

Documento C

PLAN DE ETAPAS. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

PLAN ESPECIAL PARA INTERVENIR EN LA REGENERACIÓN, REHABILITACIÓN Y GESTIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS RESIDENCIALES POBLADO, SALINAS Y ANDONAEGI. PASAIA

INDICE

1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN	2
2.- PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN	2
ANDONAEGI	3
POBLADO.....	6
SALINAS.....	9

C. PLAN DE ETAPAS. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN

La intervención urbanizadora proyectada en el Plan Especial se circunscribe al ámbito de cada una de las áreas delimitadas, remitiéndose a la redacción de varios proyectos de urbanización y/o reurbanización de iniciativa pública.

La elección de esta solución se debe a la realidad de cada uno de los ámbitos, consolidados en su totalidad, asignándose a la Administración las obras de urbanización y/o reurbanización correspondientes a los espacios públicos y en otros que aunque serán de dominio privado a partir de este documento y proyecto de gestión necesario, serán en todos los casos de uso público, pudiendo la Administración llegar a acuerdos específicos con las Comunidades en estos últimos casos.

Por su parte, las obras de reurbanización de menor entidad y que por tanto no se hace necesario un proyecto de reurbanización, que corresponden a las actuaciones previstas en las diferentes edificaciones residenciales, deberán tener la consideración de obras complementarias del correspondiente proyecto de ejecución.

La intervención en las edificaciones residenciales se remite a la iniciativa privada debiendo servir de impulso para la misma la iniciativa pública en materia de urbanización y/o reurbanización que se realizará previa o simultáneamente a las actuaciones privativas, dependiendo de las circunstancias de cada uno de los barrios.

En cualquier caso para la ejecución del plan se propone la creación de una oficina urbanística municipal, entidad que deberá impulsar y dirigir la completa ejecución de la rehabilitación edificatoria y urbanizadora de los barrios, liderar el proceso de intervención en las edificaciones y definir las ayudas a implementar al objeto de propiciar la intervención privada en la rehabilitación de las edificaciones. El municipio forma parte de la Agencia de desarrollo Oarsoaldea, Sociedad urbanística de rehabilitación que ofrece un servicio integral a Comunidades y particulares ante los procesos de rehabilitación urbana. En esta línea se propone abrir líneas genéricas de ayudas –subsidiación de tipos de interés de créditos y subvenciones a fondo perdido- y ayudas acotadas en el tiempo, dirigidas a calles o entornos concretos promovidas con ocasión de la reciente urbanización de una calle o con motivo de completar y coordinar determinada intervención.

2.- PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

A continuación se propone el que se considera programa temporal mínimo de ejecución de la intervención proyectada, programa que deberá valorarse en todo caso como una referencia indicativa y no normativa.

Al efecto, se identifican las acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes, se señala el horizonte temporal de materialización de las mismas y se explicitan las interrelaciones más significativas desde la perspectiva de su ejecución, entre ellas.

Puesto que las circunstancias y las actuaciones públicas-privadas son diferentes en cuanto a su envergadura y alcance, se hace un esquema de ejecución para cada uno de los barrios.

El primer paso será decidir y acotar los procedimientos de actuación, puesto que al ser tres barrios diferenciados de importantes dimensiones y donde la iniciativa privada es tan sustancial, se impondrá una secuencia en el tiempo. La urbanización y/o reurbanización por parte de la administración municipal se podrá adelantar en el tiempo, contando con que las intenciones de las Comunidades para acometer las obras impondrá el ritmo a seguir.

ANDONAEGI

En este barrio se definen dos etapas para el conjunto de las actuaciones, independientes cada una de ellas, sin implicar la no-ejecución de una de ellas en la no ejecución de la otra.

Etapas 1: actuaciones en edificaciones residenciales y espacio público del ámbito Andonaegi – residencial-

Etapas 2: actuación a estudiar y desarrollar en Andonaegi-EL, espacio libre en terrenos del antiguo depósito de agua

A. TRÁMITES PREPARATORIOS

* Tramitación del Plan Especial. Se prevé su aprobación en el año 2021

* Proyecto de reparcelación/normalización de fincas

Su redacción y tramitación podrá llevarse a cabo desde el momento en que se apruebe inicialmente el Plan Especial. El Plan Parcial en base al cual se ejecutó el barrio, no cuenta con proyecto de gestión posterior, de esta forma la situación de las parcelas es la que se expone en el documento correspondiente sin corresponder con la realidad física y el uso de los diferentes espacios. El Ayuntamiento deberá promover este documento que regularice la situación de las diferentes fincas.

* Redacción y tramitación del proyecto de urbanización, otros

Andonaegi –residencial-: el Ayuntamiento dispone de un proyecto de urbanización vigente y sin ejecutar, requiriéndose su adaptación al presente Plan Especial, ampliando el ámbito de estudio con dos actuaciones no contempladas en aquel primer documento:

- Urbanización de Igeldo kalea en su totalidad
- Desarrollo de la conexión peatonal entre Oiartzun kalea y Bidasoa kalea, escaleras y ascensor; teniendo en cuenta la necesaria conexión con Igeldo kalea y espacio libre a ordenar en proyecto independiente

Andonaegi-EL: el Ayuntamiento definirá el uso concreto –espacio libre con posibilidad de edificio de aparcamiento bajo rasante y equipamiento-, promoviendo un proyecto de edificación y urbanización complementaria que posibilite la regeneración del espacio ocupado actualmente por el antiguo depósito de agua

B. URBANIZACIÓN

No se establecen plazos específicos para la ejecución de la urbanización, aunque varias de las actuaciones a ejecutar en las edificaciones residenciales dependen de la ejecución previa o simultánea de la recuperación y adecuación del espacio público.

Por tanto no se establecen fases en el sentido usual del término, sino que se organizan las actuaciones en las diferentes unidades residenciales, cuya ejecución está inevitablemente ligada a la previa o simultánea ejecución de la urbanización y/o reurbanización de los espacios considerados de uso y dominio público; considerando que la propia urbanización general se podrá ejecutar independientemente y de forma previa a la ejecución de las actuaciones privativas, además de que se podrá ejecutar por tramos o de forma integral en el conjunto.

Se estima que la actuación podrá estar ejecutada en el plazo de 2 años en cuanto a la urbanización y/o reurbanización, mientras que las actuaciones en edificaciones residenciales se escalonarán en el tiempo dependiendo de las posibilidades de las Comunidades de vecinos, pudiendo ejecutarse las referidas a la rehabilitación energética en cualquier momento, mientras que las referidas a la accesibilidad dependerán de la previa o simultánea ejecución del espacio público.

Las actuaciones privativas en edificaciones residenciales y su relación con la urbanización del espacio público, se organiza en las siguientes unidades:

AN.R-1: Bidasoa kalea nº 2 a 10

- * Reurbanización de Bidasoa kalea –AN.PU-1-: formalización de acera
- * Urbanización de Igeldo kalea –AN.PU-2-: ordenación y ejecución de urbanización en la totalidad del espacio, actuación prioritaria

AN.R-2: Igeldo kalea nº 2 a 10

- * Urbanización de Igeldo kalea –AN.PU-2-: ordenación y ejecución de urbanización en la totalidad del espacio, actuación prioritaria
- * Reurbanización de Oiartzun kalea –AN.PU-3-: acera de acceso a los nuevos portales-ascensores

AN.R-3: Oiartzun kalea nº 2 a 6 y AN.R-4: Oiartzun kalea nº 8 a 14

- * Reurbanización de Oiartzun kalea –AN.PU-3-: acceso a portales actuales
- * Reurbanización de Andonaegi kalea –AN.PU-4-: acera de acceso a los nuevos portales-ascensores

AN.R-5: Andonaegi kalea nº 2 a 6 y AN.R-6: Andonaegi kalea nº 8 a 14

- * Reurbanización de Andonaegi kalea –AN.PU-4-: acceso a portales actuales
- * Reurbanización de Urgul kalea –AN.PU-5-: acera de acceso a los nuevos portales-ascensores

AN.R-7: Urgul kalea nº 2 y 4 y AN.R-8: Urgul kalea nº 6 a 12

- * Reurbanización de Urgul kalea –AN.PU-5-: acceso a portales actuales
- * Reurbanización de Donostia kalea –AN.PU-5-: acera de acceso a los nuevos portales-ascensores

Otras obras de urbanización:

AN.PU-6: reurbanización del espacio libre existente sobre aparcamiento, que deberá ejecutarse teniendo en cuenta la nueva ordenación de Igeldo kalea, considerando que será el acceso rodado restringido al espacio público previsto en el antiguo depósito

AN.PU-7: formalización de conexión peatonal –escaleras y ascensor- entre Oiartzun kalea y Bidasoa kalea, teniendo en cuenta la nueva ordenación de Igeldo kalea y espacio público previsto en el antiguo depósito

AN.PU-8: espacio libre que será objeto de estudio y proyecto específico

AN.PU-9 y AN.PU-10: complementación de la urbanización existente, pudiendo ejecutarse conjuntamente con la reurbanización de las zonas colindantes, con la instalación de barandillas en tramos de fuertes pendientes, mobiliario urbano, señalización, etc

C. EDIFICACIÓN

No se establecen plazos específicos para la ejecución de las intervenciones de rehabilitación energética y accesibilidad de las edificaciones residenciales, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- * Rehabilitación energética de edificaciones residenciales: estas obras se podrán ejecutar en todos los casos sin restricciones, una vez que las Comunidades opten por mejorar sus edificaciones

* Accesibilidad de edificaciones residenciales: las actuaciones se podrán ejecutar una vez resuelta la urbanización de los espacios públicos, de acuerdo a lo expuesto anteriormente. La reordenación del espacio posibilitará la ejecución de los nuevos accesos a las edificaciones residenciales, en especial y de forma particular la ordenación integral de Igeldo kalea.

D. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

No hay obligaciones urbanísticas ligadas a las actuaciones en edificaciones residenciales.

POBLADO

Dada la morfología de este barrio se definen cuatro etapas para el conjunto de las actuaciones, independientes cada una de ellas, sin implicar la no-ejecución de una de ellas en la no ejecución de las otras.

Etapas 1: actuaciones en edificaciones residenciales y espacio interior de manzana 1

Etapas 2: actuaciones en edificaciones residenciales y espacio interior de manzana 2

Etapas 3: actuaciones en edificaciones residenciales y espacio interior de manzana 3

Etapas 4: actuaciones en edificaciones residenciales y espacio interior de manzana 4

A. TRÁMITES PREPARATORIOS

* Tramitación del Plan Especial. Se prevé su aprobación en el año 2021

* Proyecto de reparcelación/normalización de fincas

Su redacción y tramitación podrá llevarse a cabo desde el momento en que se apruebe inicialmente el Plan Especial. El proyecto en base al cual se ejecutó el barrio, no cuenta con proyecto de gestión posterior, de esta forma la situación de las parcelas es la que se expone en el documento correspondiente sin corresponder con la realidad física y el uso de los diferentes espacios. El Ayuntamiento deberá promover este documento que regularice la situación de las diferentes fincas.

* Redacción y tramitación del proyecto de urbanización, otros

El Ayuntamiento dispone de un proyecto de urbanización vigente ejecutado en su mayor parte y con la urbanización en buen estado de conservación. Sin embargo no se han ejecutado una serie de actuaciones fundamentales que estaban previstas y desarrolladas en aquel proyecto inicial y que son necesarias para el conjunto:

- Estanques de tormentas (2 unidades) en la zona de Espinosa de los Monteros
- Rampa de conexión entre las dos plataformas de Espinosa de los Monteros

El desarrollo de las actuaciones previstas en las edificaciones residenciales, implica una decidida intervención municipal en cuanto que deberá promover el o los 4 proyectos de urbanización del interior de las manzanas residenciales así como otros estudios que podrán resolverse conjuntamente con aquellos o de forma independiente.

B. URBANIZACIÓN

El barrio cuenta con una urbanización relativamente reciente y en buen estado de conservación en general, debiendo el Ayuntamiento ejecutar en el momento oportuno las actuaciones fundamentales, pendientes desde el proyecto de urbanización vigente:

- Estanques de tormentas (2 unidades) en la zona de Espinosa de los Monteros
- Rampa de conexión entre las dos plataformas de Espinosa de los Monteros

No se establecen plazos específicos para la ejecución de la urbanización del interior de manzanas, aunque las actuaciones a ejecutar en las edificaciones residenciales dependen de la ejecución previa o simultánea de estos espacios.

Por tanto no se establecen fases en el sentido usual del término, sino que se organizan las actuaciones en las diferentes unidades residenciales, cuya ejecución está inevitablemente ligada a la previa o simultánea ejecución de la urbanización de los espacios libres en el interior de las manzanas.

Se estima que la actuación podrá estar ejecutada en el plazo de 4 años en cuanto a la urbanización y/o reurbanización, mientras que las actuaciones en edificaciones residenciales se escalan en el tiempo dependiendo de las posibilidades de las Comunidades de vecinos,

pudiendo ejecutarse las referidas a la rehabilitación energética en cualquier momento, mientras que las referidas a la accesibilidad dependerán de la previa o simultánea ejecución del espacio interior de las manzanas.

Las actuaciones privativas en edificaciones residenciales y su relación con la urbanización del espacio interior, se organiza en las siguientes unidades:

PO.R-1: manzana 1

- * Daniel Castelao kalea nº 1 a 7 impares
- * Ricardo Arrillaga kalea nº 8
- * Urrestarazu Anaïen kalea nº 1 a 3
- * Espacio interior de la manzana

PO.R-2: manzana 2

- * Daniel Castelao kalea nº 9 a 13 impares
- * Urrestarazu Anaïen kalea nº 4 a 6
- * Espacio interior de la manzana

PO.R-3: manzana 3

- * Daniel Castelao kalea nº 2 a 8 pares
- * Espinosa de los Monteros kalea nº 1 a 4
- * Ricardo Arrillaga kalea nº 2 a 6 pares
- * Espacio interior de la manzana

PO.R-4: manzana 4

- * Daniel Castelao kalea nº 10 a 14 pares
- * Espinosa de los Monteros kalea nº 5 a 8
- * Espacio interior de la manzana

Otras obras de urbanización:

PO.PU-1: conexión peatonal mediante rampa de acceso a manzana 3 desde Ricardo Arrillaga kalea, actuación a estudiar y resolver conjuntamente con PO.R-3

PO.PU-2: conexión peatonal mediante rampa entre las dos plataformas de Espinosa de los Monteros kalea, prevista en proyecto de urbanización vigente

PO.PU-3: instalación de ascensores y mejora de las condiciones de las escaleras existentes (pasamanos); actuación que podrá estudiarse en un proyecto de obras independiente

PO.PU-4: complementación de la urbanización existente, con la instalación de barandillas en tramos de fuertes pendientes, mobiliario urbano, señalización, etc

C. EDIFICACIÓN

No se establecen plazos específicos para la ejecución de las intervenciones de rehabilitación energética y accesibilidad de las edificaciones residenciales, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- * Rehabilitación energética de edificaciones residenciales: estas obras se podrán ejecutar en todos los casos sin restricciones, una vez que las Comunidades opten por mejorar sus edificaciones

* Accesibilidad de edificaciones residenciales: las actuaciones se podrán ejecutar una vez resuelta la urbanización de los espacios interiores de las manzanas donde se instalarán la totalidad de los ascensores. La reordenación del espacio posibilitará la ejecución de los nuevos accesos a las edificaciones residenciales previstos.

D. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

Las obligaciones urbanísticas ligadas a las actuaciones en edificaciones residenciales serán las que se establezcan en acuerdos previos entre el Ayuntamiento y las Comunidades de vecinos, referidos a los costes de la urbanización de los nuevos espacios libres interiores a cada manzana, que cuentan en todos los casos con un uso público.

SALINAS

Dada la morfología de este barrio se definen cinco etapas para el conjunto de las actuaciones, independientes cada una de ellas, sin implicar la no-ejecución de una de ellas en la no ejecución de las otras. Cada una de las etapas corresponde a cada uno de los bloques completos, puesto que las actuaciones deben plantearse y ejecutarse en todos los casos del conjunto.

Etapas 1: actuaciones en edificaciones residenciales Salinas kalea nº 10, 12 y 14 –SA.R-1-

Etapas 2: actuaciones en edificaciones residenciales Salinas kalea nº 3, 5 y 7 –SA.R-2-

Etapas 3: actuaciones en edificaciones residenciales Salinas kalea nº 6 y 8 –SA.R-3-

Etapas 4: actuaciones en edificaciones residenciales Salinas kalea nº 2 y 4 –SA.R-4-

Etapas 5: actuaciones en edificaciones residenciales Ricardo Arrillaga kalea nº 3 y 5 –SA.R-5-

A. TRÁMITES PREPARATORIOS

* Tramitación del Plan Especial. Se prevé su aprobación en el año 2021

* Proyecto de reparcelación/normalización de fincas

Su redacción y tramitación podrá llevarse a cabo desde el momento en que se apruebe inicialmente el Plan Especial. El proyecto en base al cual se ejecutó el barrio, no cuenta con proyecto de gestión posterior, de esta forma la situación de las parcelas es la que se expone en el documento correspondiente sin corresponder con la realidad física y el uso de los diferentes espacios. El Ayuntamiento deberá promover este documento que regularice la situación de las diferentes fincas.

* Redacción y tramitación del proyecto de urbanización, otros

Los documentos a redactar pueden ser del conjunto o por partes diferenciadas, puesto que el barrio se encuentra adecuadamente urbanizado a falta de detalles y las modificaciones que plantea este documento de Plan Especial:

- Reurbanización de Salinas kalea en el tramo frente a Salinas nº 3, 5 y 7
- Reurbanización de plataforma posterior a Salinas nº 3, 5 y 7 y talud de protección
- Actuaciones puntuales en espacios públicos

El desarrollo de las actuaciones previstas en las edificaciones residenciales, implica una decidida intervención municipal en cuanto que deberá promover el o los proyectos de reurbanización citados así como otros estudios que podrán resolverse conjuntamente con aquellos o de forma independiente.

B. URBANIZACIÓN

El barrio cuenta con una urbanización relativamente reciente y en buen estado de conservación en general. Las actuaciones en las unidades residenciales por bloques completos, implican diverso grado de urbanización y/o reurbanización que podrá resolverse previa o simultáneamente a la rehabilitación de edificios.

Se estima que la actuación podrá estar ejecutada en el plazo de 2 años en cuanto a la urbanización y/o reurbanización, mientras que las actuaciones en edificaciones residenciales se escalonarán en el tiempo dependiendo de las posibilidades de las Comunidades de vecinos, debiendo ejecutarse conjuntamente las obras referidas a la rehabilitación energética y las de accesibilidad, puesto que la disposición de los miradores obliga a realizarse las obras por bloques completos y a estar estrechamente relacionados ambos conceptos.

Las actuaciones privativas en edificaciones residenciales y su relación con la urbanización y/o reurbanización del espacio público, se organiza en las siguientes unidades:

- SA.R-1: el proyecto de obras de las edificaciones incluirán las obras complementarias de urbanización necesarias, por la instalación de miradores y ascensores exteriores.
- SA.R-2: deberá contar con proyecto de reurbanización del tramo de Salinas kalea que se modifica y terraza posterior/talud
- SA.R-3: deberá contar con proyecto de reurbanización del tramo de Salinas kalea
- SA.R-4: el proyecto de obras de las edificaciones incluirán las obras complementarias de urbanización necesarias, por la instalación de miradores y ascensores exteriores.
- SA.R-5: el proyecto de obras de las edificaciones incluirán las obras complementarias de urbanización necesarias, por la instalación de miradores y ascensores exteriores.

Por tanto no se establecen fases en el sentido usual del término, sino que se organizan las actuaciones en las diferentes unidades residenciales, cuya ejecución está inevitablemente ligada a la previa o simultánea ejecución de la urbanización de los espacios libres.

Otras obras de urbanización:

Complementación de la urbanización existente, con la instalación de barandillas en tramos de escaleras, mejora de algunos tramos, mobiliario urbano, señalización, etc

C. EDIFICACIÓN

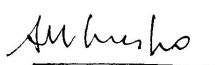
No se establecen plazos específicos para la ejecución de las intervenciones de rehabilitación energética y accesibilidad de las edificaciones residenciales, quedando condicionada a la previa o simultánea ejecución de las obras de reurbanización necesarias en cada uno de los casos, tal como se expone precedentemente.

D. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

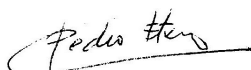
Las obligaciones urbanísticas ligadas a las actuaciones en edificaciones residenciales serán las que se establezcan en acuerdos previos entre el Ayuntamiento y las Comunidades de vecinos, referidos a los costes de la urbanización que quedan ligados a su desarrollo.

Donostia-San Sebastián, agosto 2020

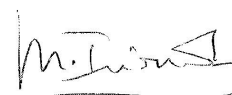
UTE POBLADO



Ana Crespo Amado, arquitecto



Pedro Etxaniz Rebaque, arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz, abogado