.- Alternativas planteadas.

Se han determinado y analizado las tres alternativas de intervención que se reflejan en los planos de este proyecto, y en los croquis adjuntos, y responden, entre otros, a los parámetros que asimismo se mencionan:

- * La "Alternativa 0" consiste en el mantenimiento de la situación actual del ámbito, sin que se produzca transformación urbanística alguna, atendiendo a la consolidación establecida por las Normas Subsidiarias vigentes.



ALTERNATIVA "0"

- * La "Alternativa 1" por su parte se basa en el derribo del depósito regulador de agua existente y la construcción de un edificio que resuelva el desnivel que se produce entre las calles Oiartzun y Bidasoa (unos 19 metros), que dispondría de un perfil de seis plantas sobre rasante (en semisótano).

Se trataría de un edificio de titularidad municipal destinado a usos dotacionales que, en principio, se concretarían en los siguientes:

- * Aparcamiento de vehículos para residentes
- * Espacios de servicio y control de un sistema de calefacción de distrito para el entorno próximo.
- * Locales sociales para asociaciones de vecinos o similares.

Complementariamente se propone la instalación de un ascensor que diera servicio tanto al aparcamiento y resto de servicios implantados en todas las plantas del edificio, como a los itinerarios peatonales salvando el desnivel entre las calles Oiartzun, Igeldo y Bidasoa.

Además, la planta de cubierta del nuevo edificio se calificaría como espacio libre que, con un adecuado tratamiento, vendría a constituir un lugar de relación de notable entidad para los vecinos de un entorno en el que no se dan este tipo de espacios. Su accesibilidad desde la calle Bidasoa se resuelve con un apropiado sistema de rampas.

El resto del área de actuación, que no se edifica, quedaría integrado por suelos libres comunes y vías urbanas locales.



ALTERNATIVA "1"

- * Finalmente está la "Alternativa 2", que resulta ser semejante a la "Alternativa 1" ya que mantiene básicamente todas sus características, pero con una diferencia relativa a la altura de la edificación.

Y es que aún a costa de perder una parte considerable de la cabida del nuevo equipamiento, se considera razonable tratar de no sobrepasar la cota de cornisa de los edificios situados frente a la actuación, por lo que se propone una construcción de cinco plantas reduciendo así en tres metros la altura de su cornisa frente a la "Alternativa 1".

Ello implica que la planta de cubierta queda a una cota más baja que la calle Bidasoa, desnivel que puede resolverse con un adecuado sistema de rampas para garantizar la accesibilidad desde esa calle, y un graderío que, siguiendo la traza del muro semicircular trasero del edificio, complemente la zona de estancia y relación que se pretende lograr en esa cubierta.



ALTERNATIVA "2"

2.- Selección de la alternativa adecuada.

La "Alternativa 0" tiene como aspecto negativo precisamente el hecho del mantenimiento del área en su actual estado de abandono, con efectos perjudiciales tanto en el propio ámbito como en su entorno.

Además, ese mantenimiento de las actuales condiciones del espacio resulta contraproducente al impedir su utilización para ubicar otros usos necesarios para el municipio, con el objetivo de mejorar las condiciones del servicio a los ciudadanos.

Todo ello induce a concluir que la "Alternativa 0" no es una alternativa adecuada.

La "Alternativa 1" sin embargo, sí responde a los criterios de mejora del entorno urbano e implantación de servicios necesarios para los vecinos del entorno próximo, aunque la intención de lograr un elevado aprovechamiento para la parcela conduce a un edificio que resulta ser demasiado alto en relación con los existentes en el entorno y sobre todo en su frente de fachada.

Por su parte, la "Alternativa 2", recogiendo en general las características de la anterior, reduce una planta el perfil de la edificación propuesto por ella, logrando así que la altura de su cornisa no rebase la del edificio de viviendas situado enfrente de él.

Considerando lo anterior, si bien da lugar a una oferta inferior de garajes, se opta por la "Alternativa 2", teniendo en cuenta que, respondiendo adecuadamente a los criterios de ordenación y uso planteados por el Ayuntamiento, la geometría del nuevo edificio proyectado resulta ser compatible con la edificación residencial existente en las inmediaciones.

VII.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe V, así como a las alternativas de ordenación determinadas y analizadas en el epígrafe VI, se plantean las siguientes propuestas de ordenación:

1.- Descripción general de la ordenación.

Una vez derribado el actualmente existente depósito regulador de agua, se procede a la construcción de un edificio que resuelva el desnivel que se produce entre las calles Oiartzun y Bidasoa (unos 19 metros), que dispondría de un perfil de cinco plantas sobre rasante.

Todas las plantas pueden considerarse en situación de semisótano, al tener su fachada principal abierta a la calle Bidasoa y las otras tres fachadas total o parcialmente pegadas al terreno.

Se trataría de un edificio de titularidad municipal destinado a usos dotacionales que, en principio, se concretarían en los siguientes:

- * Aparcamiento de vehículos para residentes.
- * Espacios de servicio y control de un sistema de calefacción de distrito para el entorno próximo.
- * Locales sociales para asociaciones de vecinos o similares.

Complementariamente se propone la instalación de un ascensor que diera servicio tanto al aparcamiento y resto de servicios implantados en todas las plantas del edificio, como a los itinerarios peatonales salvando el desnivel entre las calles Oiartzun, Igeldo y Bidasoa.

Además, la planta de cubierta del nuevo edificio se calificaría como espacio libre, de forma que, debidamente urbanizado, vendría a constituir un lugar de relación de notable entidad para los vecinos de un entorno en el que no se dan este tipo de espacios.

Dicha planta queda a una cota más baja que la calle Bidasoa, desnivel que puede resolverse con un adecuado sistema de rampas para garantizar la accesibilidad desde esa calle, y un graderío que, siguiendo la traza del muro semicircular trasero del edificio, complementa la zona de estancia y relación que se pretende lograr en esa cubierta.

El resto del área de actuación, que no se edifica, quedaría integrado por suelos libres comunes y vías urbanas locales.

2.- Zonificación global y pormenorizada.

Las previsiones de zonificación global son las establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes para el ámbito, que se consolidan en su totalidad.

A su vez, las previsiones de zonificación pormenorizada son las reflejadas en el Plano 3 de este documento.

Dicha zonificación se efectúa en dos niveles: por un lado, el nivel superior que corresponde a todas las superficies exteriores del ámbito, y por otro los niveles inferiores que son los propios de las plantas interiores del edificio dotacional.

La zonificación del nivel superior (exterior) presenta las siguientes superficies:

- E.1.6 Aceras y áreas peatonales.....	265.- m ²
- E.1.4 Vías urbanas locales.....	185.- m ²
- F.1.3 Plazas y espacios libres.....	1.593.- m ²
- F.1.4 Espacios libres comunes.....	683.- m ²
- TOTAL ÁMBITO.....	2.726.- m ²

3.- Programa de edificabilidad y usos.

Se proyecta una edificabilidad física de 7.610 m²(t) para el edificio dotacional a construir en el ámbito.

Dicha edificabilidad podrá ser distribuida convenientemente a criterio del Ayuntamiento entre los usos que se plantean en el presente documento y que vienen a ser los siguientes:

- * Aparcamiento de vehículos para residentes
- * Espacios de servicio y control de un sistema de calefacción de distrito para el entorno próximo.
- * Locales sociales para asociaciones de vecinos o similares.

A este respecto, se incluyen a continuación en la presente Memoria algunos esquemas gráficos en los que se trata de ilustrar, con carácter orientativo, distintas opciones de distribución de los diferentes usos.

En cualquier caso, y como se ha señalado anteriormente, será la fase de proyecto la que determine en última instancia la definitiva implantación de las dotaciones y su distribución, de acuerdo con las condiciones que al respecto determine el Ayuntamiento en ese momento.

4.- Las dotaciones ordenadas en los gráficos orientativos.

Las superficies destinadas a los diferentes usos dotacionales en los gráficos que se incluyen de forma orientativa son las siguientes:

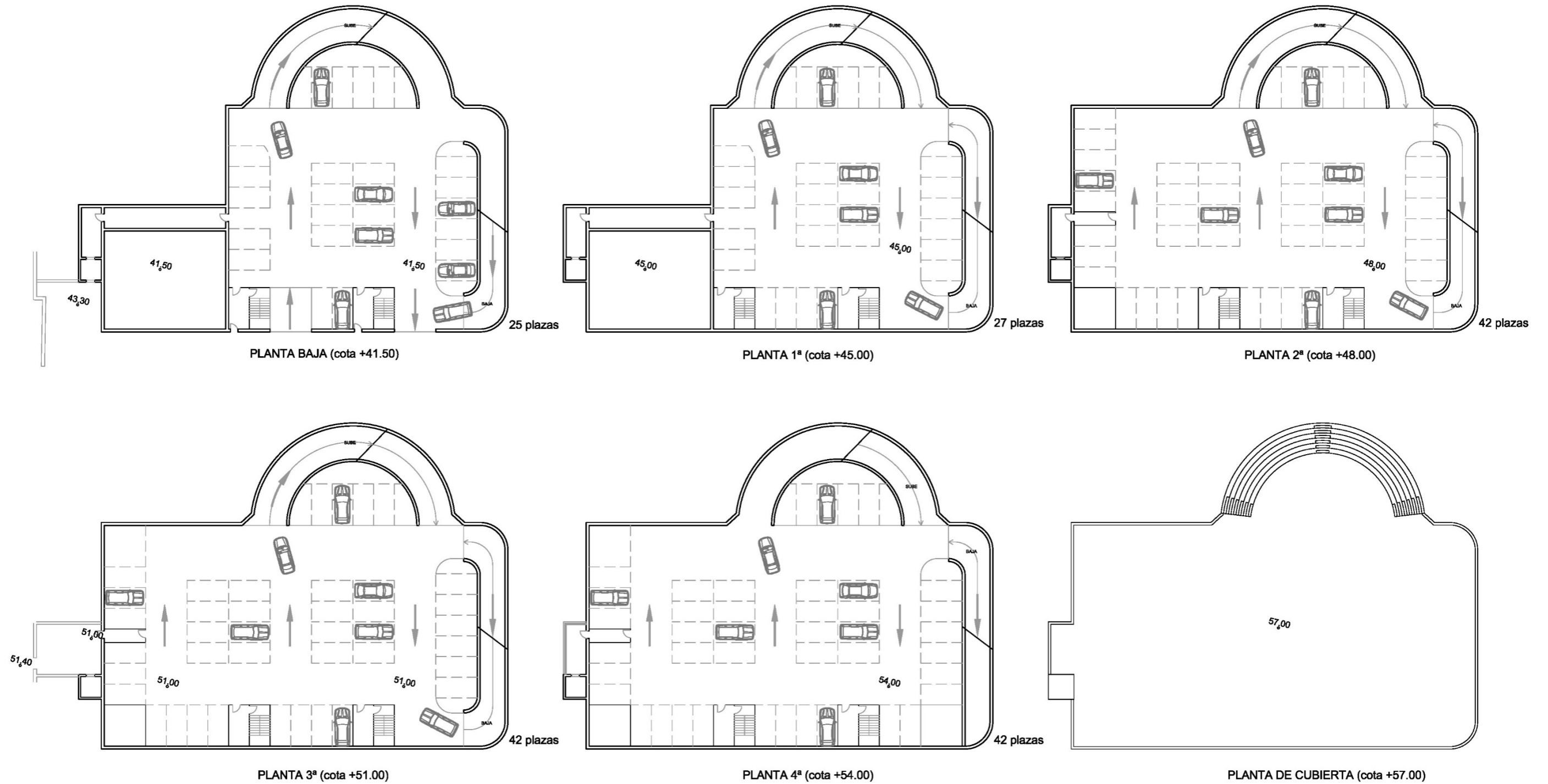
* Variante A

- Aparcamiento de vehículos para residentes (178 plz. Aprox.)	7.098 m ²
- Calefacción de distrito.....	-----
- Locales sociales.....	512 m ²
- TOTAL	7.610 m ²

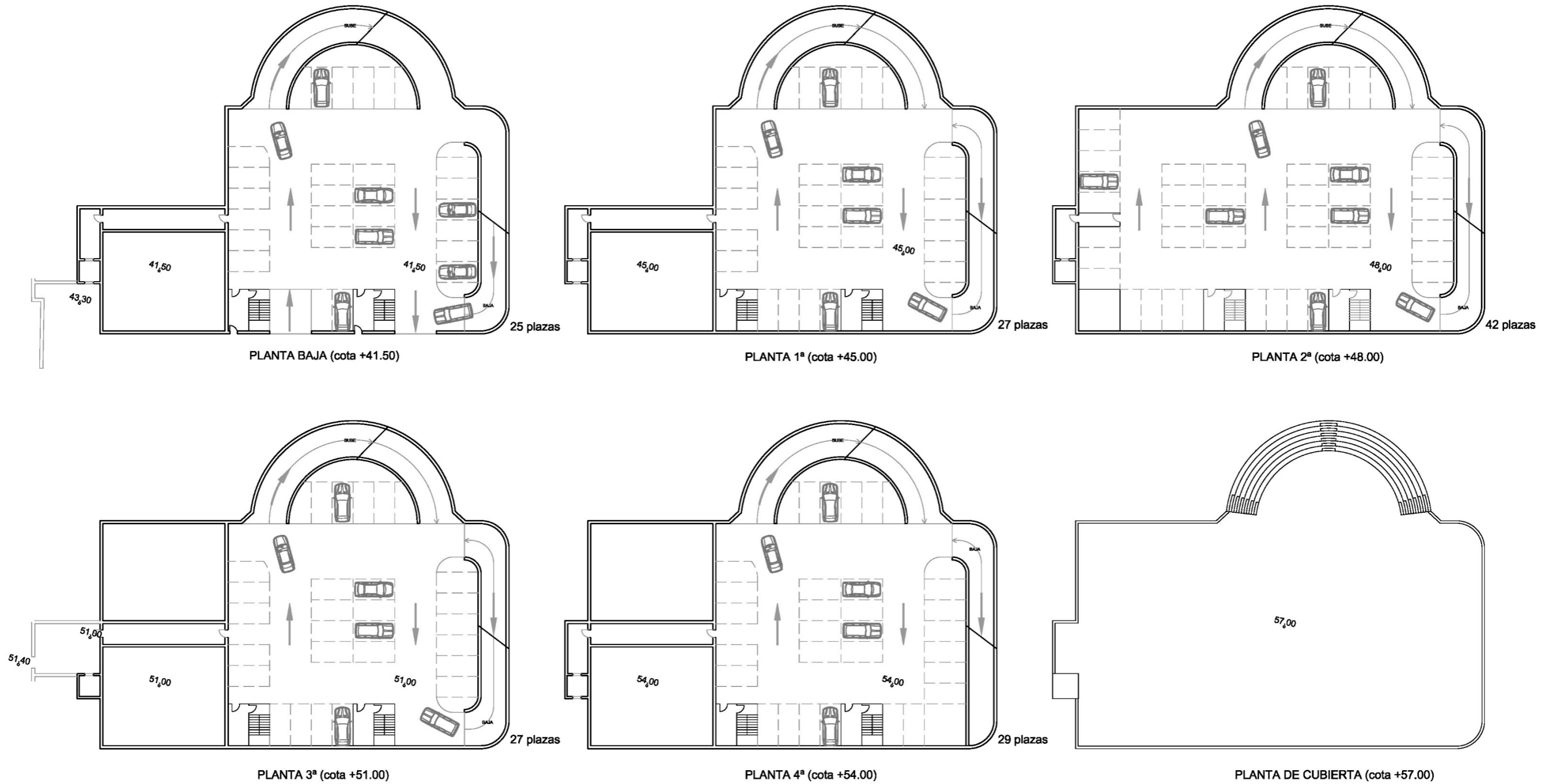
* Variante B

- Aparcamiento de vehículos para residentes (150 plz. Aprox.)	5.790 m ²
- Calefacción de distrito.....	1.308 m ²
- Locales sociales.....	512 m ²
- TOTAL	7.610 m ²

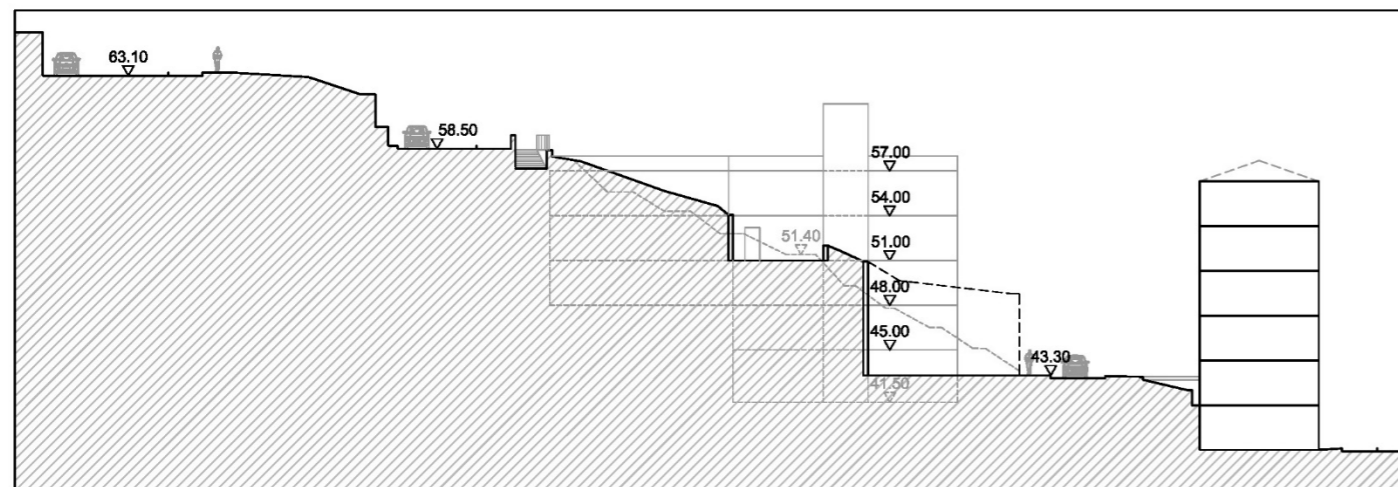
ESQUEMAS DE DISTRIBUCIÓN ORIENTATIVA DE USOS DOTACIONALES EN EL EDIFICIO.
PLANTAS. **VARIANTE A.** (Local social en 2 plantas y garaje)



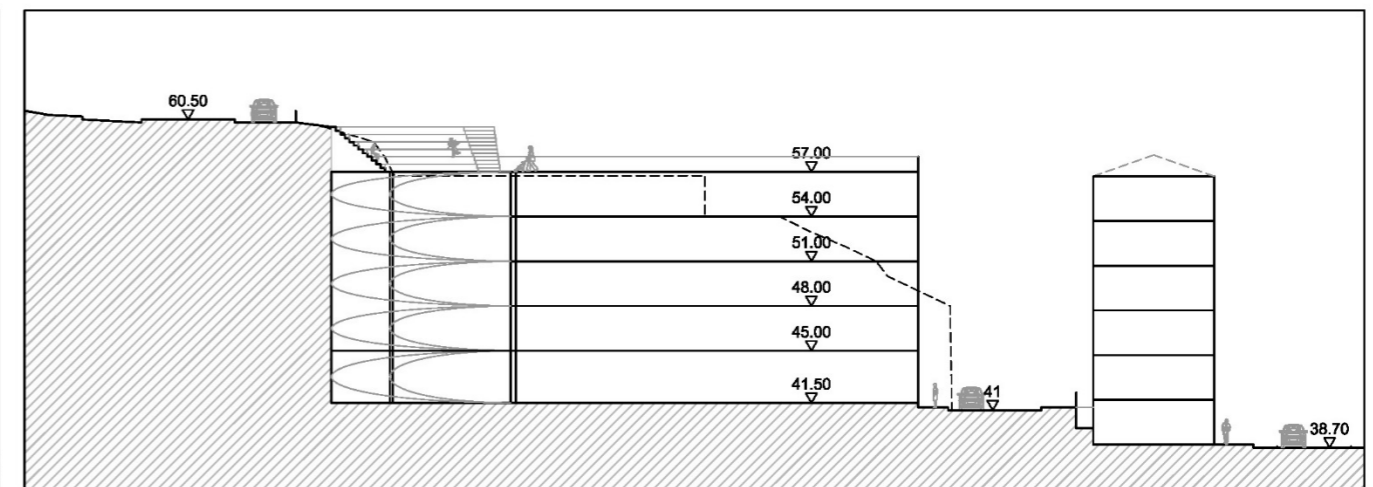
ESQUEMAS DE DISTRIBUCIÓN ORIENTATIVA DE USOS DOTACIONALES EN EL EDIFICIO.
PLANTAS. **VARIANTE B.** (Local social en 2 plantas, Infraestructura calefacción en 2 plantas y garaje)



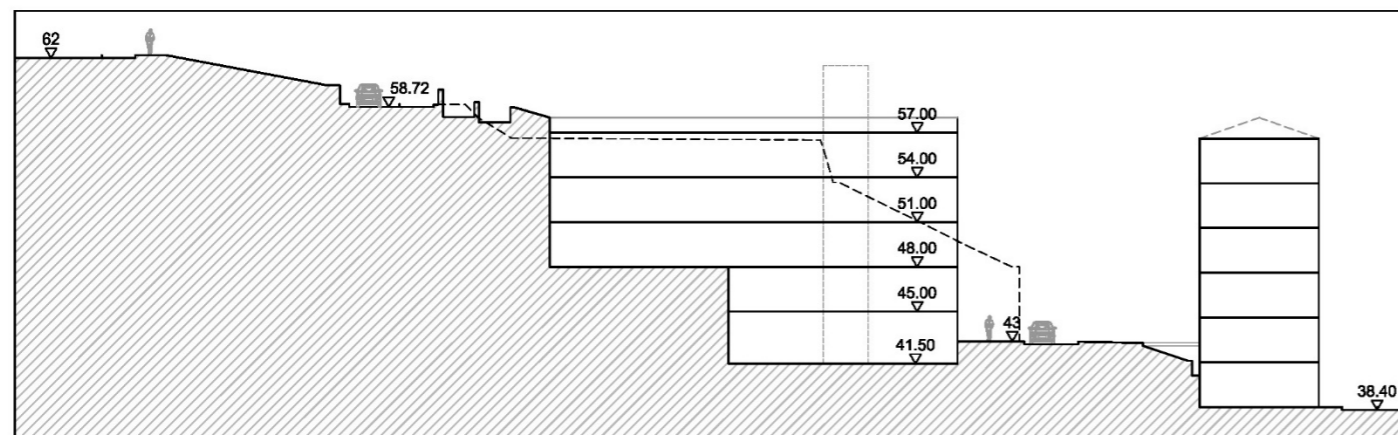
ESQUEMAS DE DISTRIBUCIÓN ORIENTATIVA DE USOS DOTACIONALES EN EL EDIFICIO. SECCIONES. **VARIANTES A y B**



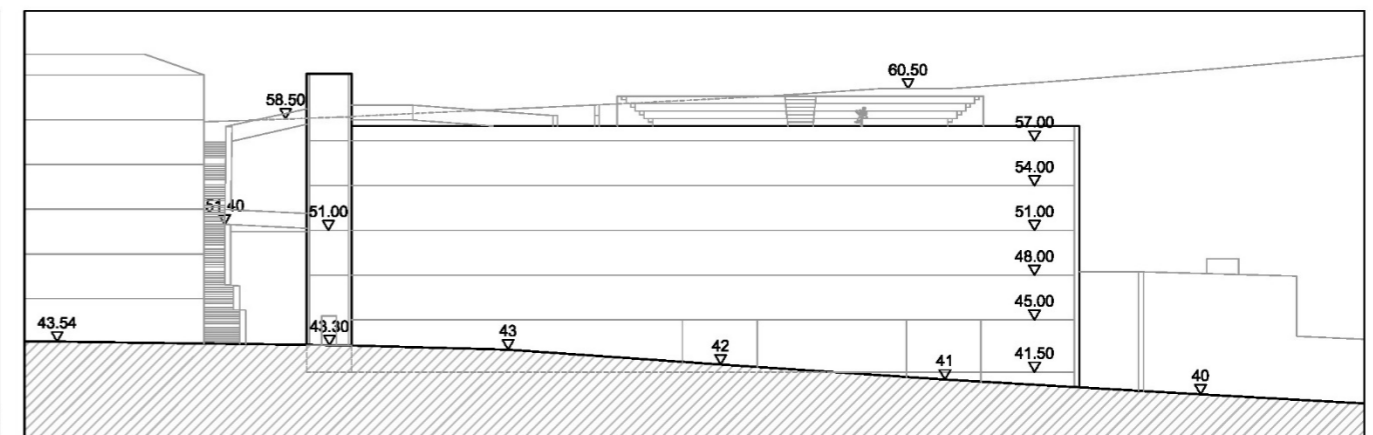
SECCIÓN 1



SECCIÓN 3



SECCIÓN 2



SECCIÓN 4

VIII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS.

Al tiempo de consolidarse la clasificación de los terrenos del ámbito como suelo urbano, se plantea su categorización como suelo urbano consolidado.

IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

Se trata de un ámbito de Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas en el que la titularidad de los terrenos corresponde íntegramente a la administración municipal.

X.- PLANOS.

Se incluyen en este documento los siguientes planos:

- 1.- Emplazamiento y delimitación del "AU. Araneder 07. Depósitos Trintxer. Subárea 1".
- 2.- Alternativas de ordenación del "AU. Araneder 07. Depósitos Trintxer. Subárea 1".
- 3.- Zonificación pormenorizada del "AU. Araneder 07. Depósitos Trintxer. Subárea 1".

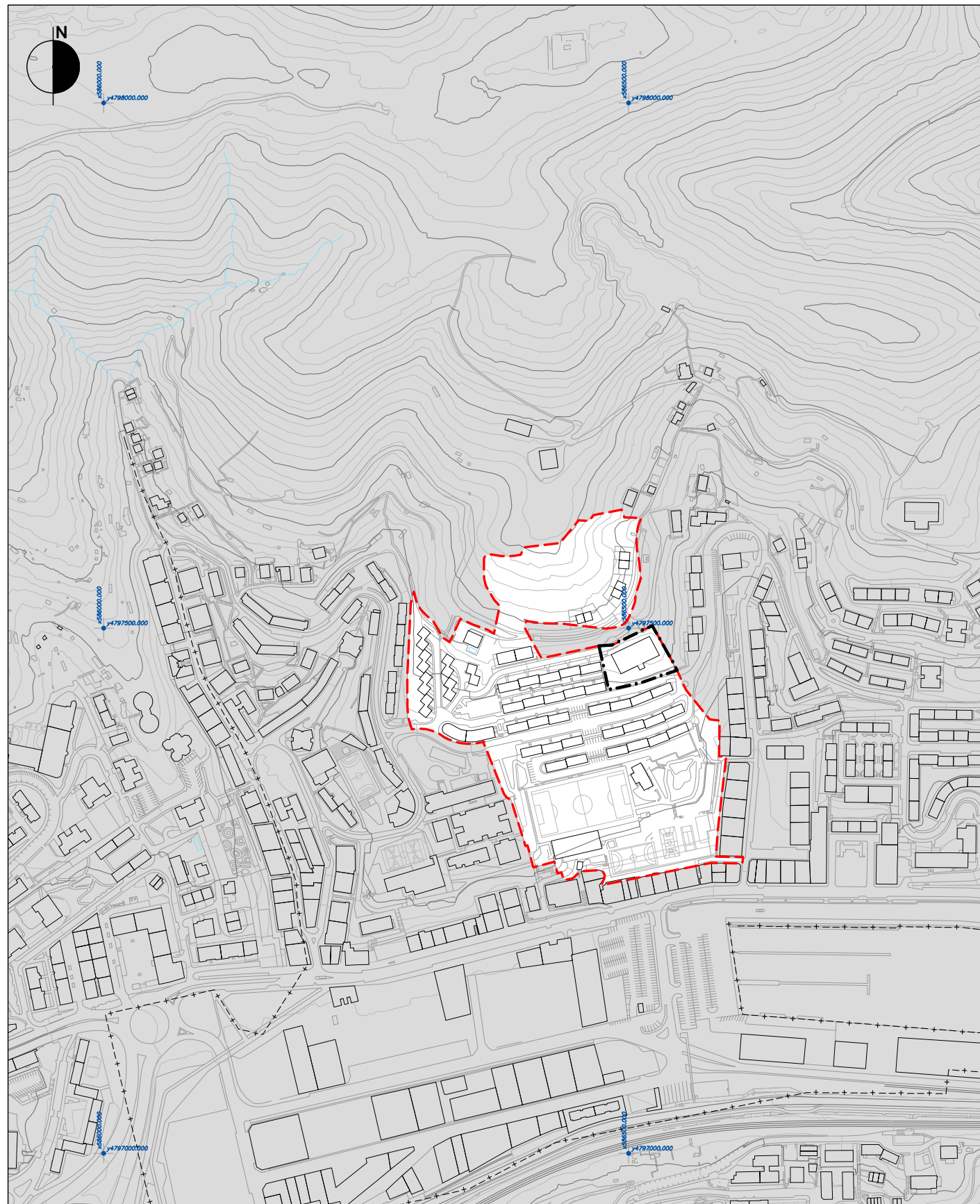
Donostia / San Sebastián, Marzo de 2022.



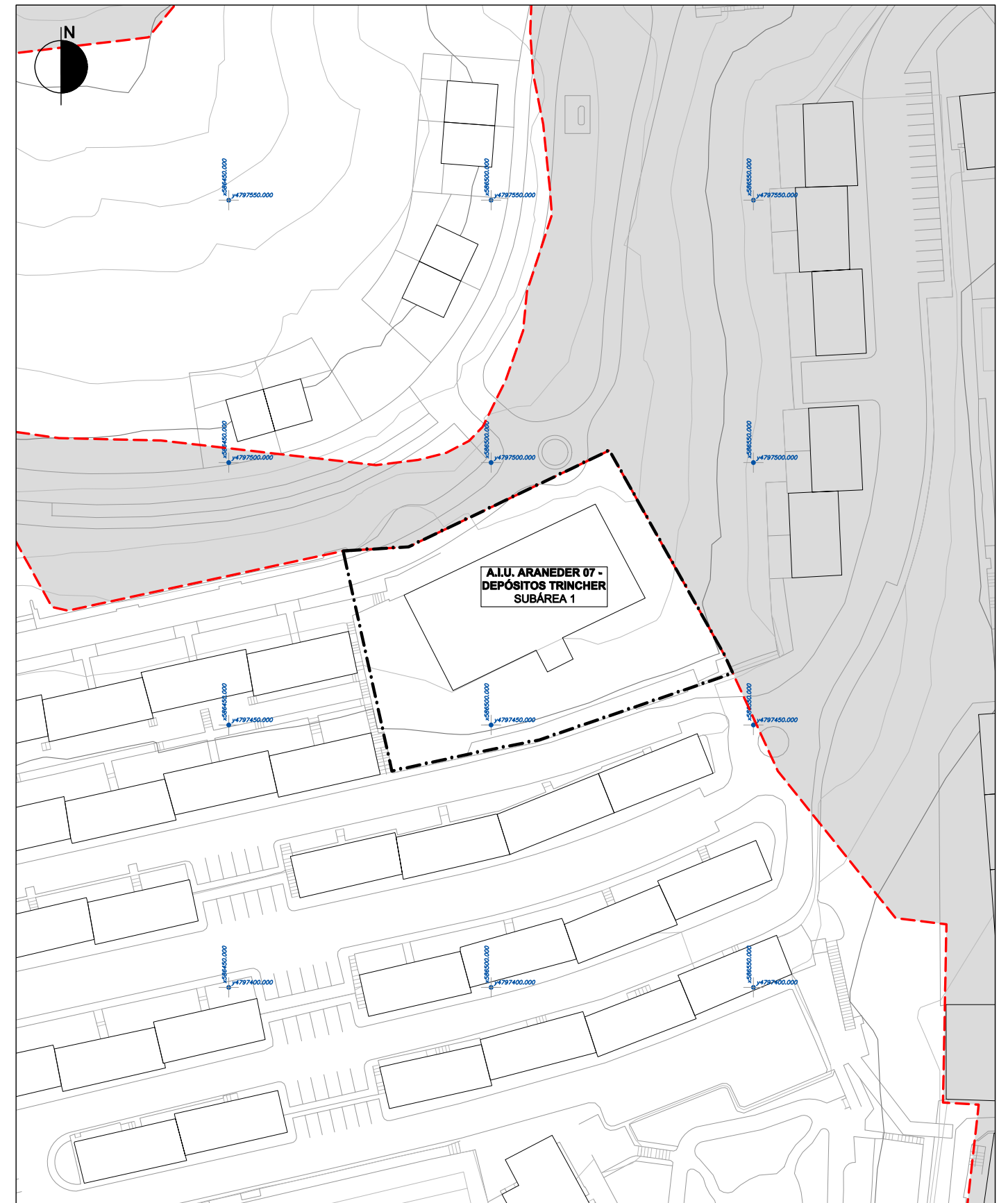
Santiago Peñalba



Mikel Iriondo

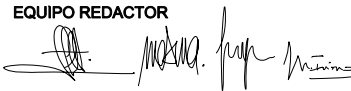


ESCALA 1:5.000



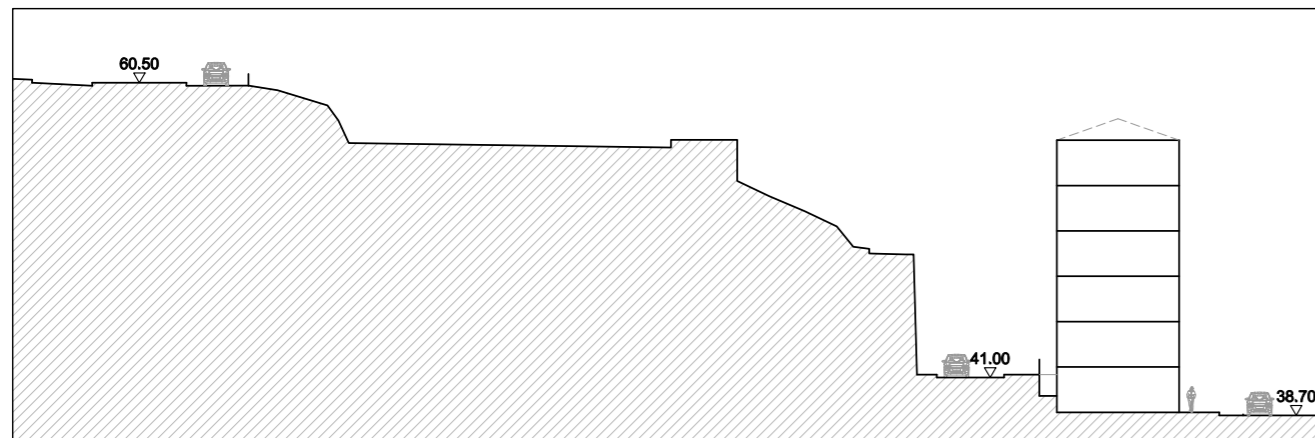
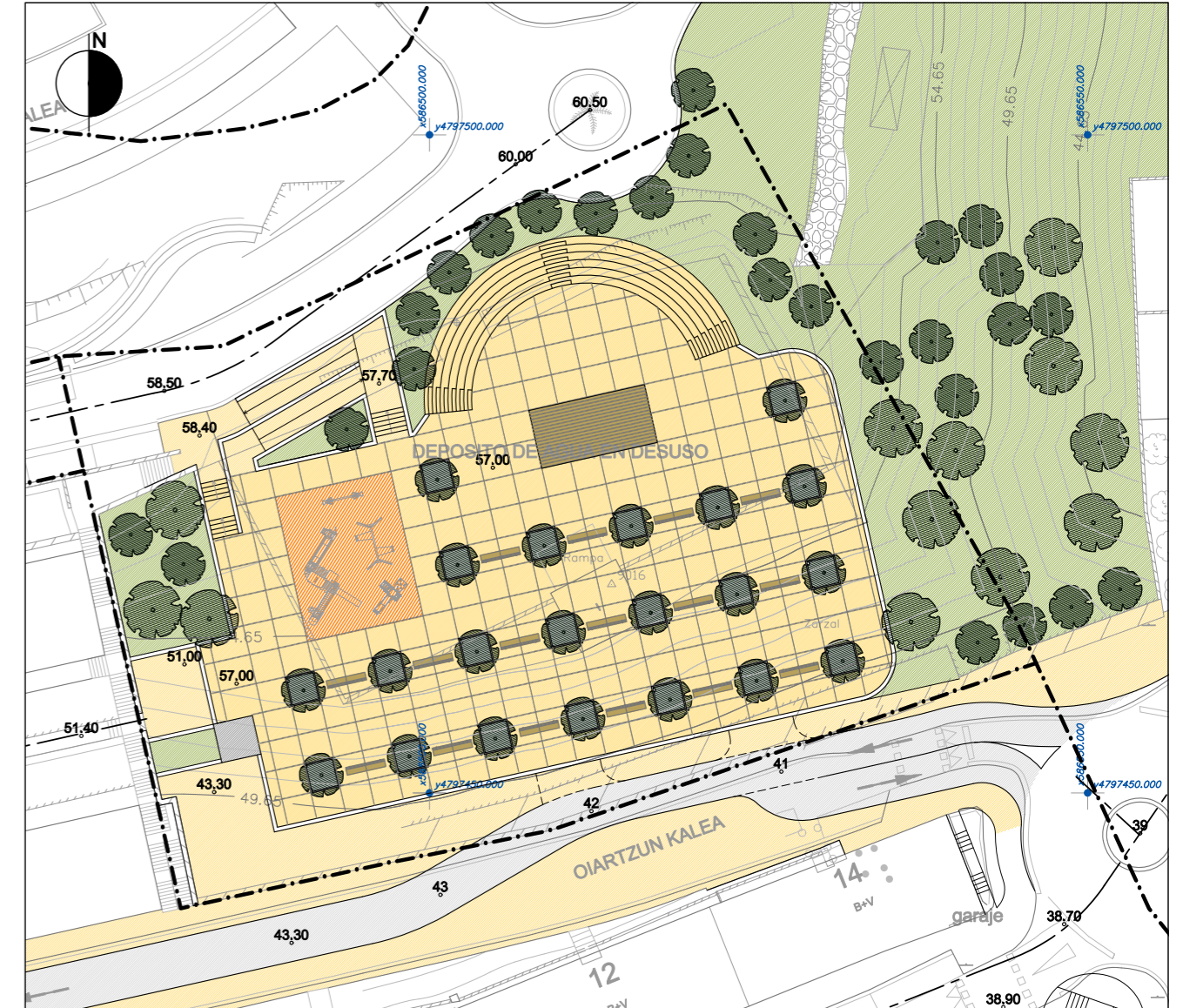
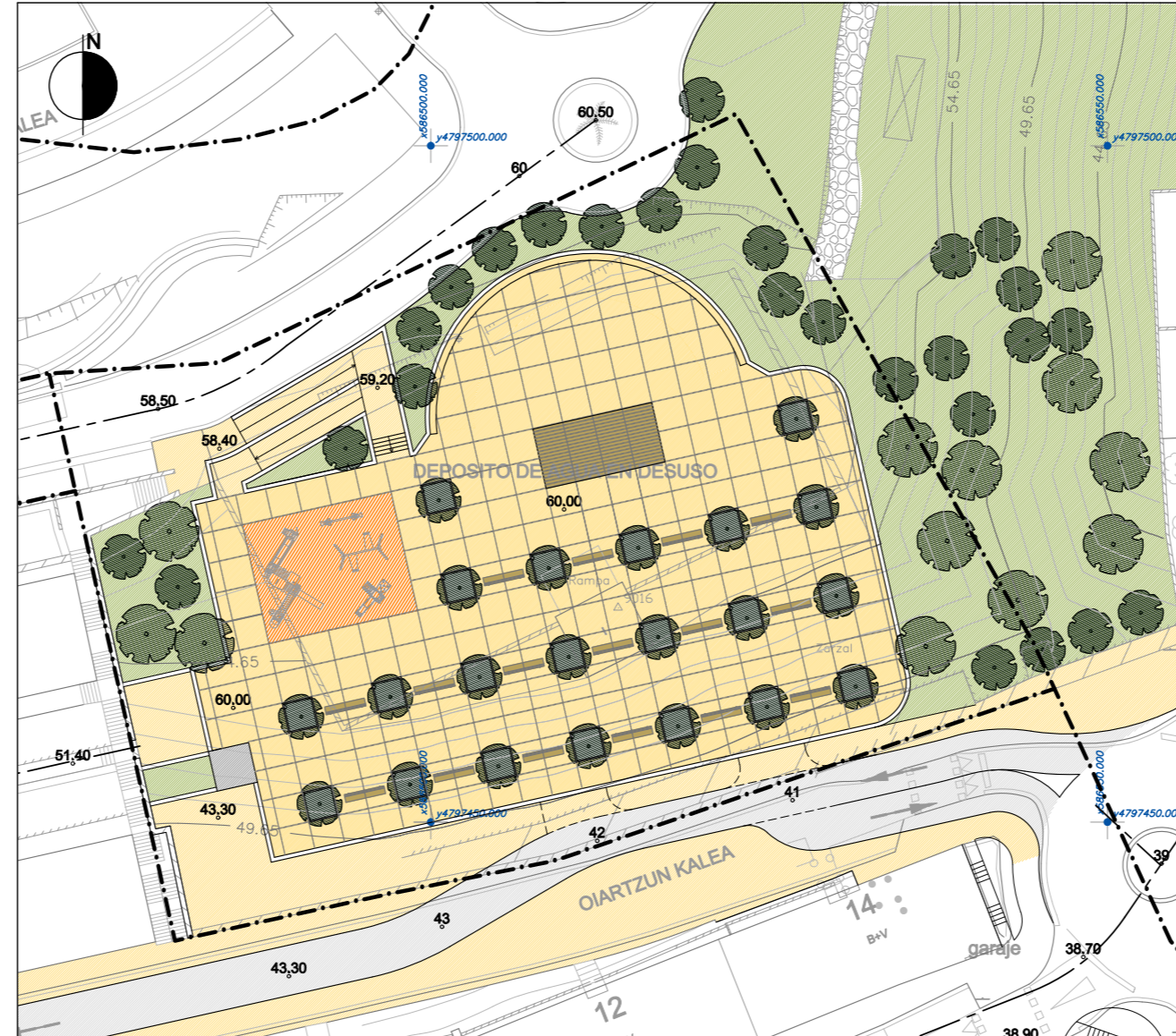
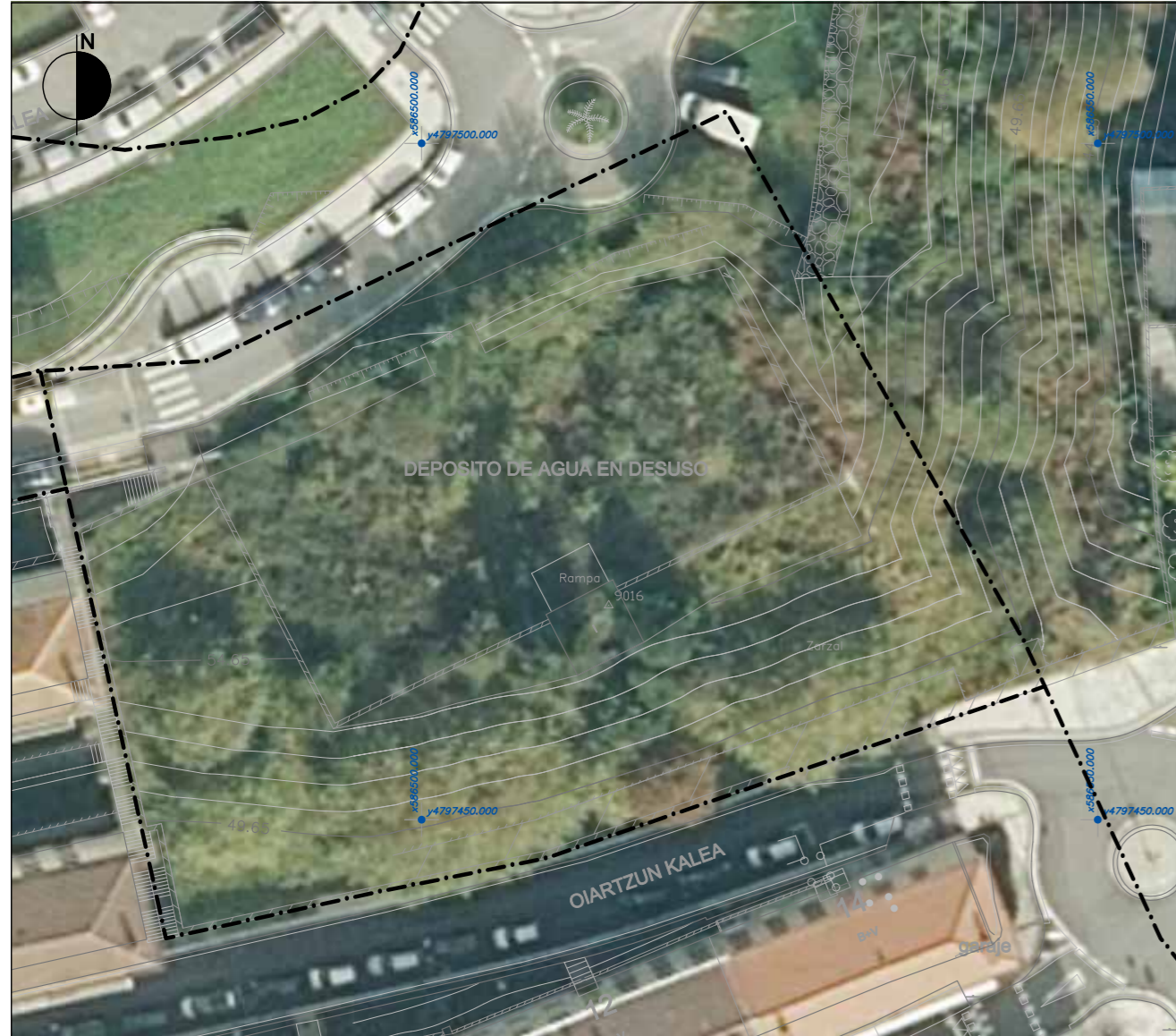
ESCALA 1:1.000

BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO AL "AU.Araneder 07. Depósitos de Trintxer. Subárea 1" DEL A.I.U. ARANEDER (Depósito de Andonaegi y entorno.) PASAIA
MARZO 2022

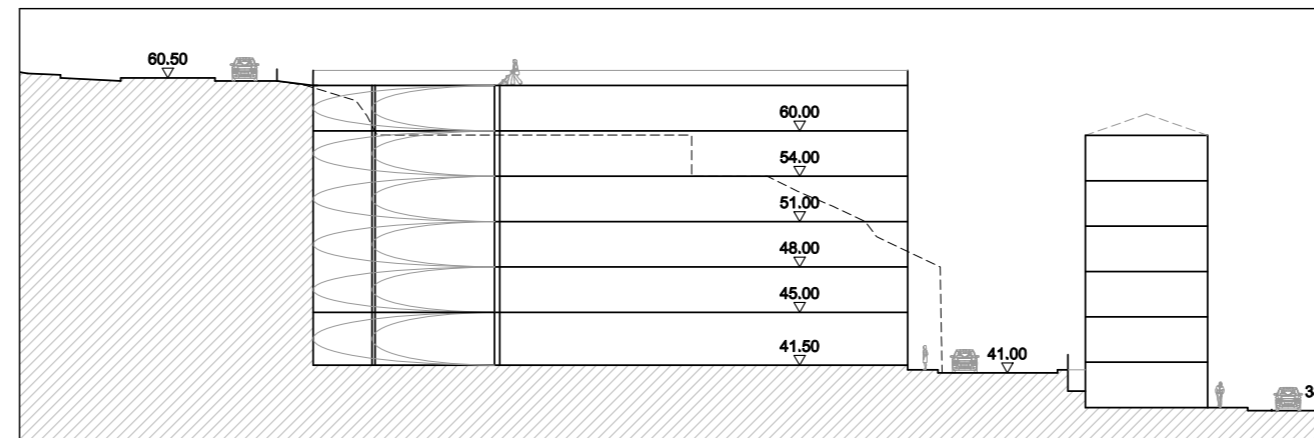
EQUIPO REDACTOR

 SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.
 MANU ARRUIBARRENA Arquitecto.
 IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO Abogado.

EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

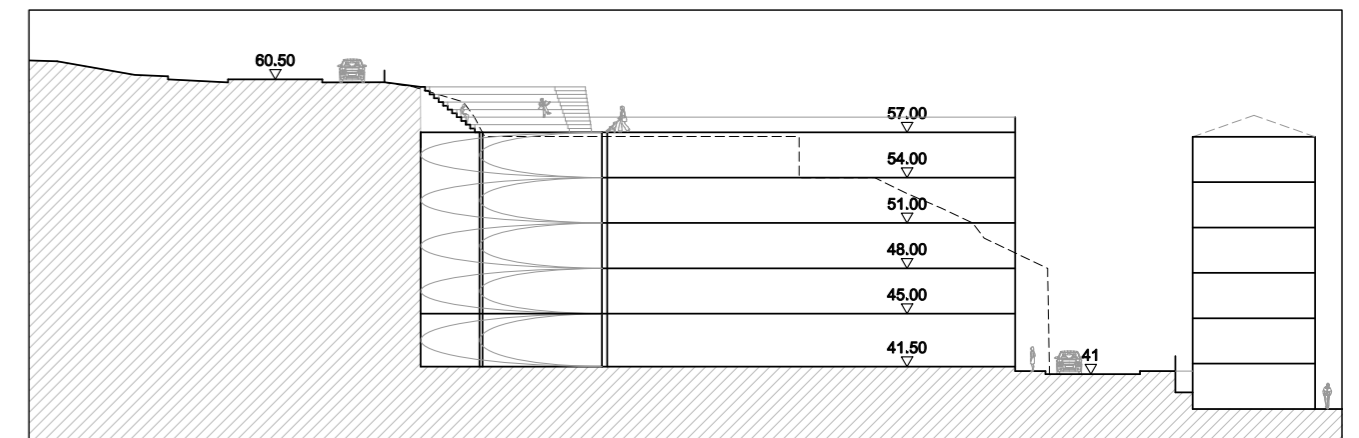
Plano
1
Escala
1:5.000



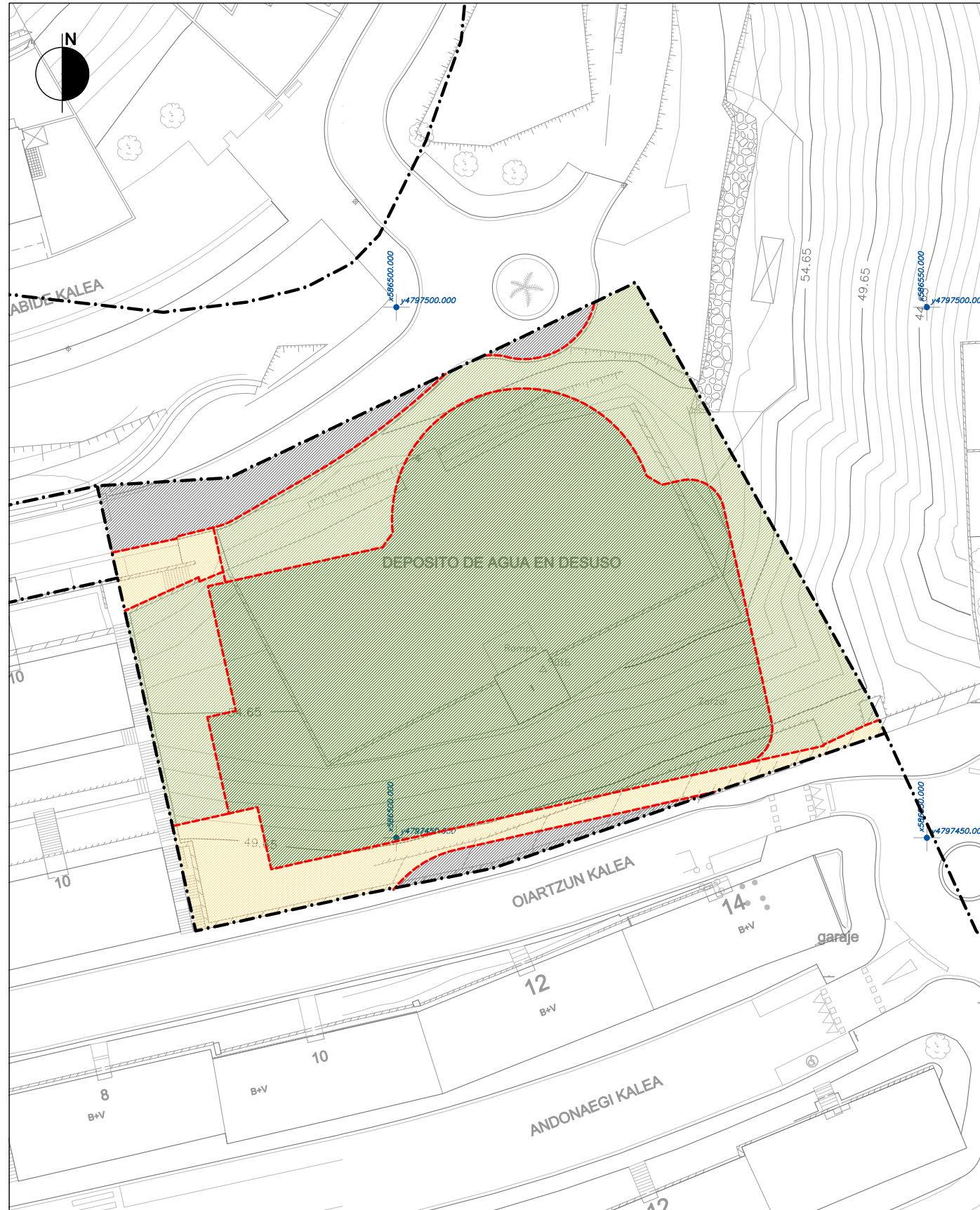
ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2

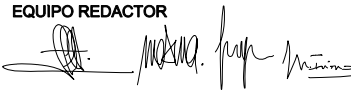









NIVEL SUPERIOR
(EN SUPERFICIE)



NIVELES INFERIORES
(EN SEMISÓTANO)

BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO AL "AU.Araneder 07. Depósitos de Trintxer. Subárea 1" DEL A.I.U. ARANEDER (Depósito de Andonaegi y entorno.) PASAIA
MARZO 2022

EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.
MANU ARRUIBARRENA Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.
MIKEL IRIONDO Abogado.

	E.1.7 PARCELA DE GARAJE	
	G.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
	H. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	
	E.1.6 ACERAS Y ÁREAS PEATONALES	265 m².
	E.1.4 VÍAS URBANAS LOCALES	185 m².
	F.1.3 PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES	1.593 m².
	F.1.4 ESPACIOS LIBRES COMUNES	683 m².

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

Plano
3
Escala
1/1.000