

1.6.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Considerando todo lo expuesto y atendiendo a los criterios establecidos en el punto 1.7.1 del presente documento, se propone la siguiente ordenación del subámbito AU.01.4 Okendo-Alde.

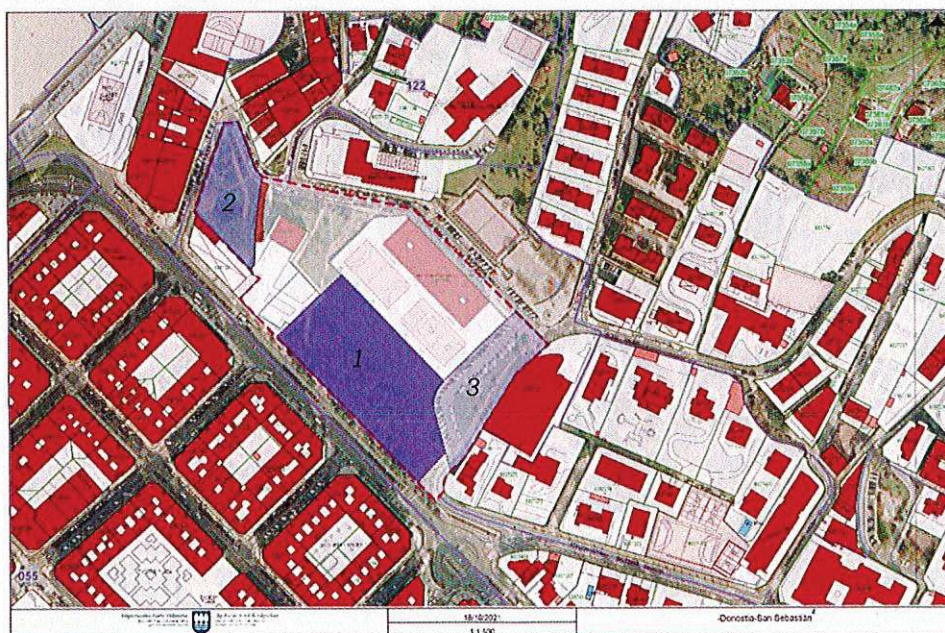
1.6.3.1 Zonificación pormenorizada: Criterios de parcelación

Las determinaciones recogidas en el Plan General para la ordenación del subámbito AU.01.4 Okendo-Alde establecen la necesidad de definir al menos dos parcelas edificables dentro del mismo: una parcela equipamental de 1.919 m²; y otra de 1.350 m²(p) destinada a acoger alojamientos dotacionales. Además, el PGOU exige prever una superficie de al menos 5.000m² para espacios libres e incluir un aparcamiento de uso público que sirva al subámbito.

Atendiendo a la topografía del solar y la disposición de los edificios y servicios existentes, se toman las siguientes determinaciones:

- En primer lugar, se conviene la consolidación de las parcelas urbanas existentes 8397194 y 8397198 que albergan los edificios de la casa Okendo y el IES Xavier Zubiri Manteo BHI respectivamente.
- En segunda instancia, se determina ordenar dentro del subámbito tres nuevas parcelas edificables tipo <<g.00 Equipamiento comunitario>>; y clasificar la superficie restante dentro del subámbito como <<f.10 Espacios libres urbanos>>.

Un primer análisis geométrico de la superficie libre a ordenar dentro del subámbito muestra claramente la existencia de tres posibles zonas de intervención notablemente diferenciadas entre sí. Por un lado, se aprecia una gran superficie despejada en la zona suroeste del solar, bajo las instalaciones que pertenecen al IES Xavier Zubiri Manteo BHI (1). Por otro lado, se observa la existencia de un espacio romboidal en la zona noroeste del solar, aislado del resto del conjunto por el vial de acceso a la casa Okendo desde la Calle Alejandría (2). Por último, destaca una última posible zona de intervención en la superficie actualmente ocupada por la calle Rodil y su espacio de parking contiguo; al sureste de la parcela (3). Este espacio se distingue de los antes descritos por estar ya urbanizado. Sin embargo, la disposición actual de la calle Rodil y la bocacalle que aloja el espacio de aparcamiento no resulta amable con el entorno ni invita a la integración del subámbito en la trama urbana, generando una barrera arquitectónica que lo aísla dentro de la zona de Manteo. De este modo, se deduce la idoneidad de intervenir sobre la zona descrita en busca de una regeneración que pueda mejorar la accesibilidad del subámbito y amabilizar el acceso a la zona de Manteo desde la calle Rodil.



Un análisis más profundo del entorno y el perfil topográfico del solar pone de relieve las diferentes situaciones urbanas que se dan en el subámbito. Cada una de las zonas descritas presenta características diferenciadoras que sugieren su configuración como parcela independiente y propician destinarlas a uno u otro uso en cada caso.

El espacio de mayor presencia dentro del subámbito lo ocupa la zona (1). Se trata de un terreno en pendiente ascendente dirección noreste, limitado en su coronación por el IES Xabier Zubiri Manteo BHI. Se sitúa entre las dos edificaciones existentes dentro del subámbito. Este espacio se abre completamente a la Av. Navarra, un vial de alto tránsito que dirige gran parte del tráfico del barrio de Gros y desemboca en la playa de la Zurriola.

Frente a este espacio, contrastan notablemente las características del área (2). El espacio romboidal que colmata el subámbito en la zona norte presenta una topografía perpendicular a la calle Zemoriya y de una pendiente algo más pronunciada. Se encuentra rodeado por edificios de viviendas de PB+4P en sus frentes noroeste y noreste, a los que se llega a través de un vial de marcado carácter residencial.

La zona (3), por último, presenta unas características intermedias entre las dos zonas antes descritas. Localizada en el extremo sureste del subámbito, este espacio está rodeado por edificios de carácter dotacional, de un perfil edificatorio menor a los edificios localizados en la zona norte del subámbito. El terreno se sitúa a una cota constante de +25,00m.s.n.m con un talud hacia la calle Rodil, un vial algo residual. Actualmente ocupado por una zona de aparcamiento, ninguno de los edificios colindantes vuelca hacia este espacio.

Mientras que el espacio (1) adquiere mayor importancia como configurador del espacio intermedio entre las dotaciones existentes, el espacio (2) sugiere una intervención que responda a los edificios colindantes externos al subámbito, evitando en cualquier caso intervenciones invasivas con la casa Okendo que limita en su perfil sureste. La zona (3) requiere una intervención que regenere el espacio, actualmente desaprovechado por tratarse de un espacio intersticial entre edificaciones que le dan la espalda.

Un análisis de los usos concretos a implantar en el subámbito termina por determinar esta zonificación. Las áreas libres mencionadas tienen una superficie aproximada de 1.900m², 6.250m² y 1.900m² respectivamente.

Se resuelve destinar la parcela a establecer bajo el IES Xabier Zubiri Manteo BHI a acoger la superficie equipamental exigido por el PGOU, dado el interés de dirigir este tipo de uso hacia un vial principal como la av. Navarra. Además, dicha zona ocupa la parte central del subámbito, situándose entre la casa Okendo y el instituto. De esta forma, resulta coherente ubicar en ella un edificio de carácter equipamental que sirva para poner en valor el conjunto dotacional, y destinar las zonas laterales del subámbito a colmatar el conjunto con los alojamientos dotacionales. Las calles Zemoriya y Rodil, de un menor tránsito, se consideran más adecuadas para acoger esta tipología de uso también prevista en el PGOU.

Un último motivo para validar la idoneidad de esta propuesta es el carácter formal de las diferentes tipologías. Mientras que los edificios de alojamiento suelen presentar un perfil más vertical, siendo lógico localizarlos en los extremos, un edificio equipamental adquirirá previsiblemente una morfología de menor altura y más extensa en planta, resultando coherente ubicarlo en la parte central del subámbito y permitir las visuales entre los diferentes edificios. Además, el pronunciado desnivel de la parcela imposibilita la construcción de un edificio donde todas las viviendas tengan la correcta iluminación y ventilación. De este modo, se considera más adecuado destinar este espacio a otro tipo de usos.

Se propone aumentar la superficie de la parcela equipamental de 1919 m² a 3.836,48m². Esta decisión surge motivada por la ya expuesta voluntad de la búsqueda de un edificio de menor altura y, por consiguiente, más extenso en planta. Se considera beneficioso para el conjunto que la edificación a situar en la zona (1) reprodujese en la medida de lo posible la topografía natural existente y por tanto no superase, al menos en toda su superficie, en altura la rasante superior de parcela; reduciendo notablemente el impacto visual sobre el resto de edificaciones. Dicha decisión repercute considerablemente sobre la superficie de espacio libre disponible en el subámbito. Con el fin de evitar esta circunstancia, se contempla que la cubierta del edificio a desarrollar deba ser vegetal, configurándose como una prolongación del gran espacio verde que ocupa la parte central del subámbito. De este modo, además, se reproduce la topografía natural de balcón hacia la ciudad del solar, considerándose subsanada la reducción de espacio libre disponible.

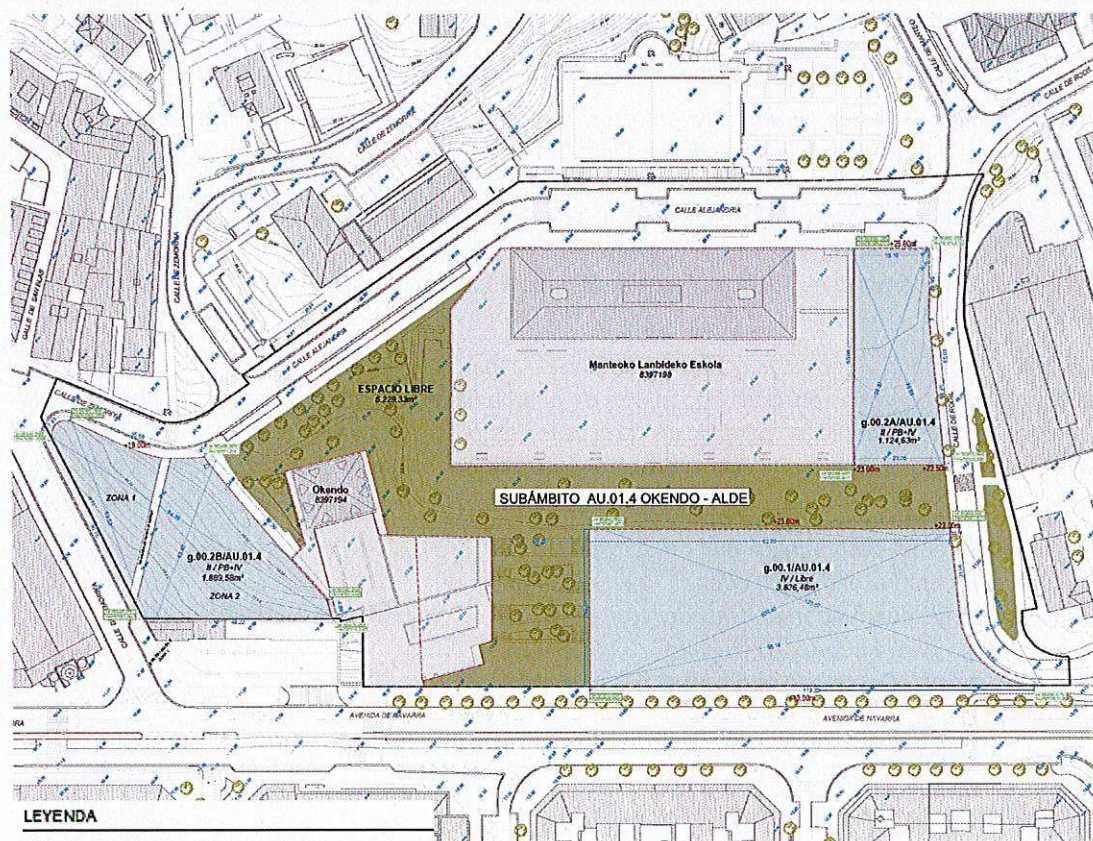
La otra parcela prevista en el PGOU se trata de un solar de al menos 1.350m² destinado a acoger alojamientos dotacionales. Cualquiera de las dos áreas ocupables descritas aún por determinar en el solar posee una superficie mayor a la solicitada. No obstante, el PGOU establece la edificabilidad de dicha parcela en 5.400m², superficie que, de agotarse, ocuparía un edificio de un perfil de hasta 8 plantas. Esta configuración no se considera apropiada con el objetivo de integrar la edificación en el gran parque que se busca establecer en el subámbito, por adquirir una altura y presencia excesivas frente al resto de las edificaciones.

De este modo, se resuelve establecer dos parcelas destinadas a agotar dicha edificabilidad de alojamiento dotacional, generando dos edificios de un perfil edificatorio mejor integrado en el entorno. Se determina destinar el 35% de la edificabilidad a la parcela a desarrollar en la zona norte del subámbito y ubicar el 65% restante en la superficie actualmente ocupada por la calle Rodil y la zona de parking. Esta decisión permite a su vez asegurar la permeabilidad verde desde el monte Ulía, evitando la aparición de grandes edificios en la parcela que se impongan frente al espacio libre. Se limita especialmente la edificabilidad en la parcela del norte del subámbito, con el fin de equiparar la escala de intervención a la de la casa Okendo. Se busca preservar la importancia de esta última dentro del subámbito, evitando la aparición de un gran edificio que la desdibuje. Otra medida para adaptarse a la escala de la casa Okendo y favorecer la permeabilidad del espacio verde es la limitación de la ocupación, que se establecerá de modo restrictivo. De este modo, se sugiere configurar una parcela de 1.124,63m² y otra de 1889,58m². Se considera que la limitación de la ocupación, especialmente en planta baja, otorga una mayor libertad al equipo redactor de los futuros proyectos sin actuar en detrimento del espacio común de la parcela.

La configuración de parcelas descrita permite alojar un gran espacio verde en el corazón del subámbito que permita articular dos ejes transversales que relacionen todas las edificaciones. Dicho gran parque se lee como una prolongación del monte Ulía dentro de la parcela. Con el fin de destinar la mayor superficie libre a este gran parque, se autoriza la posibilidad de destinar una de las plantas sótano a edificar en la parcela (1) a la ordenación de un aparcamiento público. De este modo, se lograría cubrir las necesidades de aparcamiento del subámbito al mismo tiempo que se maximiza el espacio libre de uso público.

De esta forma, se propone dividir el subámbito en 5 parcelas: Por un lado, se consolidan las dos parcelas existentes. Por otro, se propone la creación de una nueva parcela equipamental en el frente de la Av. Navarra. Por último, se sugiere colmatar los laterales del subámbito con dos parcelas destinadas a alojamientos dotacionales. Todas ellas se clasifican con la tipología <<g.00 Equipamiento comunitario>>. La superficie de las nuevas parcelas se determina de modo que el espacio restante del subámbito sirva para acotar los 5.000m² para espacios libres exigidos por el PGOU, clasificados como <<f.10 Espacios libres urbanos>>. Se posibilita finalmente ubicar un gran parking público que sirva para cubrir las necesidades de aparcamiento del subámbito en una de las plantas sótano a edificar en la parcela 1.

REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN POSTAL	SUPERFICIE (m2)	USO	EDIFICACIÓN	
8397194	Av. Navarra 7	1.892	g.00 - Equipamiento comunitario	Casa Okendo	EX
8397198	C/ Alejandría 2	1.468	g.00 - Equipamiento comunitario	IES Xabier Zubiri Manteo BHI	EX
-	-	3.836,48	g.00.01 - Equipamiento comunitario	-	N
-	-	1.124,63	g.00.2A - Alojamiento dotacional (Sistema general)	-	N
-	-	1.889,58	g.00.2B - Alojamiento dotacional (Sistema general)	-	N
-	-	5.229,33	f.10 - Espacios libres urbanos	-	-



Subámbito AU.01.4 - Okendo Alde. Ordenación propuesta.

1.6.3.2 Zonificación pormenorizada: Criterios para la disposición del viario y las infraestructuras del subámbito

VIARIO Y ESPACIOS LIBRES URBANOS

En lo referente a los espacios libres y el viario del subámbito, se establecen ciertos criterios de intervención con el fin de mejorar la accesibilidad a los distintos edificios y dotar al conjunto de espacio público de calidad.

En este aspecto, se establecen los siguientes objetivos prioritarios en la ordenación de la propuesta:

- Mejorar la accesibilidad peatonal de la Calle Rodil desde la av. Navarra, en un ejercicio de amabilización del entorno urbano, y valorar la pertinencia de actuar sobre las calles Alejandría y Zemoriya.
- Generar un nuevo itinerario accesible que sirva de acceso al conjunto dotacional del subámbito desde la av. Navarra. Se deberá prever cómo relacionar los niveles inferior y superior de la parcela por medio de los elementos que se consideren oportunos (ascensores, rampas, etc.).
- Dotar al conjunto del subámbito de un espacio libre (parcela f.10 - Espacios libres urbanos) de al menos 5.000m² (PGOU), que sirva para conectar las diferentes edificaciones del subámbito así como para crear unos nuevos ejes de tránsito
- Poner en valor el Camino de Santiago a su paso por el subámbito

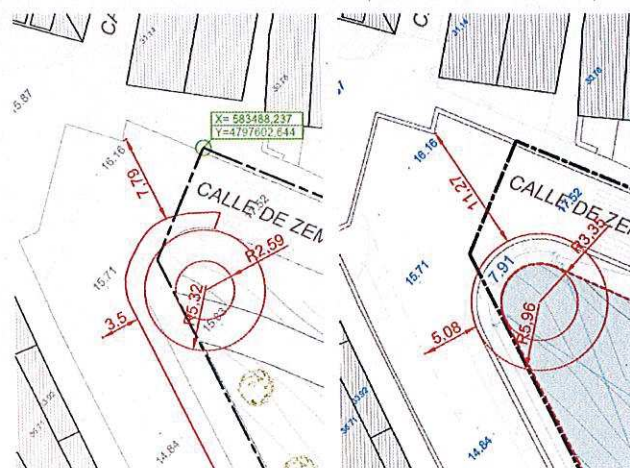
En cumplimiento de los citados parámetros, se proponen las siguientes intervenciones que afectarán a la definición geométrica de las alineaciones de las parcelas:

Mejora de la accesibilidad de los viales existentes

Pertenecen al subámbito AU.01.4 Okendo Alde la Calle Rodil, la Calle Alejandría y un tramo de la Calle Zemoriya.

Las calles Alejandría y Zemoriya cuentan con una calzada de entorno a 7m de ancho con un único sentido al tráfico. Ambas cuentan con plazas de aparcamiento a ambos lados de la calzada y a lo largo de todo su desarrollo; en paralelo las de la calle Zemoriya y en paralelo y batería según el tramo en la calle Alejandría. Existe una acera peatonal de 3m de ancho a ambos lados de las dos calles.

Mientras la calle Alejandría se considera que se ajusta a las determinaciones de accesibilidad para los entornos urbanos, la calle Zemoriya cuenta con un trazado más complejo para el correcto tránsito del tráfico rodado. Existe una curva muy pronunciada que se plantea amabilizar con la ampliación del radio de giro interior y con la eliminación de las plazas de aparcamiento en dicho punto. De este modo, se considera que tanto la Calle Alejandría como Zemoriya se ajustan a las determinaciones de accesibilidad para los entornos urbanos.

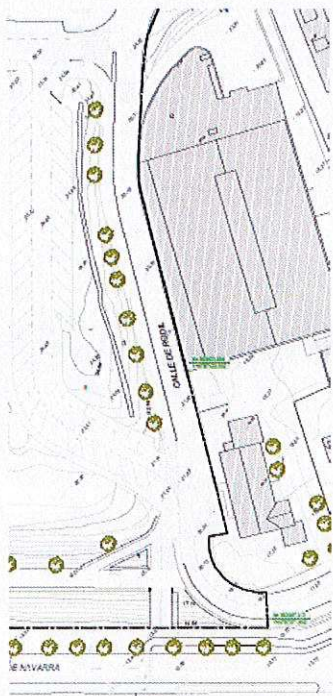


No obstante, se remite al proyecto de urbanización a desarrollar para la ordenación del espacio libre del subámbito la decisión de actuar sobre las mismas con el fin de favorecer el tránsito peatonal.

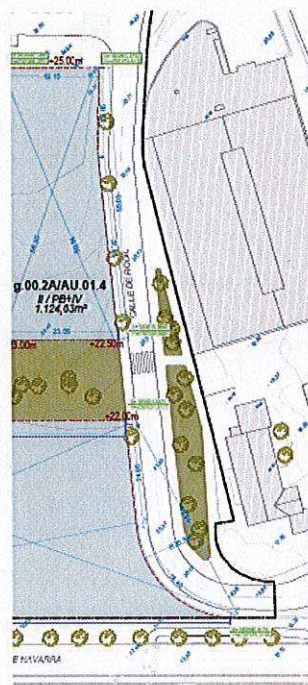
Por otro lado, se considera que el futuro proyecto de la urbanización sí debería incorporar ciertas actuaciones para mejorar la accesibilidad de la calle Rodil.

En la actualidad, la calle Rodil no cuenta con acera peatonal que de acceso a los números pares que limitan con el subámbito AU.01.4 Okendo Alde. El edificio de la calle Rodil nº6 se ve especialmente afectado, ya que la entrada peatonal a la vivienda se sitúa en la calzada, generando situaciones de peligro en la entrada al inmueble.

Dada la previsión de intervenir sobre la zona de parking contigua a la calle Rodil para la implantación de una nueva parcela, se propone aprovechar la ocasión para la regeneración de este espacio. De este modo, se sugiere modificar el trazado del vial actual, de modo que se posibilite la creación de un pequeño espacio verde al otro lado de la calzada y se pueda generar una acera de 2,00m de ancho a ambos lados de la vía de tráfico. Esta operación responde a varios objetivos de la propuesta. Por un lado, se garantiza la continuidad del espacio libre del subámbito hacia el resto del área de Manteo, contribuyendo a la regeneración urbana y amabilización de esta zona. Además, la existencia de una acera continua a ambos lados de la calzada mejora la accesibilidad de la calle Rodil y especialmente de los edificios situados en los números pares de la calle.



Estado actual trazado
Calle Rodil



Estado propuesto trazado Calle Rodil

f.10 – Espacios libres urbanos

Dentro de las determinaciones estructurales del Plan General de Donostia-San Sebastián, se establece prever una superficie de 5.000m² para espacios libres, de los cuales al menos 2.400m² deben tener acceso directo desde la av. Navarra.

Aprovechando el acceso que el presente Plan Especial propone generar desde la av. Navarra, se sugiere crear un gran espacio libre urbano en la zona central entre las parcelas existentes y propuestas. De este modo, se genera un espacio común del subámbito que relaciona las diferentes edificaciones y establece dos nuevos ejes de conexión: uno transversal que relaciona la av. Navarra y la calle Alejandría, salvando el desnivel entre ambas; y uno longitudinal que conecta la calle Rodil con la cubierta de la casa Okendo. El encuentro de ambos ejes tiene como resultado la creación de un espacio libre que permite el tránsito multidireccional dentro del subámbito y relaciona todas las parcelas.

Ubicar este gran espacio libre en la zona central de la parcela, por otra parte, permite preservar la característica natural del solar de "balcón verde" de la ciudad. La localización estratégica del parque entre el instituto y el equipamiento a desarrollar, en la zona de cota más elevada de la parcela, confiere al parque una situación privilegiada dentro de la trama urbana, con una gran panorámica sobre la playa de la Zurriola y el barrio de Gros.

Con el fin de que el espacio libre descrito tenga las características de soleamiento y dimensiones pertinentes, será necesario establecer rasantes, alineaciones y retranqueos que potencien las virtudes de este futuro espacio. Para ello, en el punto 1.7.3.4 del presente documento se presentan los criterios de definición geométrica y de las alineaciones de la parcelación propuestos.

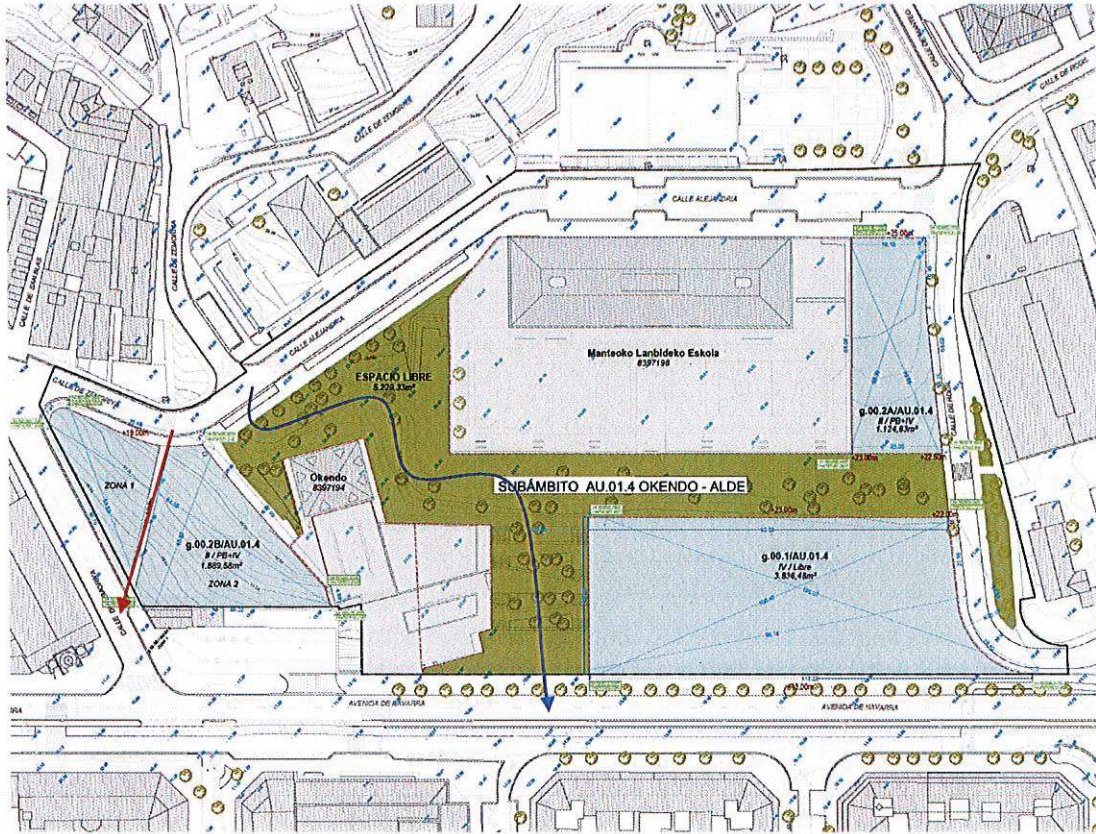
El citado espacio libre, por último, ha de presentar accesos, espacios e itinerario ajustados a las determinaciones de accesibilidad establecidas en la normativa vigente.

Camino de Santiago

Otro de los criterios a considerar a la hora de ordenar el espacio libre del subámbito AU.01.4 Okendo Alde es la presencia de un tramo del Camino de Santiago en el extremo norte del subámbito. La intervención a desarrollar deberá respetar y potenciar dicho bien cultural.

En base a ello, la propuesta a desarrollar en las inmediaciones del tramo actual del camino deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Por otro lado, además de respetar el trazado del camino existente, así como su servidumbre, se contempla la posibilidad de desarrollar un tramo de camino alternativo que discurra por el frente de la casa Okendo y conecte con la Av. Navarra a través del nuevo acceso previsto. Se propone dicha intervención con el objetivo de poner en valor la presencia de la casa Okendo dentro del subámbito y especialmente como parte del Camino de Santiago, ya que la construcción pertenece al conjunto monumental que lo compone. Al mismo tiempo, el nuevo itinerario contribuiría también a potenciar el uso y desarrollo del nuevo acceso.



Subámbito AU.01.4 - Afecciones del Camino de Santiago

← Trazado actual Camino de Santiago

— Propuesta nuevo trazado adicional