

Planes complementarios urbanos

Proceso y contenidos



Todos los planes responden al instrumento de planificación superior, es decir el Plan de Uso y Gestión del Suelo, debe indicar la necesidad de desarrollar planes especiales y parciales. El desarrollo de un plan especial debe responder a objetivos de la planificación municipal.



Contenidos de la PROPUESTA DE UN PLAN

Objetivos

¿Qué quiero lograr con el plan?

Se define a partir del diagnóstico del sitio: problemas y bondades.

Estrategias de actuación

¿Cómo lo voy a lograr?

¿Que voy a potenciar del lugar?
¿Que rol le quiero dar al lugar?

Se resalta las propuestas más relevantes del plan - ESTRATÉGICAS

Propuesta de ordenación

¿Cómo transformo esas estrategias en propuestas físicas en el territorio?

Propuesta de Estructura general

Propuestas específicas según estrategias de actuación

Propuesta de normativa

¿Cómo se regula legalmente mis propuestas?

Normativa y Ordenanza

Propuesta de gestión

¿Cómo se ejecuta las propuestas?

Fases, actores, definición de instrumentos de gestión, financiamiento

PLAN DE REVITALIZACIÓN

BAHÍA OESTE

PLAN ESPECIAL DE LA HERRERA Y REGENERACIÓN
URBANA DE TRINTXERPE Y SAN PEDRO.

Qué se analizó para el plan – ANALISIS Y DIAGNÓSTICO

1. Características generales del medio

- 1.1. Topografía y relieve
- 1.2. Hidrografía
- 1.3. Espacios protegidos

2. Análisis Urbano

- 2.1. Historia
- 2.2. Estructura Urbana
 - 2.2.1. Infraestructura vial
 - 2.2.2. Infraestructura portuaria
 - 2.2.3. Espacios libres
 - 2.2.4. Calificación global del suelo
- 2.3. Usos
- 2.4. Tejido Urbano
 - 2.4.1. Morfología edificatoria
 - 2.4.2. Evolución de las edificaciones
- 2.5. Movilidad
 - 2.5.1. Transporte público
 - 2.5.2. Movilidad peatonal y ciclista

3. Análisis Socio-Económico

- 3.1. Demografía
 - 3.1.1. Evolución de la población
 - 3.1.2. Estructura de la población
 - 3.1.3. Densidad de población
 - 3.1.4. Proyecciones de Población Pasaia
- 3.2. Viviendas
 - 3.2.1. Densidad de viviendas
 - 3.2.2. Viviendas de Protección Oficial (VPO)
- 3.3. Cuantificación residencial
 - 3.3.1. Necesidad Residencial
 - 3.3.2. Capacidad Residencial
- 3.4. Actividad Económica
 - 3.4.1. Actividad económica del Puerto de Pasaia

5. Diagnóstico

- 5.1. Estructura urbana y tejidos
- 5.2. Usos
- 5.3. Movilidad
- 5.4. Población y vivienda
- 5.5. Actividades económicas
- 5.6. Planeamiento vigente

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN

El objeto principal es la revitalización del Oeste de la Bahía de Pasaia sobre los barrios de la Herrera, Azkuene, Esnabide y San Pedro a través del eje de la Avenida Euskadi, para mejorar la calidad urbana y optimizar la integración físico-espacial. Se propone por medio de este plan, priorizar la actuación sobre el espacio inutilizado de la Herrera, fomentando la activación de la zona aportándole a la ciudad vivienda pública, equipamientos y espacios libres de calidad.



OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN

NUEVA ORDENACIÓN

Las estrategias de Nueva Ordenación se basan en la reforma integral de la estructura, en este caso la actuación sobre los tejidos urbanos existentes degradados y en desuso. El fin de la **renovación urbana** en Pasaia es reactivar las zonas inutilizadas por el puerto mediante la incorporación de nuevos usos que sean compatibles con el entorno y lograr crear un nuevo tejido urbano variado con mayor continuidad aportándole vivienda pública al municipio.

REGENERACIÓN URBANA

Se crea la estrategia de regeneración urbana, para algunas zonas de la ciudad que requieren de mejoras en el entorno, se proponen rehabilitaciones edilicias y revitalización de los espacios públicos. El fin de las estrategias de regeneración urbana es mejorar y optimizar las calidades del ámbito de la propuesta recalificando edificaciones para acentuar los ejes importantes renovando la imagen urbana existente. La **regeneración urbana** no pretende modificar la ciudad, sino que apela a actuar en base a lo existente sin perder la identidad del ámbito.

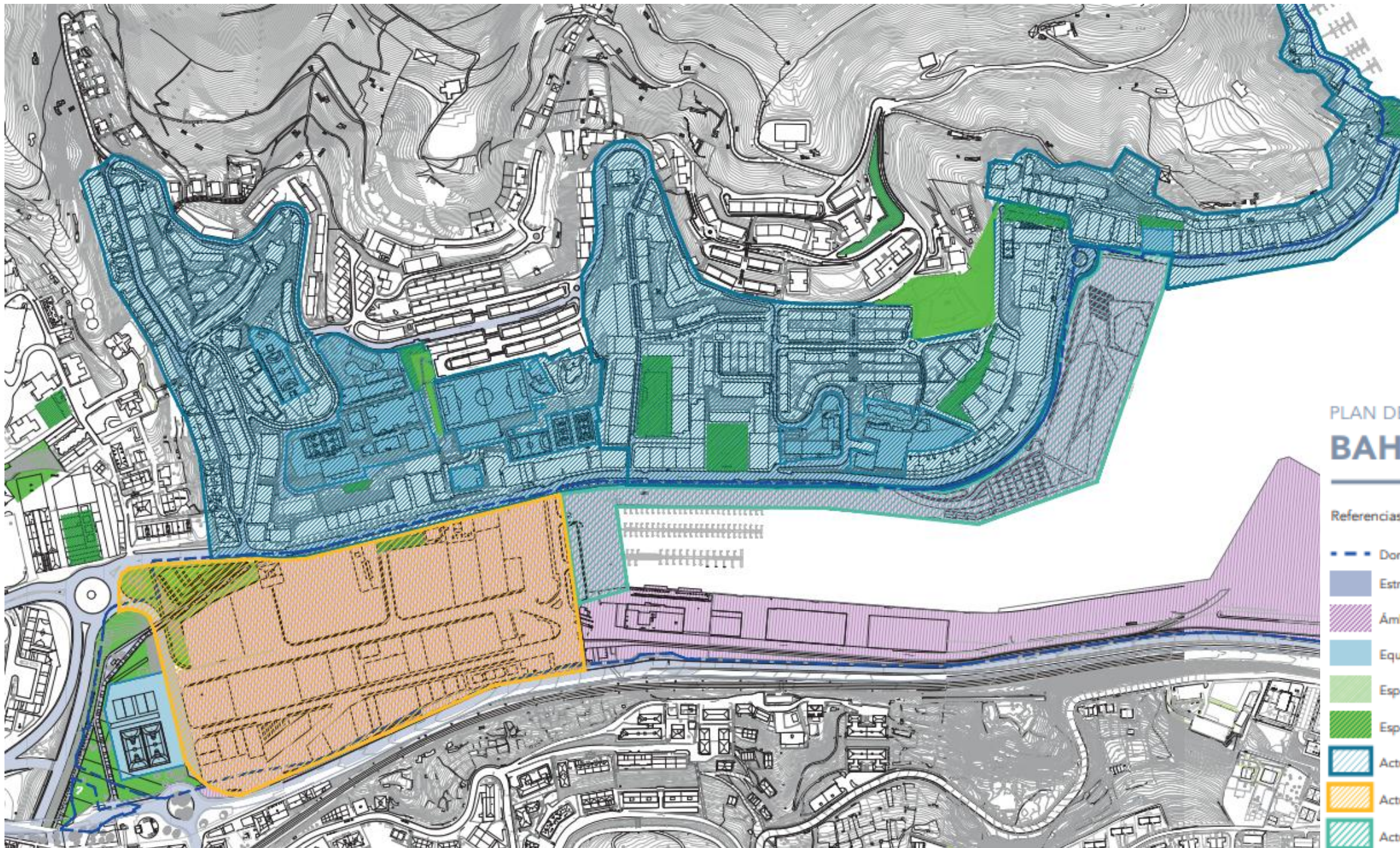
MEJORA DEL FRENTE MARÍTIMO

Se propone la renovación y mejora del frente marítimo del puerto de Pasaia. En el **análisis y diagnóstico** se concluyó que la degradación del entorno de la bahía llevó a la decadencia del entorno urbano y su paisaje. Se pretende por medio de esta estrategia la mejora del borde portuario para darle a la ciudad un espacio más amigable al uso público y continuidad al ámbito urbano para establecer la relación puerto-ciudad afectada por las infraestructuras portuarias y el mal manejo de los espacios públicos de borde.

PLAN DE REVITALIZACIÓN BAHÍA OESTE

Referencias

- — — Dominio Público Marítimo Terrestre
- Estructura vial: rodada y peatonal
- Ámbito Portuario
- Equipamientos
- Espacios libres: Parques y Plazas Verdes
- Espacios libres: Plazas secas
- Actuación: Regeneración Urbana
- Actuación: Nueva Ordenación
- Actuación: Mejora del Frente Marítimo



PROPUESTA DE ORDENACIÓN – FICHAS



Estado actual del ámbito

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ACTUACIÓN DE NUEVA ORDENACIÓN: LA HERRERA	SUNC-HER
-----------------------------	--	----------

UBICACIÓN	Al Oeste del municipio de Pasaia, al Sur de la Avenida Euskadi y al Norte de la Avenida Puerto de Pasaia que bordea al ámbito portuario.
OBJETO	Transformar las parcelas del puerto sin uso alguno para dotar a la ciudad de vivienda pública y de servicios. Crear continuidad con el entorno y re-establecer la relación puerto-ciudad.

CONDICIONES GENERALES
1. Incorporación de un tejido urbano compatible con el entorno.
2. Mejoramiento de espacios públicos y calidad urbana, favoreciendo la movilidad no motorizada.
3. Rediseño de los ejes principales para que permitan una mejor conexión Norte-Sur, a partir de la trama existente.
4. Liberar el borde de la bahía como elemento integrador del paisaje urbano y principal espacio de actividades de esparcimiento y recreación.
5. Introducción de nuevos usos de carácter público para favorecer y dotar de espacios y equipamientos a la población de Pasaia.
6. Las viviendas serán de protección pública.

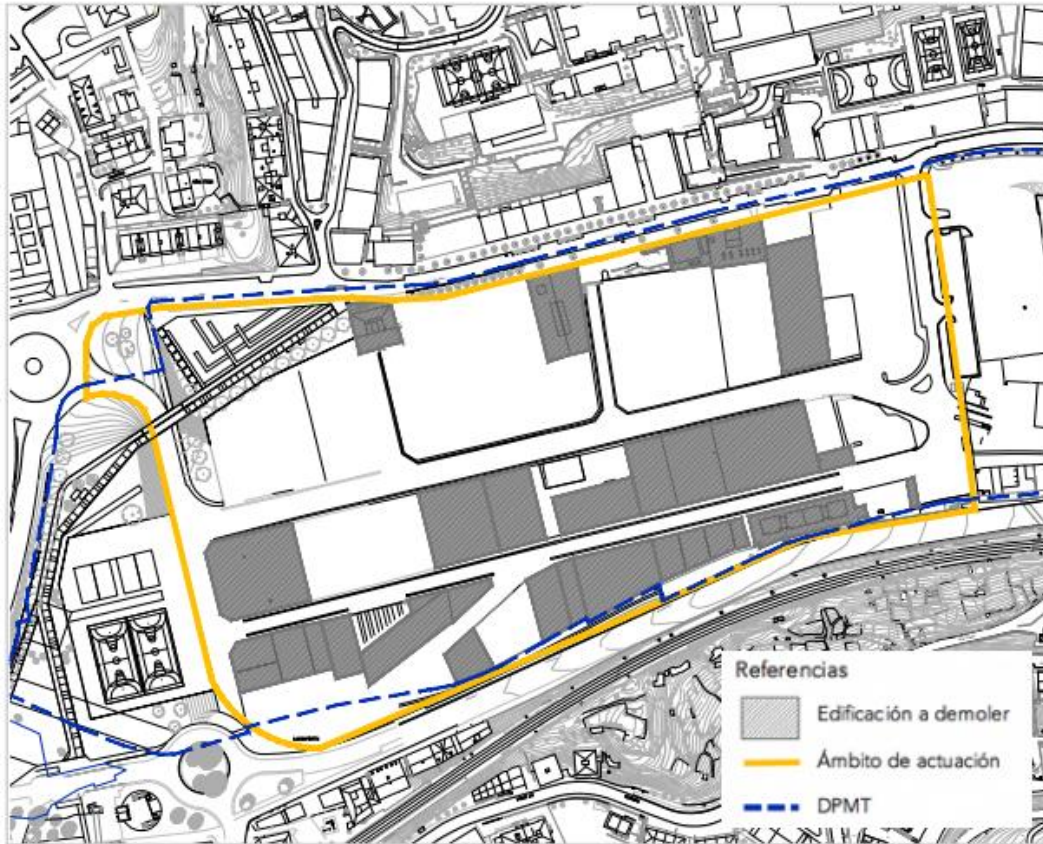
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Uso predominante	Residencial de protección pública	
Usos compatibles	Terciario, aparcamientos bajo rasante	
Usos prohibidos	Industrial	
Superficie del ámbito (m²)	91.383,80 m²	
Densidad Máxima	40 viv/ha	
Edificabilidad	50.200 m²/t	
Edificabilidad Media	0,55 m²/t/ m²	
Superficie mínima para Dotaciones del Sistema General (Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, art. 78)	3.400 m² suelo	
Superficie mínima para Dotaciones Locales (Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, art. 79)	Equipamientos	7.500 m² suelo
	Espacios Libres	12.700 m² suelo

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ACTUACIÓN DE NUEVA ORDENACIÓN: LA HERRERA	SUNC-HER
-----------------------------	--	----------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Tipología de Edificaciones	Residencial Edificación Abierta con vivienda pasante	
	Residencial Edificación Abierta con patios	
	Residencial Edificación Lineal	
Altura Máxima de Edificaciones	PB+4	
Superficie para Viario Local	35.360 m²	
Reserva para Dotaciones del Sistema General	6.850 m² suelo	
Reserva para Dotaciones del Sistema Local	Equipamientos	7.850 m² suelo
	Espacios Libres	14.300 m² suelo
- La ordenación de la Herrera también tendrá usos terciarios comerciales, de oficinas e I+D+i distribuidos en el ámbito para crear actividades económicas. - La Zona de Ordenanza residencial de Edificación Lineal tendrá su límite edificado en el límite con la calle Avenida Euskadi, en donde los comercios en planta baja proyecten sus terrazas hacia la avenida.		

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Viales: - Se dará continuidad a la calle Azkuene hacia el Sur. - Se modificarán las pendientes del paso peatonal y ciclista del espacio público existente que conecta la Herrera con la Avenida Euskadi para crear la continuidad de la calle Azkuene. - Las calles peatonales del ámbito no tendrán un ancho menor a 8 metros. - Todas las calles con aceras de ancho mayor a 6 metros serán calles estanciales con mobiliario urbano. - Los cruces de las calles peatonales con las calles rodadas, mantendrán el pavimento y la altura de las calles peatonales. - Se construirá un paso elevado de 10 metros de ancho que cruce al equipamiento deportivo existente, esta pieza es una de las estructurantes de la peatonal principal que llega a Hospitalillo.
Infraestructuras Verdes: - Las aceras mayores a 3 metros y las calles peatonales tendrán su línea de arbolado. - Los espacios libres tendrán pavimento permeable, por lo menos en un 60% de su superficie para permitir el drenaje de pluviales.

PROPUESTA DE NUEVA ORDENACIÓN



DESARROLLO ESPECÍFICO **PLAN PARCIAL**

Propuestas de sistemas:

- Sistema vial
- Equipamientos
- Usos

- Uso residencial
- Uso equipamientos
- Uso terciario - comercial y oficinas

PROPUESTA DE ORDENACIÓN – FICHAS



- Delimitación del ámbito
- - - Deslinde Público Marítimo Terrestre

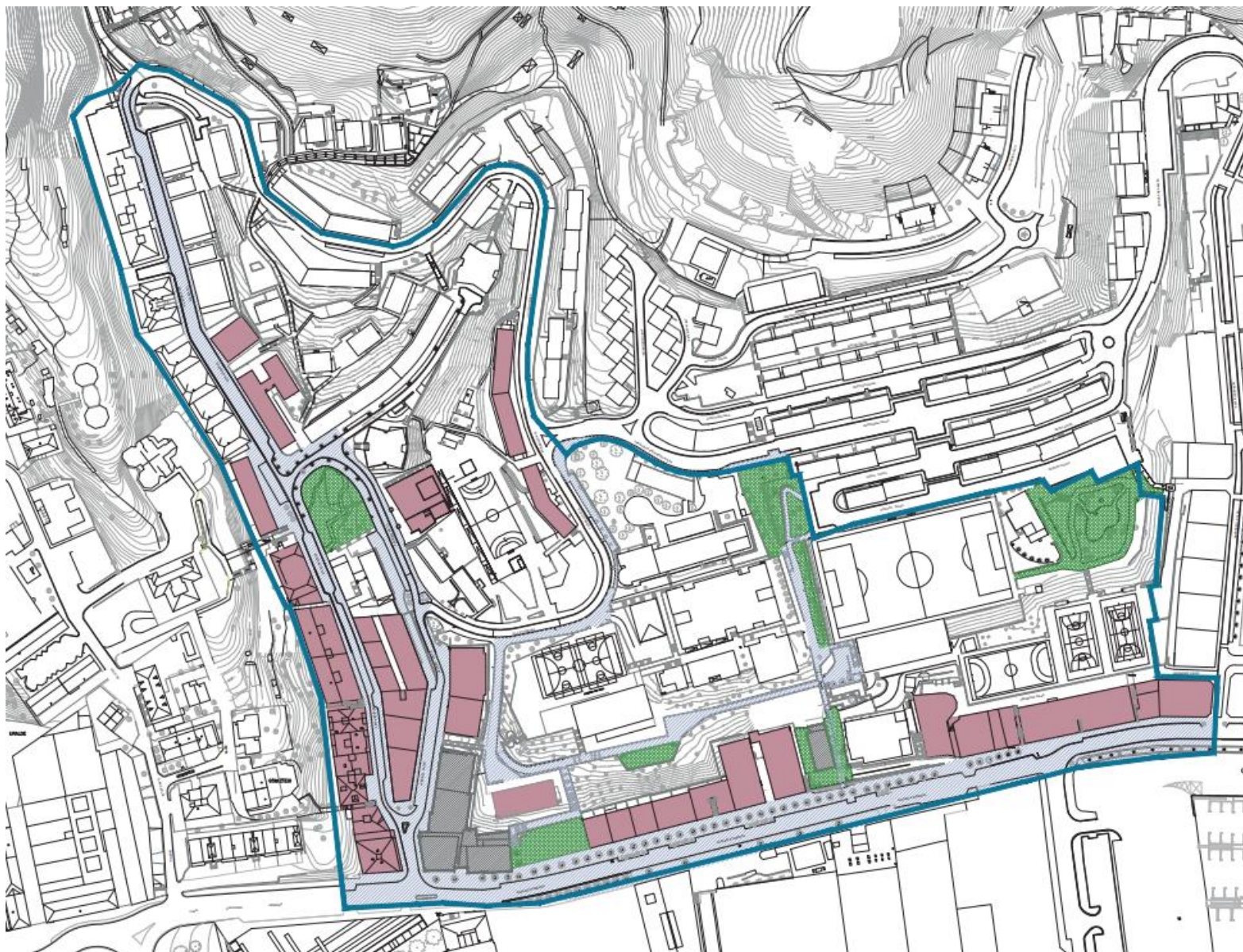
SUELO URBANO CONSOLIDADO	REGENERACIÓN URBANA AZKUENE	SUC-AZK
-----------------------------	-----------------------------	----------------

UBICACIÓN	Barrio de San Pedro Azkuene y su entorno. Al Oeste del municipio de Pasaia, al Norte de la Avenida Euskadi.
OBJETO	Renovar el tejido urbano de Pasaia, mejorar la calidad de los espacios públicos y fortalecer la conexión en el barrio, dificultado por la topografía del medio.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Uso predominante	Residencial
Usos compatibles	Terciario, Equipamientos
Usos prohibidos	Industrial
Superficie del ámbito (m²)	112.986,69 m²

CONDICIONES GENERALES PARA LA REGENERACIÓN	
1.	Ampliación de los espacios de relación como el edificio de la ex telefónica y el frente de la Iglesia Nuestra Señora del Carmen.
2.	Mejora y recalificación de los espacios públicos con criterios de accesibilidad universal dados por la normativa de condiciones básicas de accesibilidad universal.
3.	Rehabilitación de edificaciones degradadas señaladas en el plano MO-02 para la mejora energética, accesibilidad y espacios asociados.
4.	Integración de las edificaciones rehabilitadas con el entorno inmediato.
5.	Demolición de algunas edificaciones degradadas o consideradas fuera de ordenación.
6.	Actuación en el tramo I del eje de la Avenida Euskadi, rediseño de la calle para mejorar las vías peatonales y ciclistas.
7.	Potenciar la movilidad sostenible en el ámbito de regeneración y su conexión con el resto del medio urbano y rural favoreciendo al peatón sobre la movilidad vehicular.
8.	Jerarquización de la estructura vial peatonal, mejora de las conexiones y de la calidad de las conexiones.
9.	Actuación sobre el solar desocupado sobre la Avenida Euskadi para crear una nueva plaza barrial, modificación de las escaleras urbanas para mejorar la conexión entre la Herrera y Trintxerpe creando también un nuevo ascensor urbano.
10.	Demolición de la edificación frente a la Iglesia Nuestra Señora del Carmen para la creación de una nueva plaza como conexión entre la Herrera y Trintxerpe.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN – REGENERACIÓN URBANA AZKUENE



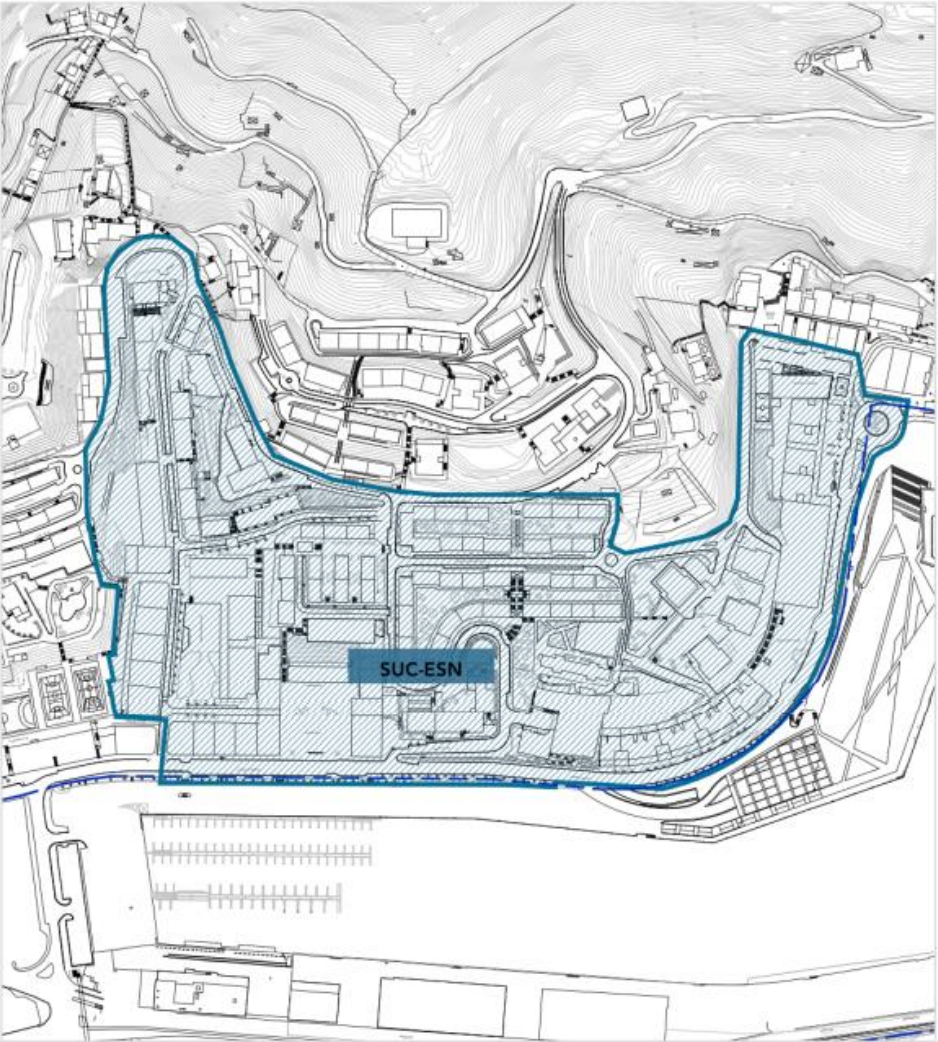
PLAN DE REVITALIZACIÓN BAHÍA OESTE

Referencias

- Ámbito de Regeneración
- Rehabilitación de Edificación
- Demolición de Edificación
- Actuación en Vialio
- Actuación en Espacios Libres

Plano: Regeneración Urbana Azkuene

PROPUESTA DE ORDENACIÓN – FICHAS



— Delimitación del ámbito
- - - Deslindes Públicos Marítimos Terrestres

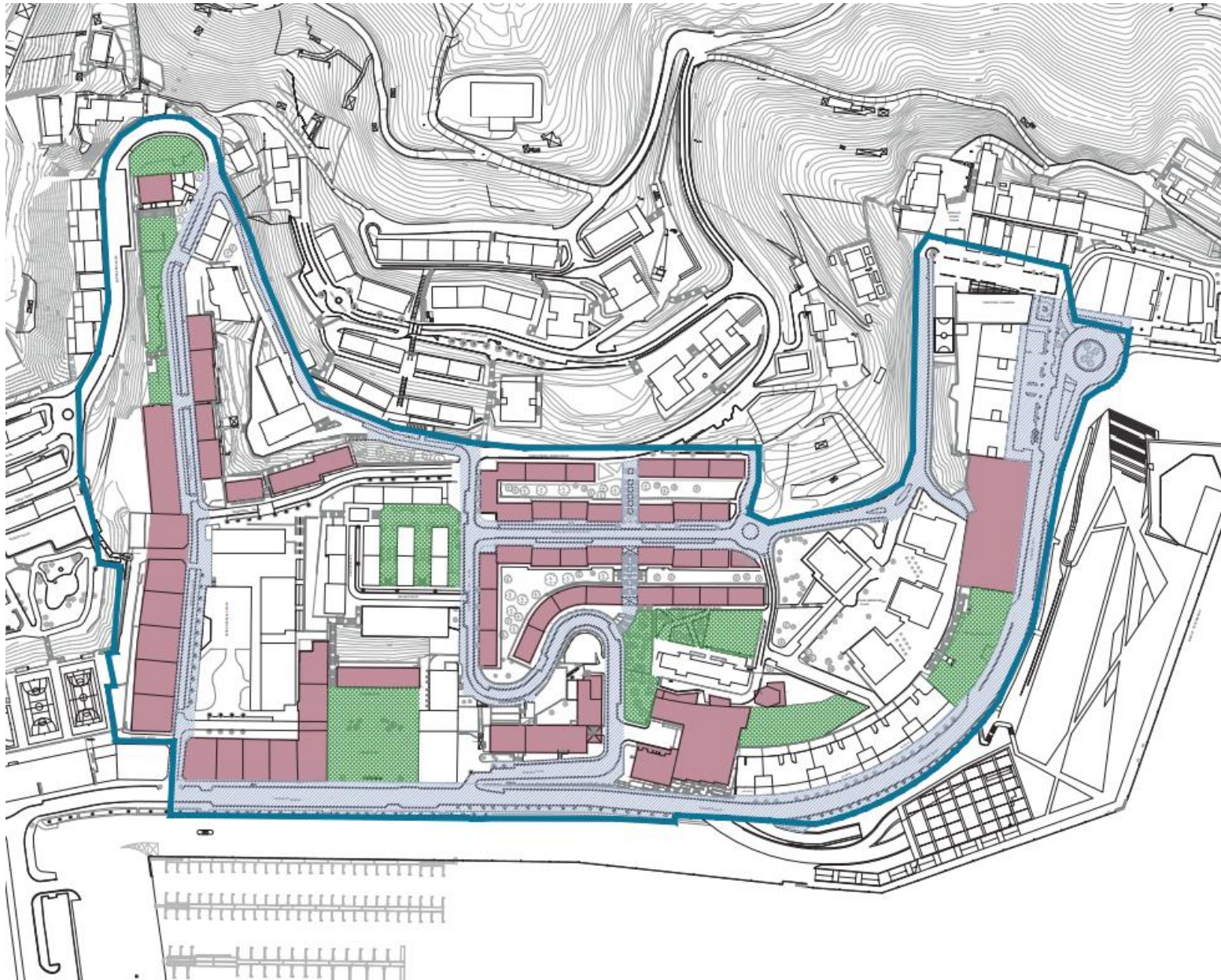
SUELO URBANO CONSOLIDADO	REGENERACIÓN URBANA ESNABIDE	SUC-ESN
--------------------------	------------------------------	---------

UBICACIÓN	Barrio de Esnabide y su entorno. Al Oeste del municipio de Pasaia, al Norte de la Avenida Euskadi sobre la Avenida Azkuene.
OBJETO	Renovar el tejido urbano de Pasaia, mejorar la calidad de los espacios públicos y fortalecer la conexión en el barrio, dificultado por la topografía del ámbito.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Uso predominante	Residencial
Usos compatibles	Terciario, Equipamientos
Usos prohibidos	Industrial
Superficie del ámbito (m²)	111.166,33 m²

CONDICIONES GENERALES PARA LA REGENERACIÓN	
- Ampliación de los espacios de relación la plaza Gudari y el espacio libre del equipamiento deportivo. - Mejora y recalificación de los espacios públicos con criterios de accesibilidad universal dados por la normativa de condiciones básicas de accesibilidad universal. - Rehabilitación de edificaciones degradadas señaladas en el plano MO-03 para la mejora energética, accesibilidad y espacios asociados. - Integración de las edificaciones rehabilitadas con el entorno inmediato. - Demolición de algunas edificaciones degradadas o consideradas fuera de ordenación. - Actuación en el tramo II del eje de la Avenida Euskadi, rediseño de la calle para mejorar las vías peatonales y ciclistas. - Potenciar la movilidad sostenible en el ámbito de regeneración y su conexión con el resto del medio urbano y rural favoreciendo al peatón sobre la movilidad vehicular. - Jerarquización de la estructura vial peatonal, mejora de las conexiones Norte-Sur y Este-Oeste. - Ampliación de la plaza Gudari hacia el agua, cruzando la Avenida Euskadi dándole prioridad al peatón. - Ocupación del solar vacante en la Avenida Esnabide para nuevos usos que preverá el Plan Especial de Regeneración Urbana. - Rehabilitación del edificio de la Escuela Náutica Blas de Lezo, se abrirán más espacios para una mejor interacción con el entorno y mejor vínculo con el agua.	

PROPUESTA DE ORDENACIÓN – REGENERACIÓN URBANA ESNABIDE

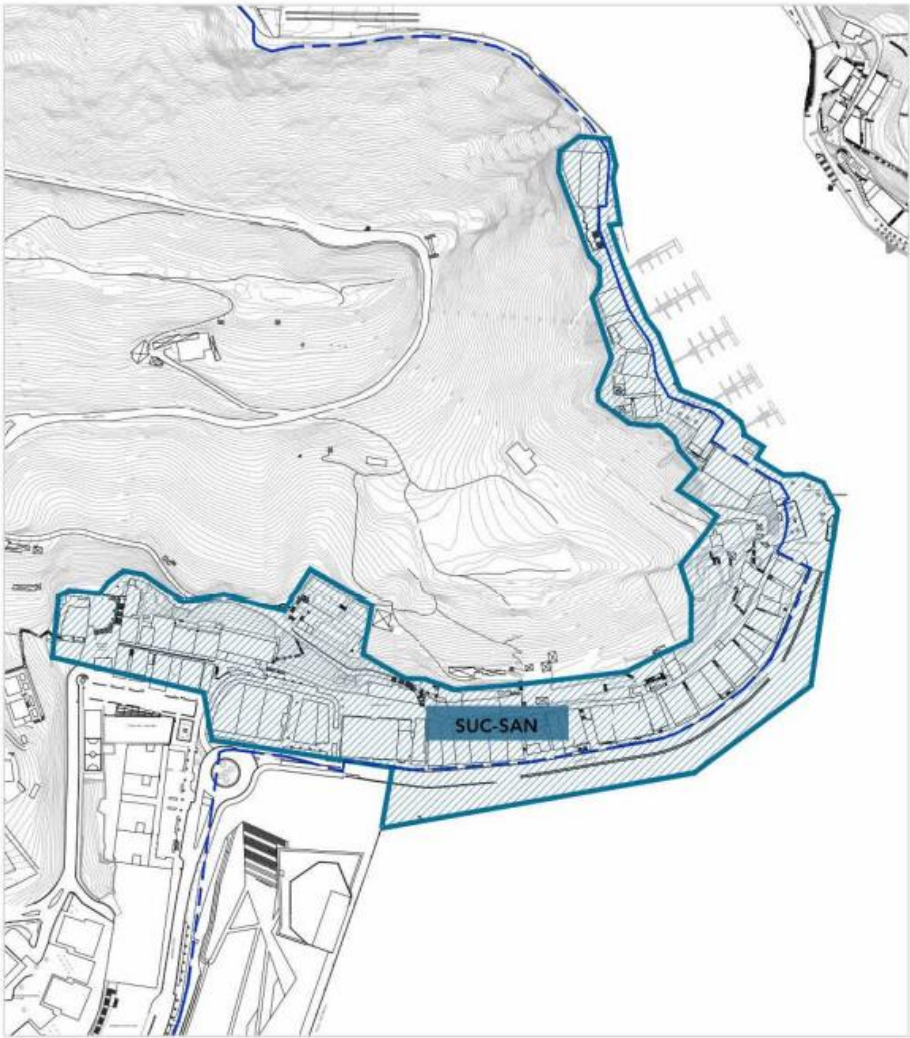


PLAN DE REVITALIZACIÓN BAHÍA OESTE

Referencias

- Ámbito de Regeneración
- Rehabilitación de Edificación
- Demolición de Edificación
- Actuación en Vialio
- Actuación en Espacios Libres

PROPUESTA DE ORDENACIÓN – FICHAS



— Delimitación del ámbito
- - - Deslinde Público Marítimo Terrestre

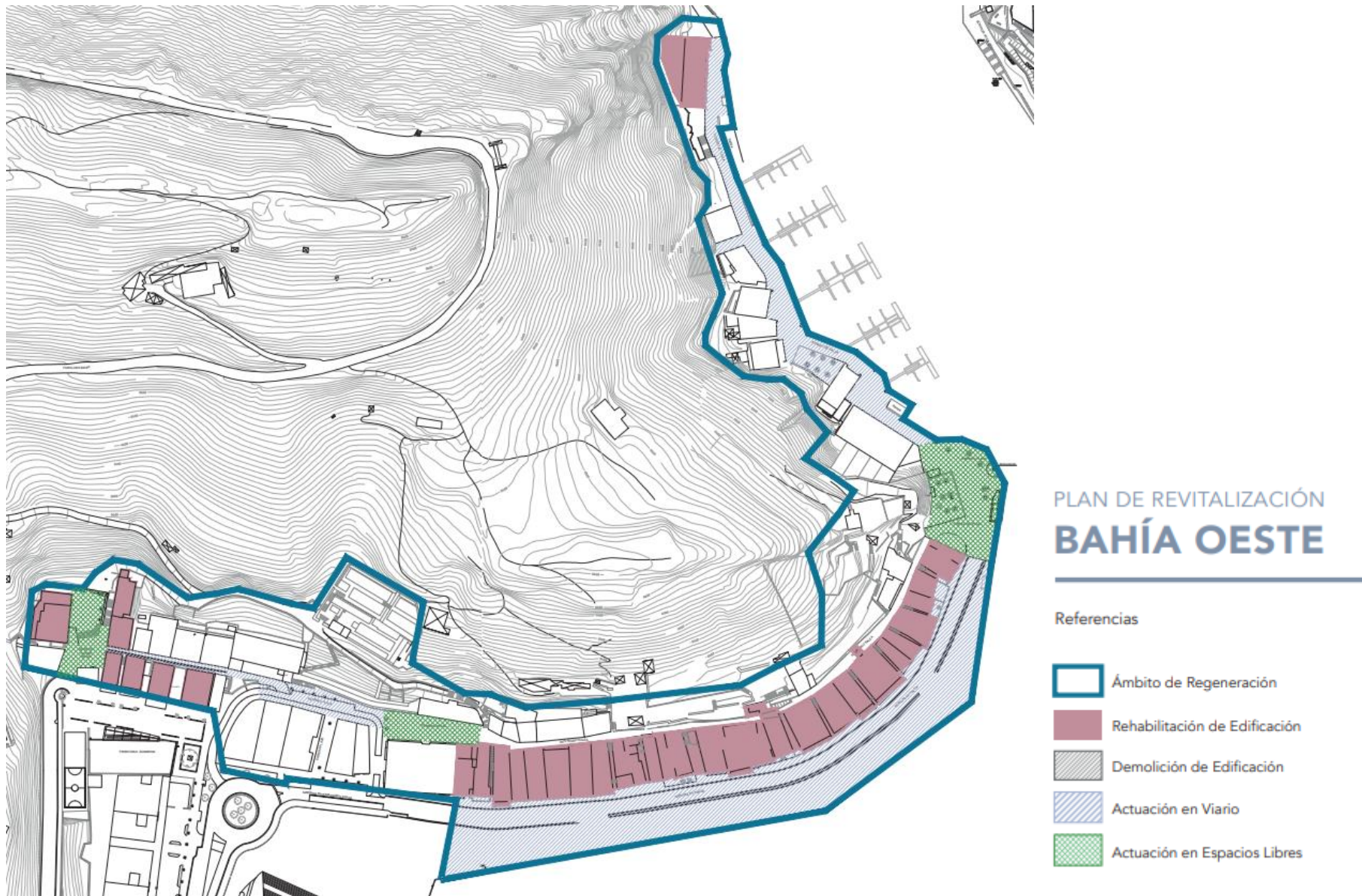
SUELO URBANO CONSOLIDADO	REGENERACIÓN URBANA CASCO HISTÓRICO DE SAN PEDRO	SUC-SAN
-----------------------------	---	---------

UBICACIÓN	Barrio de San Pedro. Al Oeste del municipio de Pasaia, al final de la bocana.
OBJETO	Regeneración el tejido urbano del casco histórico de San Pedro. Mejorar la calidad de los espacios públicos y fortalecer la conexión puerto-ciudad.

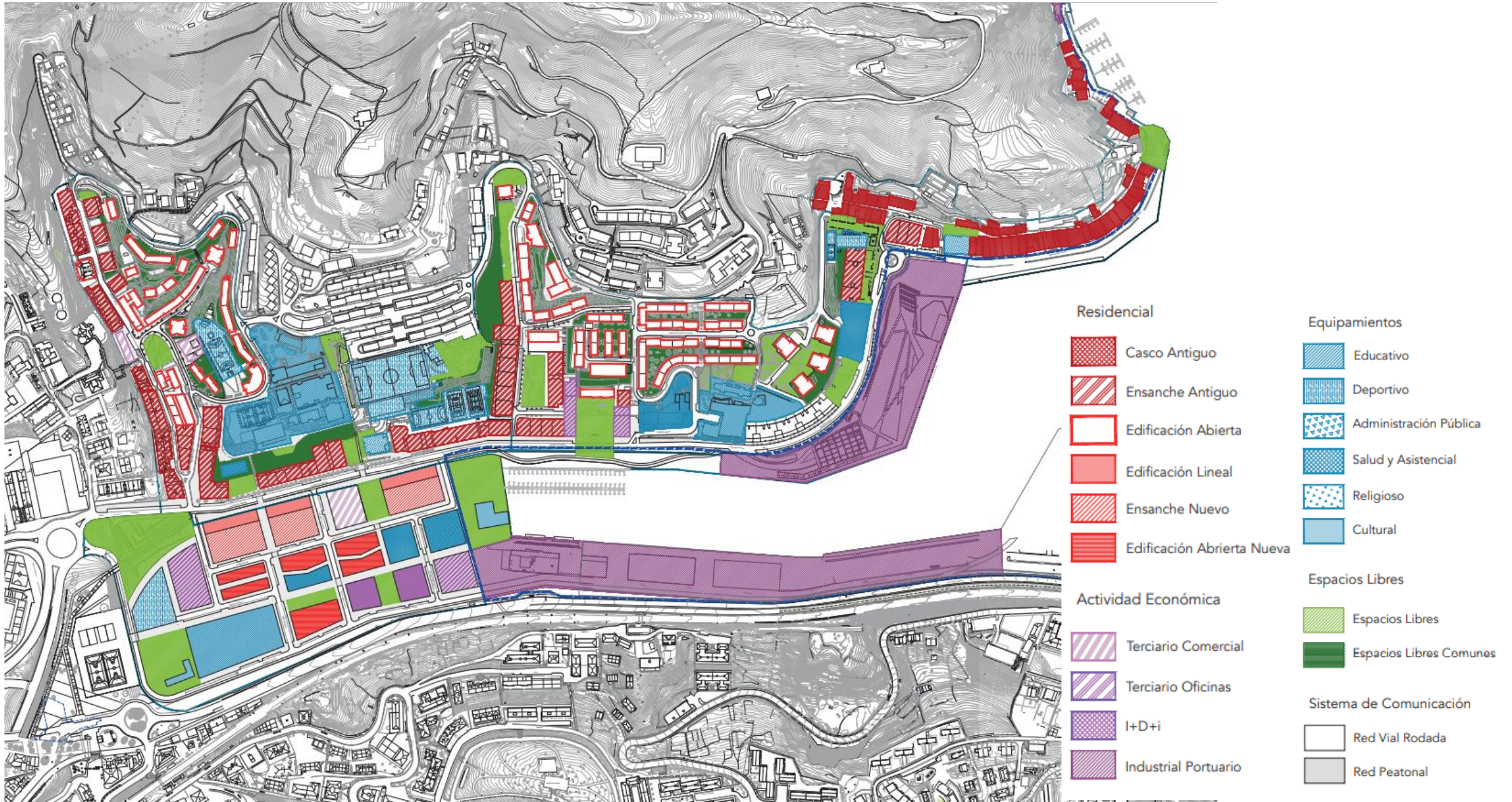
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Uso predominante	Residencial
Usos compatibles	Terciario, Equipamientos
Usos prohibidos	Industrial
Superficie del ámbito (m²)	42.516,53 m²

CONDICIONES GENERALES PARA LA REGENERACIÓN	
1.	Rehabilitación de edificaciones degradadas señaladas en el plano MO-04 para la mejora energética, accesibilidad y espacios asociados.
2.	Establecer una mayor integración de las edificaciones rehabilitadas con el entorno inmediato.
3.	Priorizar la relación puerto-ciudad entre el medio urbano y la línea de costa.
4.	Mejora y recalificación de los espacios públicos, implantación de espacios de sombra en la plaza Torreko y jerarquización del punto de llegada del transporte público marítimo.
5.	Intervención en la sección de la calle Arraunlarien, con la eliminación del aparcamiento a cielo abierto y el ensanchamiento de las aceras para la creación de un paseo marítimo para enlazar el nuevo paseo portuario de Hospitalillo con el paseo de Ondartxo.
6.	El paseo marítimo deberá tener una línea de arbolado continua, alumbrado público, mobiliario correspondiente para crear un paseo estancial.
7.	El pavimento del paseo marítimo será continuo desde el límite público hasta la línea del agua para jerarquizar el espacio peatonal. Serán permitidos vehículos de abastecimiento, servicios y de residentes de la zona.
8.	Potenciar la movilidad sostenible en el ámbito de regeneración y su conexión con el resto del medio urbano y rural favoreciendo al peatón y al ciclista sobre la movilidad vehicular.
9.	Mejora de las conexiones peatonales entre el medio urbano y el rural.
10.	Tratamiento paisajístico del borde norte del ámbito, mejora de la calidad visual y ambiental del entorno verde.

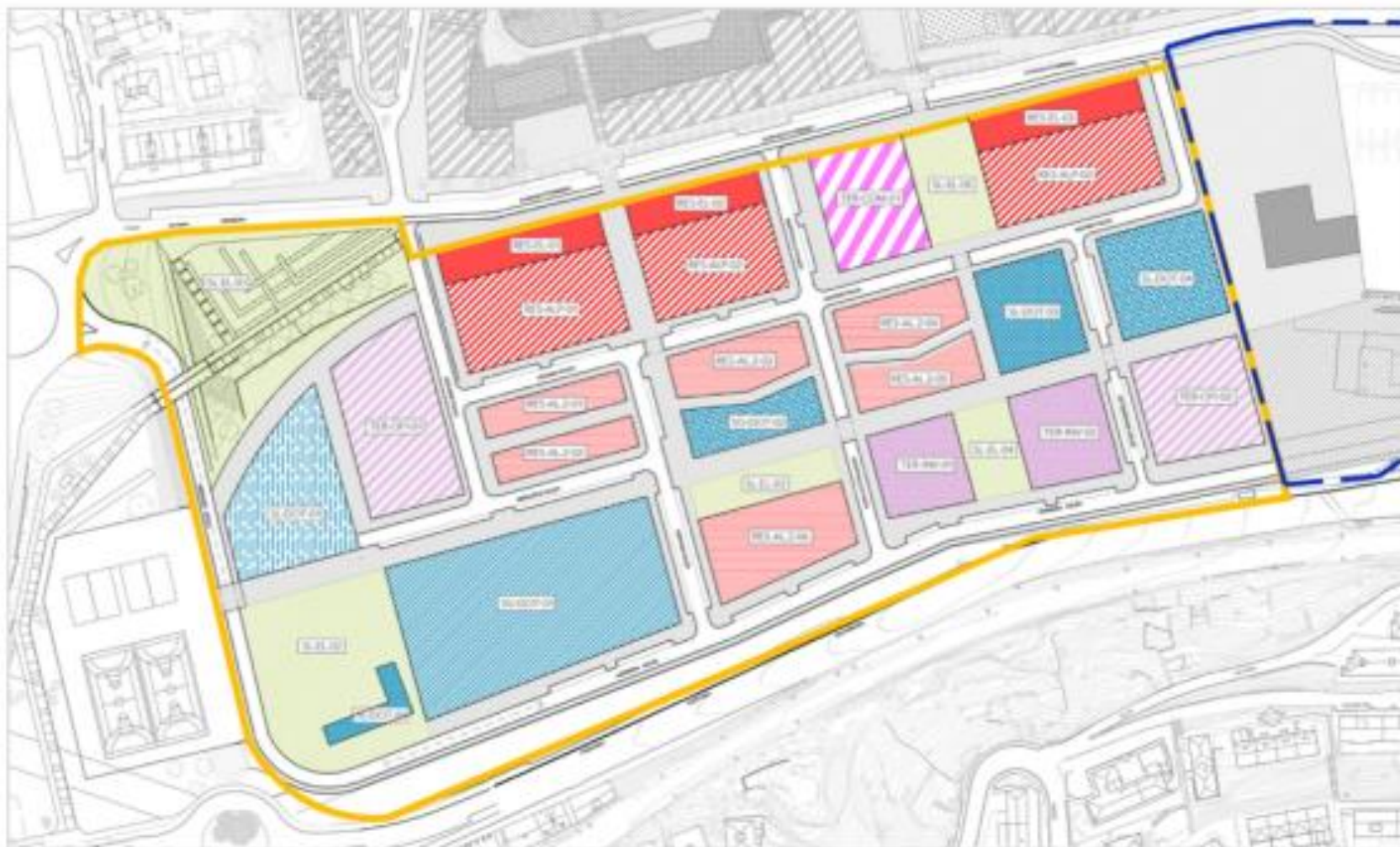
PROPUESTA DE ORDENACIÓN – REGENERACIÓN URBANA ESNABIDE



PROPUESTA DE NORMATIVA



PROPUESTA DE NORMATIVA



Zonas de ordenanza

PROPUESTA DE NORMATIVA

11.2.2. RES-EL: “Residencial Edificación Lineal”

Tipología de edificación residencial en bloque lineal con vivienda pasante dispuesta entre medianeras. Esta zona de ordenanza se localiza en las parcelas que dan frente a la Avenida Euskadi.

- Uso principal: Vivienda con protección pública
- Usos compatibles: Comercial en Planta Baja
- Usos prohibidos: Industrial, aparcamientos sobre rasante.
- Altura mínima: 3 plantas
- Altura máxima: 5 plantas
- Ocupación del suelo: 80%
- Ocupación por planta sobre la ocupación máxima establecida:
 - o 100%: 3 plantas
 - o 40%: 4 plantas
 - o 20%: 5 plantas
- Retiro frontal: 0 metros
- Retiro lateral: 0 metros
- Máximo fondo edificable: 12 metros
- Separación mínima entre edificaciones: La altura de la edificación más alta
- Parcela mínima: La delimitada gráficamente

11.2.4. RES-AL.02: “Residencial Edificación Abierta Nueva”

Tipología de edificación residencial en bloque lineal exento con viviendas pasantes. Esta zona de ordenanza se localiza la Herrera, particularmente en manzanas en el entorno de la calle peatonal. Las parcelas se disponen de dirección paralela a la Avenida Euskadi.

- Uso principal: Residencial
- Usos compatibles: Comercial en Planta Baja
- Usos prohibidos: Industrial, aparcamientos sobre rasante.
- Altura mín: 3 plantas
- Altura máx: 4 plantas
- Ocupación del suelo: 50%
- Retiro frontal: 0 metros
- Retiro lateral: 3 metros
- Retiro trasero: 3 metros
- Máximo fondo edificable: 12 metros
- Separación mínima entre edificaciones: La altura de la edificación más alta
- Parcela mínima: 750 m²
- Edificabilidad: 2,00 m²/m²