



# **DONOSTIAKO HAPOREN BERRIKUSPENERAKO AURRERAKINA**

## **AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN**



2023ko urria

Octubre 2023



### IDAZKETA-TALDEA:

#### JORNET – LLOP - PASTOR, S.L.P:

Sebastià Jornet i Forner	Arkitektoa, Planaren zuzendaria
Joan Enric Pastor Fernández	Arkitektoa
Lorena Rius Verdaguer	Arkitektoa
Alba Reig Llamas	Arkitektoa

#### ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS (ERDU) S.L.:

Paula Amuchastegui Moreno	Arkitektoa, tokiko zuzendarikidea
Izaskun Aseguinolaza Braga	Arkitektoa doktorea, tokiko zuzendarikidea
Jesús Sola Jiménez	Zuzenbidean lizentziatua eta geografoa
Luis Sola Jiménez	Arkitekto teknikoa
Oscar Callejo Acebes	Bide, Ubide eta Portuetako Ingeniaria

#### EKAIN ABOKATUAK:

Juan Landa Mendibe	Zuzenbidean lizentziatua
Luis Urquiza Ugarte	Zuzenbidean lizentziatua
Iñaki Campo Esnaola	Zuzenbidean lizentziatua

#### PLANAREN BULEGO TEKNIKO:

Julen Arregui Aizpurua	Arkitektoa
Iker Mujika Goitia	Arkitektoa
Gilen Txintxurreta Beitia	Arkitektoa
Martzel Arriaga Irazabal	Arkitektoa

### EQUIPO REDACTOR:

#### JORNET – LLOP - PASTOR, S.L.P:

Sebastià Jornet i Forner	Arquitecto, director del Plan
Joan Enric Pastor Fernández	Arquitecto
Lorena Rius Verdaguer	Arquitecta
Alba Reig Llamas	Arquitecta

#### ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS (ERDU) S.L.:

Paula Amuchastegui Moreno	Arquitecta, co-directora local
Izaskun Aseguinolaza Braga	Dra. Arquitecta, co-directora local
Jesús Sola Jiménez	Licenciado en Derecho y geógrafo
Luis Sola Jiménez	Arquitecto técnico
Oscar Callejo Acebes	Ingeniero de Caminos, Canales y puertos

#### EKAIN ABOKATUAK:

Juan Landa Mendibe	Licenciado en Derecho
Luis Urquiza Ugarte	Licenciado en Derecho
Iñaki Campo Esnaola	Licenciado en Derecho

#### OFICINA TÉCNICA DEL PLAN:

Julen Arregui Aizpurua	Arquitecto
Iker Mujika Goitia	Arquitecto
Gilen Txintxurreta Beitia	Arquitecto
Martzel Arriaga Irazabal	Arquitecto



**KOLABORATZAILEAK:**

**INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA**

**EKOS**

Pilar Barraqueta Egea	Natur Zientzietako doktorea
Jan-Lukas Menzel Barraqueta	Natur Zientzietako doktorea
Adrián Diez Angulo	Geografian lizentziatua
Henar Sevilla Camacho	Geografian lizentziatua

**MUGIKORTASUNA**

**LEBER**

Iosu Ramírez Freire	Ingeniaria
Eduardo García Hernández	Bide, Ubide eta Portuetako Ingeniaria
Arturo Bonaecha del Cid	Ingeniari teknikoa

**INFORMAZIO GEOGRAFIKOKO SISTEMAK**

**ABT+**

Manuel Borobio Sanchiz	Arkitektoa
José Daniel Turrado Sánchez	Geografian lizentziatua GIS analista
Dalia Maria Alende Ferrin	GIS koordinazioa eta administrazioa

**AZTERKETA SOZIODEMOGRAFIKOA**

**ADIMEN**

José Francisco Alija Trasancos	Soziologoa
--------------------------------	------------

**COLABORADORES**

**EVALUCIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

**EKOS**

Pilar Barraqueta Egea	Dra . en Ciencias Naturales
Jan-Lukas Menzel Barraqueta	Dr. en Ciencias Naturales
Adrián Diez Angulo	Licenciado en Geografía
Henar Sevilla Camacho	Licenciada en Geografía

**MOVILIDAD**

**LEBER**

Iosu Ramírez Freire	Ingeniero
Eduardo García Hernández	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Arturo Bonaecha del Cid	Ingeniero técnico

**SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA**

**ABT+**

Manuel Borobio Sanchiz	Arquitecto
José Daniel Turrado Sánchez	Geógrafo analista Gis
Dalia Maria Alende Ferrin	Coordinación y administración Gis

**ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO**

**ADIMEN**

José Francisco Alija Trasancos	Sociólogo
--------------------------------	-----------



## DONOSTIAKO UDALAREN ZERBITZU TEKNIKOAK

Jon Chavarri Sarasua	Arkitekto doktorea, Hirigintza sostengagarriko zuzendaria
Olaia Garoña Imaz	Arkitektoa, Aurrerakinaren koordinatzailea
Juan Carlos Cuevas Argandoña	Arkitektoa, 1. unitateko burua
Javier Juaristi Anitua	Arkitektoa, 2. unitateko burua
Jon Mikel Garagarza Roteta	Zuzenbidean lizentziatua, Antolamenduko zerbitzu-burua
David Rebollo Aguayo	Geografian lizentziatua, Kudeaketako zerbitzu-burua
Marisa Irusta Peña	Zuzenbidean lizentziatua, Jarduerako zerbitzu-burua

## SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

Jon Chavarri Sarasua	Dr. Arquitecto, Director de Urbanismo Sostenible
Olaia Garoña Imaz	Arquitecta, coordinadora del Avance
Juan Carlos Cuevas Argandoña	Arquitecto, Jefe de Unidad 1
Javier Juaristi Anitua	Arquitecto, Jefe de Unidad 2
Jon Mikel Garagarza Roteta	Licenciado en Derecho, Jefe Servicio Ordenación
David Rebollo Aguayo	Licenciado en Geografía, Jefe Servicio Gestión
Marisa Irusta Peña	Licenciada en Derecho, Jefa Servicio Actividades



# AURKIBIDEA

## I. PLAN OROKORRA IDAZTEKO METODOLOGIA.....13

### 1. Metodologia, Plana berrikusteko prozesua eta edukia.....13

1.1.	PLAN OROKORRAREN ORIENTAZIOA ETA OINARRIAK: OSASUNA ETA KULTURA.....	13
1.2.	HERRITARREN PARTE-HARTZEA.....	19
1.3.	PLANGINTZA-AURRERAKINAREN EGITURA ETA EDUKIA.....	20

## II. PLAN OROKORRARENTZAKO DIAGNOSTIKOA, IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.....23

### 1. Donostiako HAPOren diagnostikoa, irizpideak eta helburuak ..... 23

1.1.	ESPazio LIBREEI DAGOKIONEZ .....	23
1.2.	MUGIKORTASUNARI DAGOKIONEZ.....	26
1.3.	EKIPAMENDUEI DAGOKIENEZ.....	32
1.4.	ETXEBIZITZARI DAGOKIONEZ.....	36
1.5.	JARDUERA EKONOMIKOEI DAGOKIENEZ .....	42
1.6.	ONDAREARI DAGOKIONEZ.....	49
1.7.	LURZORU URBANIZAEZINARI ETA INGURUNE NATURALARI DAGOKIENEZ .....	52
1.8.	PLAN OROKORRAREN INGURUMEN-EBALUAZIOARI ETA -ARAUKETARI DAGOKIONEZ.....	54
1.9.	EUSKARARI DAGOKIONEZ .....	56
1.10.	GENERO-IKUSPEGIARI DAGOKIONEZ.....	58

## III. DONOSTIAKO PLAN OROKORRAREN OINARRI PROGRAMATIKOAK ETA JARRAIBIDE ESTRATEGIKOAK.....61

# ÍNDICE

## I. METODOLOGÍA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL..... 13

### 1. Metodología, proceso de revisión del Plan y contenido .....13

1.1.	ORIENTACIÓN Y FUNDAMENTOS: SALUD Y CULTURA.....	13
1.2.	LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	19
1.3.	ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO.....	20

## II. DIAGNOSIS, CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA EL PLAN GENERAL .....23

### 1. Diagnosis, criterios y objetivos del PGOU de Donostia / San Sebastián..... 23

1.1.	RESPECTO A LOS ESPACIOS LIBRES .....	23
1.2.	RESPECTO A LA MOVILIDAD.....	26
1.3.	RESPECTO A EQUIPAMIENTOS .....	32
1.4.	RESPECTO A VIVIENDA.....	36
1.5.	RESPECTO A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	42
1.6.	RESPECTO AL PATRIMONIO .....	49
1.7.	RESPECTO AL SUELO NO URBANIZABLE Y EL ESPACIO NATURAL.....	52
1.8.	RESPECTO A LA EVALUACIÓN Y REGULACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL.....	54
1.9.	RESPECTO AL EUSKERA.....	56
1.10.	RESPECTO A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	58

## III. BASES PROGRAMÁTICAS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL PLAN GENERAL DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN ..... 61



#### IV. DONOSTIAKO PLAN OROKORRAREN AURRERAKINAREN PROIEKTU-ILDOAK.....69

<b>1. Donostiarako proiektu berdea .....</b>	<b>69</b>
1.1. EGUNGO KALITATEZKO EREDU BERDEA FINKATZEA ETA HOBETZEA.....	69
1.2. INGURUNE NATURALA, LURRALDE-PARKEAK ETA INGURUKO LURRALDEAREKIN HARREMANETAN DAUDENAK.....	76
1.3. INGURUKO LURRALDEAREKIN HARREMANETAN DAUDEN LURRALDE-PARKEAK .....	78
1.4. HIRI-PARKE BERRIAK KOKATZEA ETA ZABALTZEA .....	79
1.5. HURBILEKO ESPAZIO LIBREEN SAREA.....	83
1.6. BERDEGUNEEN ARTEKO LOTURA.....	84
1.7. JARRAITASUNA ETA EGOKITZAPENA .....	86
<b>2. Donostia modu orekatuan eta osotasunean ekipatzea .....</b>	<b>87</b>
2.1. DONOSTIAKO EKIPAMENDUEN KALITATEA ETA KOPURUA MANTENDU ETA HANDITZEA.....	90
2.2. ERREFERENTZIAKO EKIPAMENDUAK NAHITA KOKATZEA .....	91
2.3. EKIPAMENDUAK INGURUKO ESPAZIO LIBREEKIN LOTZEA .....	93
2.4. EGUNGO ETA AURREIKUSITAKO ZUZKIDURAK OSATZEA.....	94
<b>3. Hiri- eta lurralde-mugikortasunerako azpiegiturak antolatzea .....</b>	<b>99</b>
3.1. MUGIKORTASUN OSASUNGARRIA: ARDATZ ZIBIKOEN ETA KALE BERDEEN SAREA .....	99
3.2. BIDEEN EGITURA BERRIAREN ANTOLAMENDUA .....	107
3.3. TREN-AZPIEGITURAREN ANTOLAMENDUA. GELTOKIAK ETA ZENTRALITATE-EREMUAK.....	114
3.4. MUGIKORTASUNA, GARRAIO PUBLIKOA ETA APARKALEKUA .....	116

#### IV. LÍNEAS PROYECTUALES DEL AVANCE DE PLAN GENERAL DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN.....69

<b>1. El proyecto verde para Donostia / San Sebastián .....</b>	<b>69</b>
1.1. LA CONSOLIDACIÓN Y MEJORA DE UN MODELO VERDE ACTUAL DE CALIDAD.....	69
1.2. ENTORNO NATURAL Y PARQUES TERRITORIALES Y DE CONTACTO CON EL ENTORNO .....	76
1.3. LA CONECTIVIDAD DEL VERDE TERRITORIAL Y SU CONTINUACIÓN EN LA ESCALA URBANA .....	78
1.4. LOCALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE NUEVOS PARQUES URBANOS.....	79
1.5. LA RED DE ESPACIOS LIBRE DE PROXIMIDAD .....	83
1.6. LA INTERCONEXIÓN DE LAS "PIEZAS VERDES" .....	84
1.7. CONTINUIDAD Y ADAPTACIÓN .....	86
<b>2. Equipar Donostia / San Sebastián de forma equilibrada e integral .....</b>	<b>87</b>
2.1. MANTENER E INCREMENTAR LA CALIDAD Y CANTIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS.....	90
2.2. LOCALIZAR DE MANERA INTENCIONADA LOS EQUIPAMIENTOS DE REFERENCIA.....	91
2.3. INTERCONECTAR LOS DIFERENTES EQUIPAMIENTOS CON LOS ESPACIOS LIBRES DE SU ENTORNO .....	93
2.4. COMPLEMENTAR LAS ACTUALES DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS.....	94
<b>3. Ordenar las infraestructuras de la movilidad urbana y territorial.....</b>	<b>99</b>
3.1. MOVILIDAD SALUDABLE: RED DE EJES CÍVICOS Y CALLES VERDES.....	99
3.2. LA ORDENACIÓN DE LA NUEVA ESTRUCTURA VIARIA .....	107
3.3. LA ORDENACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA. ESTACIONES Y ÁREAS DE CENTRALIDAD.....	114
3.4. MOVILIDAD, TRANSPORTE PÚBLICO Y APARCAMIENTO.....	116

#### 4. Etxebizitzaren proiektua behar bezala dimentsionatzea ..... 119

4.1.	BIZITEGI-PROIEKTUAREN EREDUA ETA ESKAINTZA PLANEAN .....	121
4.2.	BIZITEGI-PROIEKTUAREN KOKAPENA ETA NEURRIAK .....	124
4.3.	ETXEBIZITZEN ESKAINTZA KUALITATIBOA.....	131
4.4.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIRAKO ESTRATEGIAK: ERRESERBAK, KALIFIKAZIOA ETA ESKURATZEA.....	133
4.5.	PLAN OROKORREKO BIZITEGI-PLANGINTZAKO UNITATE BERRIAK (BPU) .....	139

#### 5. Jarduera ekonomikoaren dibertsifikazioa, konplexutasuna eta areagotzea ..... 145

5.1.	INDUSTRIA-LURZORUTIK JARDUERA EKONOMIKOAREN ESKAINTZA DIBERTSIFIKATURA.....	148
5.2.	JARDUERA EKONOMIKOEN PROIEKTUAREN KOKAPENA ETA DIMENTSIOA.....	150
5.3.	EKOIZPEN-PROZESUEN BIRPROGRAMAZIO POTENTZIALA .....	155
5.4.	ERABILERA ETA JARDUEREN ERREGULAZIO BERRIA PLAN OROKORREAN.....	157
5.5.	TURISMO-JARDUERA HIRI-EREDU BERRIAN TXERTATZEA.....	160
5.6.	PLAN OROKORREKO JARDUERA-PLANIFIKATZEKO UNITATE BERRIAK (JPU).....	163

#### 6. Ondarea eta paisaia Plan Orokorren antolamendu berrian txertatzea ..... 165

6.1.	DONOSTIAKO HIRI-PAISAIAREN BALIOAK IDENTIFIKATZEA.....	165
6.2.	DONOSTIAKO NORTASUNAREKIN BAT DATORREN ONDAREA ARAUTZEA ETA INTEGRATZEA.....	173
6.3.	AZTARNATEGI ARKEOLOGIKOEN ANTOLAMENDUARI DAGOKIONEZ.....	176
6.4.	NATURA-ONDAREA ETA PAISAIA-ONDAREAREN SAREA.....	177

#### 4. Dimensionar de forma adecuada el proyecto de la vivienda ..... 119

4.1.	MODELO Y OFERTA DEL PROYECTO RESIDENCIAL EN EL PLAN .....	121
4.2.	LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONADO DEL PROYECTO RESIDENCIAL.....	124
4.3.	LA OFERTA CUALITATIVA DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN EL PROYECTO RESIDENCIAL.....	131
4.4.	ESTRATEGIAS PARA LA VIVIENDA ASEQUIBLE: RESERVAS, CALIFICACIÓN Y ADQUISICIÓN.....	133
4.5.	LAS NUEVAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RESIDENCIAL (UPR) DEL PLAN GENERAL.....	139

#### 5. Diversificación, complejidad e intensificación en las actividades económicas ..... 145

5.1.	DEL SUELO INDUSTRIAL A LA OFERTA DIVERSIFICADA DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA .....	148
5.2.	LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONADO DEL PROYECTO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....	150
5.3.	LA REPROGRAMACIÓN POTENCIAL DE LOS PROCESOS PRODUCTIVOS .....	155
5.4.	LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL PLAN GENERAL .....	157
5.5.	INTEGRACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL NUEVO MODELO DE CIUDAD .....	160
5.6.	LAS NUEVAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN DE ACTIVIDAD (UPA) DEL PLAN GENERAL .....	163

#### 6. Integrar patrimonio y paisaje en la nueva ordenación del Plan General ..... 165

6.1.	LA IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES DEL PAISAJE URBANO DE DONOSTIA /SAN SEBASTIÁN .....	165
6.2.	REGULACIÓN E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO COHERENTE CON LA IDENTIDAD DONOSTIARRA .....	173
6.3.	SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS .....	176
6.4.	PATRIMONIO NATURAL Y RED PATRIMONIO PAISAJE .....	177



**7. Zeharkakotasuna ..... 179**

- 7.1. ZEHARKAKO GAIEN ERANSKETA .....179
- 7.2. EUSKARA .....180
- 7.3. GENERO-IKUSPEGIA / HIRIGINTZA INKLUSIBOA .....182

**8. Plan Orokorraren hirigintza-plangintza berria ..... 185**

- 8.1. LURZORUAREN SAILKAPEN ETA KALIFIKAZIORAKO PROPOSAMEN BERRIA .....185
- 8.2. LURZORU URBANIZAEZINAREN ZONIFIKAZIOA .....186
- 8.3. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK .....190

**V. JARDUKETAK .....195**

**1. Fitxak ..... 195**

**7. Transversalidad ..... 179**

- 7.1. INCORPORACIÓN DE LAS MATERIAS TRANSVERSALES .....179
- 7.2. EUSKERA .....180
- 7.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO / URBANISMO INCLUSIVO .....182

**8. El nuevo planeamiento urbanístico del Plan General ..... 185**

- 8.1. NUEVA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO .....185
- 8.2. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....186
- 8.3. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS .....190

**V. ACTUACIONES .....195**

**1. Fichas ..... 195**



**VI.ERANSKINAK .....251**

**1. Eranskina. HAPO berriaren etxebizitza-programa ..... 251**

1.1. BIZITEGI-KUANTIFIKAZIOA .....251

**2. eranskina. 2010eko HAPOko etxebizitza babestuaren egikaritze-egoera, aplikatu beharreko legeko estandarren ondoriozkoa ..... 259**

2.1. JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA.....259

2.2. BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUN BABESTUAREN EGIKARITZE-SALDOA ..... 260

**3. eranskina. Bide-azpiegituraren gainean Planaren Aurrerakinean aurreikusitako esku-hartze nagusien bideragarritasuna ..... 265**

3.1. METODOLOGIA. ANALISI-TRESNA. LAU ETAPAKO EREDU MAKROSKOPIKO MULTIMODALA .....265

3.2. ANALISI-EGOERAK.....273

3.3. AÑORGAKO LOTUNEA.....277

3.4. ALTZAKO LOTUNEA.....278

3.5. HIRIBIDE BERRIA GI-20 ERREPIDEAN.....279

**4. eranskina. Donostiako HAPOren eragin linguistikoaren ebaluazioa ..... 283**

**VI.ANEXOS.....251**

**1. anexo. Programa de vivienda del nuevo PGOU ..... 251**

1.1. CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL .....251

**2. anexo. Estado de ejecución de la vivienda protegida en el PGOU de 2010 derivado de los estándares legales aplicables ..... 259**

2.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO .....259

2.2. SALDO DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA ..... 260

**3. anexo. Viabilidad de las principales intervenciones previstas en el Avance del Plan sobre la infraestructura viaria existente ..... 265**

3.1. METODOLOGÍA. HERRAMIENTA DE ANÁLISIS. EL MODELO MACROSCÓPICO MULTIMODAL DE CUATRO ETAPAS.....265

3.2. ESCENARIOS DE ANÁLISIS .....273

3.3. ENLACE DE AÑORGA.....277

3.4. ENLACE DE ALTZA.....278

3.5. NUEVA AVENIDA URBANA EN LA GI-20 .....279

**4. anexo. Evaluación del impacto lingüístico del PGOU de Donostia / San Sebastián ..... 283**



# I. PLAN OROKORRA IDAZTEKO METODOLOGIA

## 1. Metodologia, Plana berrikusteko prozesua eta edukia

### 1.1. PLAN OROKORRAREN ORIENTAZIOA ETA OINARRIAK: OSASUNA ETA KULTURA

Indarrean dagoen Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2010eko ekainaren 25ean onartu zen behin betiko. Plan horren sortzea eta lantze-prozesua higiezin burbuilaren une berean egin zen, igurukimen eta hazkunde-aurreikuspen batzuekin. Plan hori behin betiko onartu eta gutxira, agerian geratu zen jada zaharkitua zegoela, Plana egiten hasi zeneko errealitatea guztiz aldatu baitzen. Indarrean dagoen planaren memorian bertan ere, Plana aldi baterako dela baieztatzen da: *“Plan hori gauzatzeak egungo eta etorkizuneko beharrei eta eskaerei erantzuna emateko edo ematen saiatzeko lanaren aurrean jartzen gaitu, honako arlo hauetan: etxebizitza, jarduera ekonomikoak, natura-ingurunea, ekipamenduak (eskolak, osasun-instalazioak, kirol-instalazioak, kultura-instalazioak, gizarte-instalazioak, etab.), espazio libreak, mugikortasuna eta garraioa (kaleak eta errepideak, oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak, trenbidea, etab.), hiri-zerbitzuak (ura, saneamendua, hondakinak, elektrizitatea, telekomunikazioak...), eta abar, datozen 8 edo 10 urteetan, gutxi gorabehera.”*

Plana, nolabait esateko, Plan berean mugatzen diren jarduketan bideragarritasun ekonomikoa bermatu behar duten zehaztapenen oinarrian dagoen ahulezia batekin sortzen da. Horregatik, hasiera-hasieratik, hirian gertatzen diren aldaketa etengabeak direla eta, Plana barruko aldaketen mende dago etengabe. Aldaketa horiek plangintza-tresna berri bat izateko beharra berresten dute, XXI. mendean finkatuta dauden ikuspegi berriekekin bat datorrena eta hirigintza berri horretatik datozen irizpide eta helburu berriekekin bat datorrena. Izan ere, lurzoru finkatua optimizatzea eta birziklatzea da asmoa, ez lurzoru natural gehiago kontsumitzea.

Egoera eta testuinguru berri honetan planteatu behar da **Plan Orokorra ausardiaz eta, hala ere, errealismo handiz**. Horrenbestez, berrikusketa bat izan behar du, hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnen helburuak eguneratzeko eta, horrez gain, sakonki kontuan hartzen duen proposamen eta estrategien —epe labur, ertain edo luzera— betearazpen-oinarri nahiko sendo bat formulatzeko.

Plan berriaren idazketa berrikuspen-prozesu bat izateko borondatea dago, eta ez du errotik hausten martxan dauden hirigintza-jarduketan araua eta prozesua, baizik eta osatu, hobetu eta borobildu.

# I. METODOLOGÍA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL

## 1. Metodología, proceso de revisión del Plan y contenido

### 1.1. ORIENTACIÓN Y FUNDAMENTOS: SALUD Y CULTURA

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010, es un plan cuya gestación y proceso de elaboración se produjo en pleno momento de la burbuja inmobiliaria y con unas expectativas y unas previsiones de crecimiento que, al poco de ser aprobado definitivamente, se demostró que estaban ya superadas por una realidad francamente diferente de la que en el origen dio lugar a la concepción del vigente planeamiento municipal de esta ciudad. Ya en la misma memoria del plan vigente, se afirma un cierto carácter temporal del mismo: *“Su consecución nos coloca ante la tarea de dar, o intentar dar, respuesta a las necesidades y demandas presentes y futuras en materias como la vivienda, las actividades económicas, el medio natural, los equipamientos (escuelas, instalaciones sanitarias, deportivas, culturales, sociales, etc.), los espacios libres, la movilidad y el transporte (calles y carreteras, itinerarios peatonales y ciclistas, ferrocarril, etc.), servicios urbanos (agua, saneamiento, residuos, electricidad, telecomunicaciones...), etc., en el horizonte de los, aproximadamente, 8 o 10 próximos años.”*

El Plan nace, por así decirlo, en cierta manera con una debilidad justo en la base de las determinaciones que deben garantizar la viabilidad económica de las diferentes actuaciones que en el mismo plan se delimitan, y, por esta razón, desde su origen, debido a los constantes cambios que acontecen en la ciudad, el Plan está sometido continuamente a modificaciones puntuales, que no hacen sino confirmar la necesidad de dotarse un de un nuevo instrumento de planificación, más acorde con las nuevas perspectivas ya consolidadas del siglo XXI y, en consonancia, con los nuevos criterios y objetivos que emanan de este nuevo urbanismo, más pensado en optimizar y reciclar el suelo ya consolidado, que no en extender y consumir más suelo natural.

En esta nueva situación y contexto es cuando **el Plan General se tiene que plantear con valentía y, no obstante, con una dosis importante de realismo**, de forma que debe de ser una revisión que no solo plantee un ejercicio de actualización y puesta al día de los objetivos de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, sino que considere profundamente la formulación de una base suficientemente sólida de ejecutividad de sus propuestas y estrategias, ya sean a corto, medio o largo plazo.

Hay la voluntad de que la redacción del nuevo plan sea un proceso de revisión, que no rompa radicalmente con la norma y el proceso de las actuaciones urbanísticas en marcha, sino que la complemente, la perfeccione y la mejore.



Plan Orokorren berrikuspenak plangintza beste udal-zerbitzu batzuen plangintza orokorrekin antolatzeke baliagarria izatea nahi da, baita lurralde-mailako gainerako administrazio desberdinekin ere. Plan berriaren proposamenak ez dira mugatu toki-eskumenen esparruan pentsatu eta bete ahal diren horietara; aitzitik, haietako batzuek bideragarritasuna bermatzeko erakundeen arteko akordio handiagoa planteatu beharko da.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak, XXI. mendeko hirigintzaren balio eta irizpide berriekin bat etorritik, **bi oinarri nagusi izan behar ditu: osasuna eta kultura.**

Osasuna eta kultura izan beharko dira Donostiako hirigintza berriaren erreferentzia-elementu nagusiak, etorkizunean gure hiriek gure inguruan eta, bereziki, gure bizitzan izan behar duten zereginari dagokionez, **kontzientzia sozial eta ekologiko handiena** duten hirietan planteatutako hirigintza berriarekin bat etorritik. **Osasuna eta kultura aurrez aurre jarriko dituen hirigintza arduratsuaren** jarreratik soilik ulertu ahal izango dugu Donostiako hazkunde bideratu behar duen plana, 2040 eta 2050erako Europan ezarritako etorkizunari begira, orain arte egin den hirigintzarekiko paradigma aldaketa sakonarekin.

Hirigintzaren historian izan diren aldaketa handiek beti **baldintza bera izan dute: pertsonen osasunarekiko kezka; osasuna**, zentzu zabalean ulertuta. OMEk honela definitzen du: ongizate fisiko, mental eta sozial osoko egoera, eta ez soilik gaixotasun edo gaitz eza. Osasunarekiko kezka izan da hiri-historiaren azken 150 urteetako hirigintzako 3 iraultza handien oinarria. Osasuna izan zen XIX. mendean hiri historikoaren espazioa mugatzen zuten harresiak botatzera eraman zuena eta, zabalguneeen arabera, hiri berria finkatzea bultzatu zuena; kezka beraren ondorioz proposatu zuen Ebenezer Howardek Lorategi Hiriaren mugimendua XX. mende hasieran, garai hartan zegoenaren ordezkotako hirigintza gisa, dentsitate txikiko eta espazio librea etxebizitzetan integratzen zuen hiria. Hirigintza honek dentsitate txikiko urbanizazioen orban handi bat utzi digu gure hirietan, birbideratzeko oso zaila dena. Azkenik, esan dezakegu, hein batean, osasunak ere garrantzi handia eduki zuela mugimendu modernoaren erantzunean eta hiriaren barruan funtzioak banatzeko proposamenean, zirkulazioa, etxebizitza eta lanpostuak bereiziz. Aipatutako Atenasko Gutunak honako hau zioen: "Etxebizitza eremuen aukeraketa arrazoi higienikoengatik egin dadila".

Se desea que la revisión del Plan General sirva para articular el planeamiento con la planificación global de otros servicios municipales y, también, con las demás administraciones de geometría territorial diversa. Las propuestas del nuevo plan no se limitan a aquellas que sean pensadas y ejecutables en el ámbito de la competencia local, sino que se plantea la posibilidad de que algunas de ellas requerirán un acuerdo institucional, de mayor alcance para garantizar su viabilidad.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana para Donostia / San Sebastián, en consonancia con los nuevos valores y criterios del urbanismo del siglo XXI, tiene que ser un plan que se fundamente en **dos grandes pilares: la salud y la cultura.**

Salud y cultura deberán ser los elementos principales de referencia del nuevo urbanismo de Donostia / San Sebastián, en coherencia con el nuevo urbanismo que se está planteado en las ciudades con **mayor conciencia social y ecológica** respecto al papel que en el futuro tienen que ejercer nuestras ciudades en nuestro entorno y en nuestra particular existencia. Sólo desde una actitud de un **urbanismo responsable que ponga al frente la salud y la cultura**, podremos entender un plan que tiene que orientar el crecimiento de esta ciudad de Donostia / San Sebastián, para este segundo cuarto siglo y con unos horizontes para 2040 y 2050 ya establecidos en Europa, con un cambio de paradigma profundo respecto al urbanismo que hemos ido haciendo hasta la fecha.

Los **grandes cambios en la historia del urbanismo** siempre han venido acompañados por **una misma condición: la preocupación por la salud de las personas**; una salud entendida en sentido amplio, tal y como la define la OMS: como un estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente como la ausencia de afecciones o enfermedades. La preocupación por la salud ha estado en la bases de las 3 grandes revoluciones del urbanismo de los últimos 150 años de historia urbana. La salud fue la que en el siglo XIX llevó a tirar las murallas que limitaban el espacio de la ciudad histórica y ordenar el asentamiento la nueva ciudad en base a los ensanches. La misma preocupación por la salud fue la que llevo a postular a Ebenezer Howard el movimiento de la Ciudad Jardín de principios de siglo XX, como un urbanismo alternativo al existente en aquel momento, en la búsqueda de una ciudad de baja densidad que integrara el espacio libre en la vivienda, y que nos ha dejado una inmensa mancha de urbanizaciones de baja densidad, de muy difícil reconducción. Y, finalmente, también

Orain dela gutxiko pandemia egoerak, **osasuna hirigintzaren jomugan** jartzearen premia berriz ere mahai gainean jarri du. **Hiriak** bizitzeko, lan egiteko, harremanak izateko, hobetzeko zein garatzeko espazioa izateaz gain, **batez ere, gune osasuntsua izan behar du**, baldintza horrek, pertsonak erabakien erdigunean kokatzen dituen mugikortasun baten aldeko aukera lehenesten du. Gaur egun, inork ez du zalantzan jartzen osasun-sektorearekin zerikusirik ez duten faktore eta politikek (besteak beste ekonomia, etxebizitza, enplegua, mugikortasuna eta hirigintza) pertsonen osasuna nabarmen baldintzatzen dutela, baita ohiturek eta bizimoduak ere, gure bizimoduan, aldi berean, bizi garen eta lan egiten dugun inguruneak eragin handia duela ahaztu gabe. **OMEk, 2008an, azpimarratu zuen inguru fisiko osasuntsua sustatu behar zela osasun-arloko ekitatea bermatzeko**, eta, ordutik, hiri-plangintzak bizimodu osasungarria eta ingurune seguruak bultzatzen dituzala gomendatzen du.

Plan Orokor berriaren, osasunak hartzen diren erabaki guztietan eragina izan beharko du. Hala nola **etxebizitza duina eskuragarria eta kalitatezkoa** izateko kezka (hiri berriaren oinarritzeko eta funtsezko elementu gisa), zerbitzuetara eta lanpostuetara joan-etorriak murrizten dituen **hiri konplexu, trinko eta anitza** definitzea, eta lehenik **mugikortasun aktibo edo osasungarria sustatzen** duen ibilbide-sare bat ezartzeaz kezkatzen den hirigintza-plangintza eta bigarrenik garraio publikorako irisgarritasun unibertsala bermatzea sustatzen duena (lehenetsunez trenbide-sistema, ingurumenaren aldetik jasagarriagoa baita autobusaren aldean). **Espazio libreak eta zuhaitzak hirian maila ezberdinetan** antolatzen dituen plangintza, bai hurbileko berdeguneak, bai hiri-parkeak, bai lurralde-parkeak; landaredia, orokorrean, eta zuhaitzak, bereziki, baitira hirian arnasten dugun airearen kalitatea bermatzeko baliabide hobereak (landaredia da planetaren CO2 hustubide handi eta hoberena). Landarediak hustubide gisa jokatzeko dute beren bizi-funtzio nagusiagatik, fotosintesiagatik (prozesu horren bidez, landareek CO2 hartzen dute atmosferatik edo uretan disolbatuta, eta eguzki-argiaren laguntzaz, azukre-molekula sinpleak egiteko erabiltzen dute). Eta funtzio horren bidez, landareek xurgatzen dute arnasketaren eta material organikoaren deskonposizioa bezalako beste prozesu natural batzuen bidez emititzen den CO2, jasaten den O2ren galerak konpentsatzeko.

podemos afirmar que, en parte, también está en la salud, la reacción del movimiento moderno y la propuesta de división de funciones dentro de la ciudad, segregando espacialmente la circulación, de la vivienda y de los puestos de trabajo. La mencionada Carta de Atenas postulaba: "Que la elección de las zonas de vivienda venga dictada por razones higiénicas".

Y esta preocupación misma por la salud es la que en la reciente pandemia ha puesto encima de la mesa la urgencia de volver a poner **la salud en el centro de mira de la disciplina del urbanismo. La ciudad debe ser** un espacio para habitar, para trabajar, para relacionarse, para mejorar, para evolucionar, pero, **sobre todo, debe ser un espacio saludable**, y esta condición ha puesto como prioritaria la opción por una movilidad que ponga en el centro de sus decisiones a las personas. Hoy en día, nadie pone en duda que la salud de las personas es determinada de manera relevante por factores y políticas ajenas al sector sanitario, como pueden ser la economía, la vivienda, el empleo, la movilidad y el urbanismo, entre otros; y, también, por los hábitos y el estilo de vida, sin perder de vista que nuestro estilo de vida, al mismo tiempo, está muy influenciado por el entorno en el que vivimos y trabajamos. **La OMS, en el año 2008, ya remarcó que había que promover un entorno físico saludable para garantizar la equidad en salud**, y, desde entonces, recomienda cuidar que la planificación urbana propicie estilos de vida saludable y entornos seguros.

La salud en el nuevo Plan General debe impregnar todas sus decisiones desde la **preocupación por una vivienda digna, asequible y de calidad**, como elemento básico y primordial de la nueva ciudad, pasando por la definición de una **ciudad compleja, compacta** y diversa que minimice los desplazamientos a los puestos de trabajo y a los servicios, una planificación urbanística que se preocupe por la disponibilidad de una red de recorridos que **fomenten en primera instancia la movilidad activa o saludable**, esto es a pie o en bicicleta, y en un segundo nivel que fomente la garantía de un acceso universal al transporte público, con preferencia en primera instancia por el sistema ferroviario, como el más sostenible ambientalmente frente al sistema del transporte público en autobús; una planificación que ordene la ciudad con una **presencia de espacios libres y árboles en sus diferentes escalas**, desde el verde de proximidad al parque territorial, pasando por el parque urbano, conscientes de que la presencia de vegetación en general y de árboles en particular en la ciudad, es la mejor garantía de calidad del aire que respiramos y que las masas vegetales son el más grande y mejor sumidero de CO2



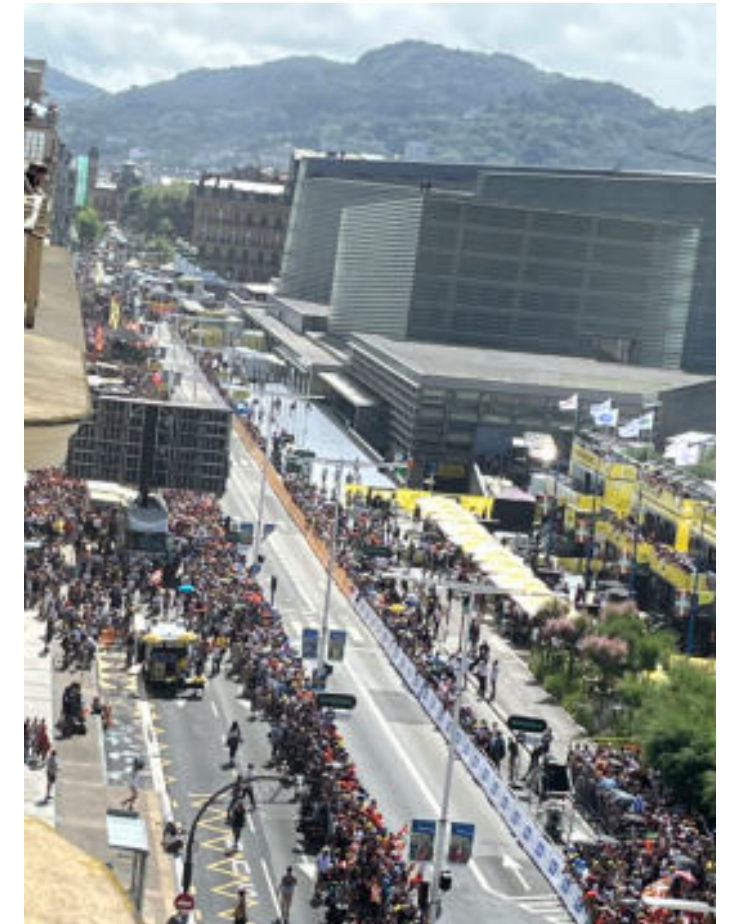
Bestalde, **kulturak Plan Orokor berriaren beste oinarria izan behar du. Kulturak ondarearen ideia eramango gaitu, eta ondarearen ideiarekin nortasun-sentimendua azaleratzen da**, gero eta beharrezkoagoa den sentimendua mundu globalizatuago batean. Zenbait hiri globalizazioaren frankizia bihurtu dira, gero eta antzekotasun handiagoekin, eta pixkanaka gainerakoengandik bereizten dituzten berezko nortasun-ezaugarriak galdu dituzte.

**Kulturaren ideiak berekin dakar ondarearen ideia**, eta ondarearen ideia aipatzerakoan hitzaren etimologiaz ari gara. "Ondarearen" kontzeptua latinezko patrimonium-etik dator, eta zuzenbide erromatarrean, herentzia edo familia-legatu bidez jasotzen den ondasuna esan nahi du. Bere esanahi modernoaren arabera, iraganeko aztarna eta emaitzen multzo aparteko baten (materialezkoak zein inmaterialak edo ereduak) jabetze amankomuna dakar, legatu edo "ondasun amankomun" gisa. **Ondare hori zentzu zabalean ulertu behar da**, eta gure izateko modua, gure bizitzeko modua eta gure hirien bestelako izaera hartzen ditu barnean; izan ere, identifikatzen gaituen iragan amankomun bat sortzen duten hiri-ehunez, objektuz, trazaz, ehunez, eta gorde eta hurrengo belaunaldiei transmititu behar zaien historia batez eta egungo donostiarrak protagonista dituen prozesu batez osatua dago.

del planeta. Las formaciones vegetales actúan como sumideros por su función vital principal, la fotosíntesis (proceso por el que los vegetales captan CO<sub>2</sub> de la atmósfera o disuelto en agua y, con la ayuda de la luz solar, lo utilizan en la elaboración de moléculas sencillas de azúcares), y, mediante esta función, los vegetales absorben CO<sub>2</sub> que compensa las pérdidas de O<sub>2</sub> que se sufre por la respiración y lo que se emite en otros procesos naturales como la descomposición de materia orgánica.

Por su parte, **la cultura deberá ser el otro pilar del nuevo Plan General. Y la cultura nos conducirá a la idea de patrimonio**, y con la idea de **patrimonio** emerge con fuerza el **sentimiento de identidad**, cada vez más necesaria en un mundo más globalizado en el que algunas ciudades se han convertido en franquicias de la globalización, cada vez con mayores similitudes, cada vez con mayores parecidos y que, poco a poco, van perdiendo sus signos de identificación propios que los distinguen del resto.

**La idea de cultura lleva aparejada la idea de patrimonio**, y con la idea de patrimonio nos referimos a la etimología misma de la palabra. La noción de patrimonio deriva del latín *patrimonium*, y en el derecho romano significaba simplemente el bien que se posee por herencia o legado familiar. En su acepción moderna implica la apropiación colectiva, en forma de legado o "bien común", de un conjunto selecto de vestigios y productos del pasado que pueden ser tanto materiales como ideales e intangibles, tanto naturales como culturales. Este **patrimonio que debe ser entendido en un sentido amplio** y que incluye la manera de ser, la manera de vivir, la manera diferente de nuestras ciudades, compuestas de objetos, de trazas y trozos de tejido urbano que nos identifican con un pasado común, con una historia, con un proceso del que son protagonistas las y los donostiarras actuales, que deben preservar esta identidad para transmitirla a las generaciones posteriores.







Lehen, hiriko eta lurraldeko identitate-elementuak identifikatzen zituen katalogoa, askotan, Plan Orokorren beraren prozedura eta edukiaz bestelako dokumentu gisa egiten zen. Beraz, lehenengo Ondare katalogoak (batez ere elementu arkitektonikoak biltzen zituztenak) orientatu zituen metodoa hiriaren eraikuntzan nabarmentzen ziren elementuen banakako zerrenda batean oinarritzen zen. Hala ere, hiri-eboluzioaren adierazgarri izan zitezkeen Arte Klasikoaren Historiako ezaugarri berezienei erantzuten zieten elementuen hautaketa soil bihurtzen joan da metodologia hori (erreferentzia gisa estilo arkitektonikoak, arkitekto nabarmenak, eraikin publiko azpimarragarriak eta abar hartuz), nahiz eta hiriaren eboluzio eta eraikuntzaren ikuspegi zertxobait desitxuratua izan. Aurrekari horiek kontuan hartuta, Plan Orokor berriaren babes-irizpide orokorrak erabiltzea proposatuko da, argi zehaztutako bi helburutatik abiatuta, hain zuzen:

- Giza-historiaren gertakariak jasotzen dituen euskarri gisa identifikatutako lurraldearen babesa nabarmentzea, elementuak banaka hautatzea eta babestean aurrean.
- Ondarea zentzu zabal eta orokorrean ulertzea, ondare materiala (arkitektura-, arkeologia- eta ingurumen-ondarea) eta ez-materiala (ondare soziokultural eta etnologikoa) baldintzatzen duten alderdi guztiak barne hartuz.

Alde horretatik, **ondarearen ikuspegia erabat lotuta egongo litzateke historiaren eboluzio-legatuarekin**. "Legatutzat" hartzen da aztarna uzten duen hori, eta "ebolubotzat" lurralde urri baten eraldaketa, non ondare-elementuak aldatu, suntsitu, ordezkatu eta baita elkarren ondoan jartzen diren.

Ondarearen gaur egungo irakurketa ezin da hirigintza-eredu baten edo elementu arkitektoniko jakin baten ikuspegitik bakarrik egin. Hiri-eremu baten garapena eta eraldaketa irakurtzeko gai izango den begirada zabala izan behar da, **berezko nortasuna duten** elementu, multzo eta eremuz osatutako lurralde ez-homogeneo gisa ulertzen duena, **babes-maila ezberdinak ezartzeko eta horien eraldaketa eta berrikuntza zehazteko**. Aldi berean, beharrezkoa da aurre egitea inguruaren eta elementu desberdinen arteko harremanaren ideian bere ezaugarritasunak dituen hiri-paisaiaren balioa islatu behar duen irudi batean.

Hiria eta lurraldea organismozat hartzen badira, ondare horrek aukera emango digu, behin identifikatuta, lurraldea bere historiako edozein unetan berreraikitzeko. Ondare-elementuak detektatzeko eta sailkapen tipologikoa egiteko, honako irizpide hauek hartu beharko dira kontuan:

- **Ondare Historikoa, elementu monumentalen katalogo baten ordeza, hiriaren egituraren islatutako historiaren seinale iraunkor gisa ulertzea.** Forma fisikoen eraldatze-prozesu historikoak espazio publikoak (kaleak, plazak, etab.) hiri-historia bakoitzaren berezko balio sinbolikoak eta esanahiak dituzten bizitza-gune amankomun gisa osatzen dituela ulertzen badugu, ondorioztatuko dugu espazio publikoak jasotzen dituen eduki esanguratsuen balioak toki baten ondare historikoaren kalifikazioa zehazten duela.
- **Memoria soziala manipulatzeko, askotan, espazio fisikoa aldatzea ekarriko du, hura aldatzeko ahalmena duenari interesatzen zaion norabidean.** Oso garrantzitsua da, beraz, memoria kolektiboaren gizartearen finkatzeko mekanismoen estatus demokratikoa, besteak beste espazio publikoaren eta egiten diren jarduketaren bidez adierazten dena. Azken batean, komunikazio-hedabideen presentzia herritarrengan memoria kolektiboaren, historiaren eta hiri-espazioaren arteko harremana aldatzea lortzen ari da, iragana loturarik gabeko irudia berreraikuntza soil bihurtuz eta hiriaren pertzepzio zatikatua eraginez. Eta ez hori bakarrik, teknologia berrien eta publizitatearen presentziak eta gaur egun horiek erabiltzeko erak, iraganarekiko hausturaz gain, sendotzat jo ziren sinbolo kulturalen ahultzea eragiten du.

Anteriormente, el catálogo que identificaba los elementos identitarios de la ciudad y el territorio, a menudo, se confeccionaba como un documento diferente en procedimiento y contenido al del propio del Plan General, de forma que el método que generalmente había orientado los primeros Catálogos de patrimonio, fundamentalmente arquitectónicos, se basaba, principalmente, en una enumeración individualizada de aquellos elementos que sobresalían en la construcción de la ciudad. Sin embargo esta metodología ha ido derivando en una serie de selecciones de elementos que respondían a características más propias de la Historia del Arte Clásico (tomando como referentes estilos arquitectónicos, arquitectos notables, edificaciones públicas remarcables, etc.) que podían dar cuenta de la evolución urbana y de la construcción de la ciudad, aunque con una visión un poco deformada. A partir de estos antecedentes, se propondrá en el nuevo Plan General ensayar unos criterios de protección más globales que parten de dos objetivos claramente definidos:

- La selección y protección no tanto del elemento individual como del territorio identificado como plataforma donde suceden los episodios de la historia humana.
- El patrimonio entendido en un sentido amplio y global, incluyendo todas las vertientes que condicionan la concepción patrimonial material (patrimonio arquitectónico, arqueológico y medioambiental) e inmaterial (patrimonio sociocultural-etnológico).

En este sentido, la visión del **Patrimonio iría totalmente vinculada al legado evolutivo de la Historia**, entendiéndolo por "legado" como aquello que deja huella, y por "evolutivo" la transformación de un territorio escaso donde se cambian, se destruyen, se sustituyen e incluso se yuxtaponen los diferentes elementos patrimoniales.

La lectura hoy en día en el patrimonio no se puede considerar únicamente desde una óptica de un modelo urbanístico o de un elemento arquitectónico determinado; es necesario tener una mirada amplia que sea capaz de leer el desarrollo y la transformación de un ámbito urbano, como un territorio no homogéneo formado de elementos, conjuntos y áreas con **personalidad propia estableciendo diferencias a partir del grado de protección, y objetivando su transformación y su renovación**. Al mismo tiempo, es necesario avanzar en la idea del entorno y la interrelación de los diversos elementos en una imagen que ha de determinar el valor del paisaje urbano con sus singularidades.

Si la ciudad y el territorio se entienden como un organismo, este legado nos permitirá, una vez identificado, reconstruir el territorio en cualquiera de sus momentos históricos. Para llevar a cabo esta detección de elementos patrimoniales y clasificación tipológica se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- **Entender el Patrimonio Histórico no como un catálogo de piezas monumentales**, sino como las señales persistentes de la historia sobre la estructura urbana. Si entendemos que este proceso histórico de decantación de formas físicas conforma los espacios públicos (calles, plazas, etc.) como espacios de vida colectiva dotados de los valores simbólicos y de significados propios de cada historia urbana, concluiremos que el valor de los contenidos significativos de los que es depositario el espacio público determina la calificación del Patrimonio Histórico de un lugar.
- **La manipulación de la memoria social a menudo conllevará alteración del espacio físico en la dirección que interesa a quien tiene potestad para alterarlo.** Es, por tanto, muy importante el estatus democrático de los mecanismos de fijación social de la memoria colectiva que se manifiesta, entre otros, mediante el espacio público y las actuaciones que se llevan a cabo. En definitiva, ahora cuando la presencia de los medios de comunicación está consiguiendo alterar en la ciudadanía la relación entre memoria colectiva, historia y espacio urbano, el pasado se está convirtiendo en una reconstrucción de imágenes desconexas, en una percepción fragmentada de la Ciudad. Y no solo eso, sino que la presencia y la aplicación actual de las nuevas tecnologías y de la publicidad provoca sobre la cultura, además de la ruptura con el pasado, la trivialización de los símbolos culturales que se habían entendido como más sólidos.



- Hiri bakoitzari buruz dugun ideia, irudi sinbolikoa, ikur fisikoek osatzen dute: **monumentuak eta espazio publikoaren formak**. Hiri bakoitzaren barruan, memoria historikoaren bilakaerak, bereak diren balio sinbolikoak errespetatuz, forma esanguratsu desberdinen elkarbizitza harmonikoa eta balio sinboliko garaikideen ondare historikoari arreta handiz gehitzea dakar.
- Bestalde, monumentua oroitzapen- eta botere-sinbolo gisa hiriko publizitateak ordezkatu du, batez ere argizko errotuluen bidez, espazio publiko kolektiboaren irudia osatzea zailduz. Une honetan ondare historikoa babestera bideratutako ekintza bat definitzean, hau da, **hiri baten memoria kolektiboa irudikatzen duten irudiak babestean, iraganeko arkitekturan (monumentuak) eta finkatu diren hiriko trazaduran pentsatzea esan nahi du**, baina baita garai historiko bakoitzean oinarritzko kulturaren marrazten joan den kulturaren adierazpen figuratiboen iraupen orekatuan ere.
- La idea que tenemos de cada ciudad, la imagen simbólica, la conforman los símbolos físicos: el monumento y la forma del espacio público. Dentro de cada ciudad, la evolución de la memoria histórica, respetando los valores simbólicos que le son propios, supone la convivencia armónica de formas significativas diferentes e incorporar con cuidado al legado histórico los valores simbólicos contemporáneos.
- En otro orden de cosas, el monumento como símbolo conmemorativo y de poder ha sido sustituido por la publicidad urbana, sobre todo, por el cartel luminoso, y éste no ayuda a conformar una imagen de espacio público colectivo. Intervenir en este momento en la definición de una acción orientada a proteger el patrimonio histórico, es decir, **a proteger las imágenes que simbolizan la memoria colectiva de una ciudad, significa pensar en arquitectura del pasado (monumentos) y en la traza urbana sobre la que se han ido asentando**, pero también en la pervivencia armónica de manifestaciones figurativas de la cultura que cada tiempo histórico ha ido dibujando sobre aquella cultura base.





Orain **ondareztat hartzen duguna, materiazko kultura modernizatzeko ahalegin material eta tekniko baten emaitza da** (eraikuntza-zorroztasun, berrikuntza plastikoa), garai historiko indartsu eta eraldatzaile bat islatzen duena. Orain ondareztat hartzen dugunak oraindik dirau, kasu gehienetan, hura sorrarazi zuen eraldatze- eta modernizazio-aldiaren ondoren ez delako etorri beste une historiko bat, berriro eraldatzeko adinako indarrarekin, ezta beheraldi sakonik ere, ez behintzat hura ordezkatzeko adinakorik.

**Donostiako paisaia-, arkeologia-, historia- eta kultura-balioak mantentzea eta hobetzea hirigintza-garapen iraunkorraren printzipioaren adierazpen bat izango da**, eta egungo eta etorkizuneko belaunaldien bizi-kalitatean nabarmen lagunduko du. Era berean, udalerraren izaera berezia eta nortasuna sendotuko ditu, ondareak eta kulturak irudikatzen duen ezagutzaren dinamizazioaren eta jakinarazpenaren bidez.

Kulturari eta, ondorioz, identitateari lotutako "Ondarea"-ren kontzepzio orokor berria, Donostiako ingurumen eta ondare historikoa mantendu nahi duen osotasun zatietan gisa ulertu beharko da. Eta osotasun horretatik uler daitezke historiak utzitako eraikinen eta hiri-zabalkundearen kapitulu historiko handiak, lehendik dauden elementuek osatutako ondare orokor eta berezi baten bitartez azalduta, haien inguru fisikoak edo bisualak eta dagozkien giroak kontuan hartuta, hala dagokienez. Hirigintza-araudi zehatzetatik abiatuta, ondare-esparrura mugatuta, giroak, multzoak eta eraikinak babesteak benetako kontserbazioa ahalbidetzen du, askotan esleitutako balio bat baino gehiago (arkitektonikoa, arkeologikoa eta ingurumen arlokoa) pilatzearen ondorioz.

Kultura Planaren oinarrian sartzeko zentzu zabalean ulertu behar da, kultur etxeen presentzia eta tradizioa barne hartuta, horiek baitira **Donostiako herritarren arteko erreferentziako topaguneak**. Kultura horrek gaur egungo hirigintzarik arduratsuean oinarritzen diren kultura berriak jaso behar ditu: **ondarea gure hirien identitatearen erreferente gisa** txertatzen duen kultura; **mugikortasunaren kultura berria mugikortasun osasungarri eta aktiboaren aldeko lehentasunarekin** uztartzen duena eta hiriko distantzia luzeen desplazamendua garraio publikoaz betetzen duena; eta hedapenaren aurrean, **hiriaren barne-birziklapenaren alde egiten duen kultura berri bat**, lurzorua babesteko Europako Ekonomia Erkidegoko zuzentarauaren onarpen berrienak adierazten duen bezala. Zuzentarau horrek gure hirietako lurzoruaren kontsumoaren zero hazkundea aldarrikatzen du 2050. urterako. **Kultura berri horrek genero-ikuspegetik landutako hirigintzaren balioak ere txertatzen ditu**, hiriaren gaineko ikuspegi zabalago eta kalidroskopikoago batekin, arreta berezia jartzen duena hiritar guztientzako hiriaren kalitatean.

**Osasunak eta kulturak, Plan Orokor berri honetatik sortuko den hirigintza eraikitze erabakiak era eta intentsitate desberdinez hartzea eragin beharko dute**, hirigintza hori osatzen duten honako hauen gaineko begiradei erantzunez: espazio libreak, mugikortasuna, ekipamenduak, etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ondarea, naturagunea, euskara eta genero-ikuspegia.

**Lo que ahora consideramos patrimonio es el resultado de un periodo de esfuerzo material y técnico** (rigor constructivo, innovación plástica) de modernización de la cultura material, reflejo de un momento histórico pujante y transformador. Lo que ahora consideramos patrimonio se nos ha conservado en la mayor parte de los casos porque, después del periodo transformador y modernizador que dio origen, no ha habido otro momento histórico lo suficientemente pujante, ni un descenso lo suficientemente profundo, como para transformarlo de nuevo.

**El mantenimiento y la mejora de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos y culturales de Donostia / San Sebastián constituirá una manifestación del principio de desarrollo urbanístico sostenible**, y contribuirá significativamente a la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, así como afianzará el carácter singular e identitario del municipio hacia la dinamización del conocimiento y la difusión cultural que representa el patrimonio y su cultura.

La nueva concepción global del "Patrimonio" vinculada a la cultura y, por extensión, a su identidad, se deberá entender como un todo no divisible que quiere mantener el legado histórico y ambiental que ha sido preservado en Donostia / San Sebastián. Un todo que lleva al objetivo de poder explicar los grandes capítulos de la construcción histórica y el crecimiento de la ciudad, a través de un legado global y particular a la vez, formado por elementos existentes protegidos, considerando sus entornos físicos o visuales y los ambientes a los que pertenecen, en su caso. La protección de ambientes, conjuntos, edificios a partir de regulaciones urbanísticas concretas, circunscritas al ámbito patrimonial, permite garantizar su conservación real, en muchos casos, por la acumulación de más de un valor asignado (arquitectónico, arqueológico y de entorno medioambiental).

Para introducir la cultura en la base del Plan, hay que entenderla en un sentido amplio que integra en su interior la fuerte presencia y tradición **de las casas de cultura, que se convierten en lugares referentes de encuentro e intercambio entre la población de Donostia / San Sebastián**. Una cultura que debe integrar las nuevas culturas que en estos momentos impregnan el urbanismo más actual y responsable. Una cultura que integra el **patrimonio como elemento referente de la identidad de nuestras ciudades**. Que integra igualmente esta **nueva cultura de la movilidad con una preferencia por la movilidad saludable y activa**, y que cubre con el transporte público el desplazamiento de las distancias más largas de la ciudad. **Una nueva cultura que apuesta por el reciclaje interior** de la ciudad frente a la extensión, tal y como preconiza la más reciente aprobación de la directiva de protección de suelo de la Comunidad Económica Europea, que formula la determinación para el año 2050 de postular un crecimiento cero de consumo de suelo de nuestras ciudades. **Una nueva cultura que integra también los valores del urbanismo de género** como una mirada más amplia y calidoscópica de la ciudad, que pone una atención específica en la calidad de la ciudad para toda la ciudadanía.

**Salud y cultura deberán impregnar de diferente forma y con diferente intensidad la toma de decisiones en la construcción de este urbanismo que va a emanar de este nuevo Plan General**, y esto atenderá a las diferentes miradas que lo componen: los espacios libres, la movilidad, los equipamientos, la vivienda, las actividades económicas, el patrimonio, el espacio natural, el euskara y la perspectiva de género.





## 1.2. HERRITARREN PARTE-HARTZEA

**Herritarren parte-hartzea Tokiko Gobernu Batzarrak 2021eko abuztuaren 3an onartutako programaren arabera gauzatu da.** Programa horretan, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspenera egiten hasia eta herritarrek parte hartzeko programa onartzea erabaki zen. Esparru horretan, Aurrerakin hau idaztearekin batera, herritarren parte-hartzea egin da.

2022ko martxoaren 28an, Donostiako Udaleko udalbatza-aretoan, lehen saioa aurrez aurre egin zen, prozesuaren onarpena, horren zergatia eta ibilbide teknikoak, administratiboak eta parte-hartzailea jakinarazteko. Prestakuntza saio bat eskaini ondoren, "Zer galdetzen zaio hirigintzari/plangintzari garai hauetan?" izenburupean, Plan Orokorren inguruan hausnartzen laguntzeko, planteatutako irizpide orokorrei buruzko lehen ekarpenak jaso ziren. Hona hemen bideoaren esteka:

<https://www.youtube.com/watch?v=vCCyslesj3>

Geroago, 2022ko apirilaren 4tik 18ra bitartean, aurretiazko kontsulta publikoa egin zen, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133. artikuluan xedatutakoari jarraituz. Kontsulta horren helburua honakoa zen: ekimenaren bidez konpondu nahi diren arazoak azaltzea, ekimena onartzeko beharra eta aukera, helburuak eta bestelako irtenbide arautzaileak eta ez-arautzaileak azaltzea eta, bigarrenik, herritarren ekarpenak jasotzea. Udalwebguneko Kontsulta Publikoen atalean jaso ziren eta guztira 76 ekarpen izan ziren. Jasotako ekarpenei buruzko txostena hemen kontsulta daiteke:

<https://www.donostia.eus/partaidetza/parciu/rsc/PU/66e1ebdc126877e7e1a4716272e780b2.pdf>

2022ko maiatzean aurretiko kontsulta telematikoa bat eta aurrez aurreko kontsulta bat egin ziren. Kontsulta telematikoa 11 gairen inguruan egin zen, eta gai guztietan edo batzuetan soilik parte hartu ahal izan zen. Aurretiko kontsulta 2022ko maiatzaren 17an eta 18an, hurrenez hurren, egin ziren sektore-mahaien eta auzo-mahaien bidez. Kontsulta horien emaitzak diagnostikofaseko partaidetza txostenean jaso ziren. Hona hemen txosten hori:

## 1.2. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

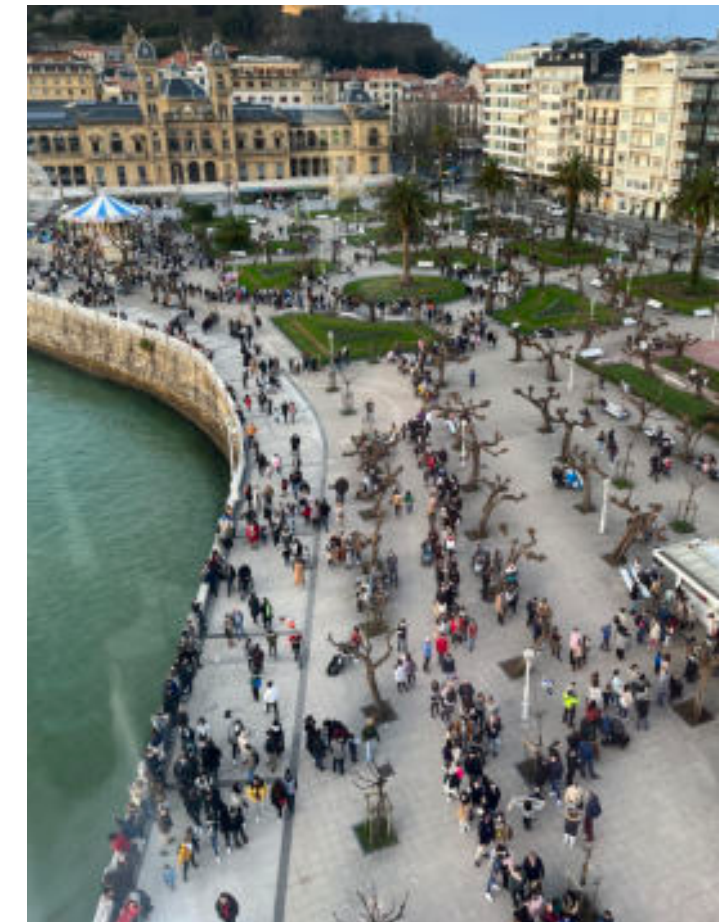
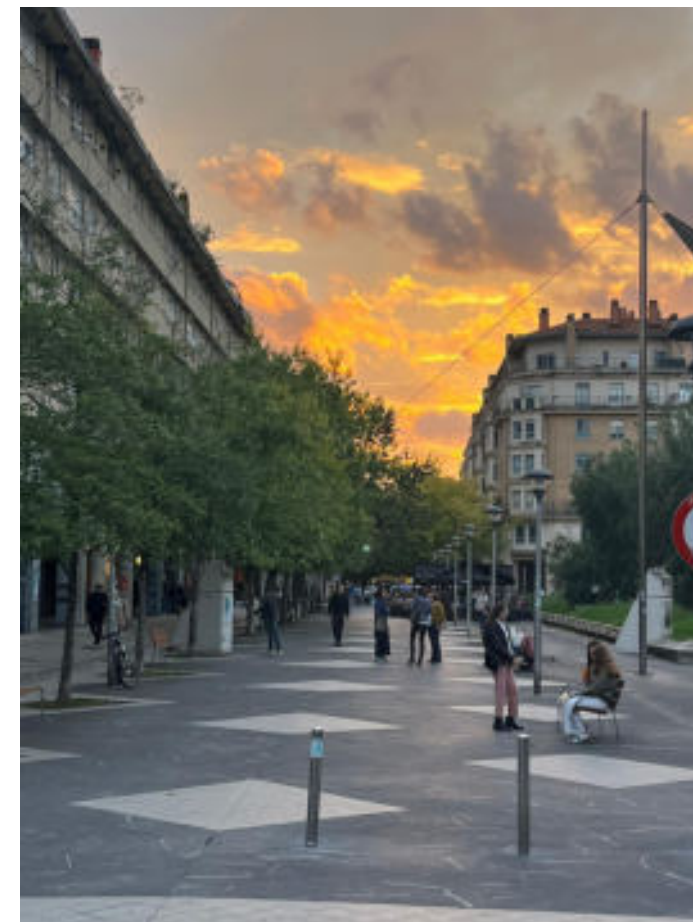
La participación ciudadana se ha producido con arreglo al programa aprobado por la Junta de Gobierno Local, en fecha **3 de agosto de 2021**, donde se acordó iniciar la elaboración de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián y aprobar el programa de participación ciudadana. Es en este marco en el que de manera paralela a la redacción de este avance se ha producido la participación ciudadana.

Con fecha de 28 de marzo 2022 en el salón de Plenos del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián tuvo lugar la primera sesión presencial para Comunicar la aprobación del proceso, el por qué del mismo y su itinerario técnico, administrativo y participativo. Tras ofrecer una píldora formativa, titulada *¿Qué se pregunta el urbanismo/planeamiento en estos tiempos?*, para ayudar a reflexionar en torno al Plan General se recogen las primeras aportaciones sobre los criterios generales planteados. En este enlace se recoge un video con el enlace a la sesión <https://www.youtube.com/watch?v=vCCyslesj3>

Posteriormente entre el 4 y el 18 de abril de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se llevó a cabo la consulta pública previa. El objetivo de esta consulta consistía en explicar los problemas que se pretenden resolver con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias y, en segundo lugar, recoger aportaciones de la ciudadanía. Estas se recogieron a través del apartado de Consultas Públicas de la página web municipal y fueron un total de 76 aportaciones. El informe sobre las aportaciones recogidas se puede consultar en:

<https://www.donostia.eus/partaidetza/parciu/rsc/PU/66e1ebdc126877e7e1a4716272e780b2.pdf>

Durante el mes de mayo de 2022 se realizó una consulta previa telemática y una presencial. **La consulta telemática se planteó entorno a 11 temáticas diferentes**, pudiéndose participar en todas o en parte de ellas. La consulta presencial se desplegó a través de mesas sectoriales y mesas de barrios que se celebraron los días 17 y 18 de mayo de 2022 respectivamente. Los resultados de estas consultas quedaron recogidos en el Informe de participación de la fase de diagnóstico que se puede



<https://www.donostia.eus/partaidetza/parciu/rsc/PU/83e0409c2ad964cbcc5ffdd600da1ee7.pdf>

Txosten horren eranskinak esteka honetan ere ikus daitezke:

<https://www.donostia.eus/ataria/es/web/plan-orokorra/plangeneral/participacion/-/visualizarProcesos/detail/viewResults/11>

Jasotako ekarpenak Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspeneraren diagnostikoan sartu ahal izan ziren, esteka honetan dagoen dokumentuan egiaztatu daitezkeen bezala:

[https://www.donostia.eus/rsc/hirigintza/hapo/DonostiakoUdala\\_Diagnostico\\_Nuevo\\_PlanGeneral.pdf](https://www.donostia.eus/rsc/hirigintza/hapo/DonostiakoUdala_Diagnostico_Nuevo_PlanGeneral.pdf)

2023ko ekainaren 12an egin zen diagnostikoaren itzultze-saioa. Saioan egindako diagnostikoaren emaitza aurkeztu, eta diagnostikoaren irismena partekatu zen. Diagnostiko horrek eta proposamenek Aurrerakina osatuko dute, Plan Orokor berriaren ondorengo idazketaren oinarria.

ver en:

<https://www.donostia.eus/partaidetza/parciu/rsc/PU/83e0409c2ad964cbcc5ffdd600da1ee7.pdf>

Algunos anexos a este informe pueden también repasarse en <https://www.donostia.eus/ataria/es/web/plan-orokorra/plangeneral/participacion/-/visualizarProcesos/detail/viewResults/11>.

Las aportaciones recogidas pudieron incorporarse al diagnóstico de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián tal y como puede comprobarse en el propio documento accesible en [https://www.donostia.eus/rsc/hirigintza/hapo/DonostiakoUdala\\_Diagnostico\\_Nuevo\\_PlanGeneral.pdf](https://www.donostia.eus/rsc/hirigintza/hapo/DonostiakoUdala_Diagnostico_Nuevo_PlanGeneral.pdf).

El 12 de junio de 2023 se celebró la sesión devolutiva del diagnóstico. En la sesión se presentó el resultado de la diagnosis realizada y se compartió el alcance de la misma que será. Este diagnóstico junto a la propuesta conformará el avance, la base de la redacción posterior del nuevo Plan General.



### 1.3. PLANGINTZA-AURRERAKINAREN EGITURA ETA EDUKIA

**Dokumentuen edukia** nahikoa izan behar du **proposamen eta aukerazko alternatibak azaltzeko**. Aldi berean, proposamen horiek hartu izana justifikatzeko beharrezkoak diren informazio-dokumentuak ere izan behar ditu. Plan Orokorraren Aurrerakina dokumentu hauen arabera egituratu da: **Informazio eta Diagnostikoaren dokumentua, Aurrerakinaren dokumentua eta Hasierako Agiri Estrategikoa (HAE)**. Ondoren, era laburrean, dokumentazio idatziz eta grafikoez osatutako dokumentu horietako bakoitzaren edukia deskribatuko da.

Nolanahi ere, dokumentuen bertsioen artean kontraesanik egonez gero, gaztelaniaz idatzitakoa gailentzen dela adierazi behar da, hau da, dokumentuaren erradaktore-taldeak hautatutako hizkuntza, betiere erredaktore-taldea osatzen duten profesionalen diziplina-aniztasunagatik. Hala, desadostasunik izanez gero, euskarazko bertsioa zuzendu beharko da.

Dokumentua irudi eta grafiko askok osatzen dute. Horiek guztiak talde egileak egindako berezko argazki eta grafikoak dira. Berezkoak ez diren grafiko edo irudi batzuk erabiltzen dira, eta kasu horietan espresuki adierazten da horien jatorria.

#### INFORMAZIO- ETA DIAGNOSTIKO-DOKUMENTUA

Dokumentu honek **Donostiaren egungo egoeraren analisia jasotzen du**. Azterketa Plan Orokorrak landu ahal izango dituen proposamenetan eragina duten gai guztiei dagokienez garatu da: natura-ingurunea eta lurraldearen ezaugarriak; indarrean dagoen udalaz gaidiko plangintza, bai lurraldekoa, bai hirigintzako eta sektorekoa; indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra; mugikortasun-sistemen, espazio libreen, ekipamenduen eta zuzkiduren egoera; udalerraren bereizgarri diren bizitegi-ehunak eta jarduera ekonomikokoak; ondarea; euskara eta generoa (dokumentu bereizi batean xeheago garatu dena). Helburua diagnostiko bat egitea da, udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren helburuak eta irizpide orokorrak zehazteko.

Agiria dokumentazio idatziak eta grafikoak osatzen dute. Dokumentu idatzia ondorengo estekan kontsulta daiteke:

[https://www.donostia.eus/rsc/hirigintza/hapo/DonostiakoUdala\\_Diagnostico\\_Nuevo\\_PlanGeneral.pdf](https://www.donostia.eus/rsc/hirigintza/hapo/DonostiakoUdala_Diagnostico_Nuevo_PlanGeneral.pdf)

Idatzizko dokumentazioarekin batera, Informazio eta Diagnostiko dokumentuaren sintesia egin da. Bertan, egungo egoeraren Informazio eta Diagnostiko Dokumentua egiteko garatu diren atal nagusien ondorioak jasotzen dira.

[https://www.donostia.eus/ataria/documents/13106974/15430244/Resumen\\_Diagnostico\\_Revision\\_PGOU.pdf](https://www.donostia.eus/ataria/documents/13106974/15430244/Resumen_Diagnostico_Revision_PGOU.pdf)

Dokumentazio idatzia osatzeko, informazio-planoen atlasak daude, eta horietan grafikoki garatutako informazioa kontsulta daiteke.

### 1.3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO

El **contenido documental** debe ser el suficiente para **explicar las propuestas y soluciones alternativas**, a la vez que debe incluir los documentos de información necesarios que justifiquen la adopción de dichas propuestas. Este documento de Avance de Plan General se estructura de acuerdo a los siguientes documentos: **Documento de Información y Diagnóstico, Documento de Avance y el Documento Inicial Estratégico (DIE)**. A continuación, se describirá de modo sintético el contenido de cada uno de estos documentos que a su vez se han construido a través de documentos escritos y gráficos.

En todo caso, debe indicarse que, en caso de contradicción entre las versiones de los documentos, prevalece la redactada en castellano, idioma elegido por el equipo redactor para la redacción común del documento, y ello a causa de la multiplicidad disciplinar de los profesionales que componen el equipo redactor. Así, de existir discrepancias, deberá enmendarse la versión en euskera.

El documento se acompaña por un buen número de imágenes y gráficos. Casi todos ellos son fotografías propias o gráficos de elaboración propia. No obstante, se utilizan algunos gráficos o imágenes que no son propios; en estos casos se indica expresamente su procedencia.

#### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Este documento **contiene el análisis de la situación actual de la ciudad de Donostia / San Sebastián**. El estudio se desarrolló en lo referente al conjunto de las materias con incidencia en las propuestas que el Plan General podrá elaborar: el medio natural y de las características de su territorio; el planeamiento supramunicipal vigente, tanto territorial, como urbanístico y sectorial; el Plan General de Ordenación Urbana vigente; el estado de los diferentes sistemas de movilidad, de espacios libres, de equipamientos y dotaciones; los tejidos residenciales y de actividad económica que caracterizan el municipio; el patrimonio; el euskera y el género (que se ha desarrollado de manera más exhaustiva en un documento aparte). El objetivo no era otro que el de elaborar un diagnóstico que conduzca a definir los objetivos y los criterios generales del nuevo Plan de General de Ordenación Urbana del municipio.

El documento se formalizó a través de un documento escrito y uno gráfico. Este documento escrito puede consultarse en:

[https://www.donostia.eus/rsc/hirigintza/hapo/DonostiakoUdala\\_Diagnostico\\_Nuevo\\_PlanGeneral.pdf](https://www.donostia.eus/rsc/hirigintza/hapo/DonostiakoUdala_Diagnostico_Nuevo_PlanGeneral.pdf)

La documentación escrita se acompañó con una Síntesis del Documento de Información y Diagnóstico que recoge las conclusiones de los apartados principales desarrollados para elaborar el documento de Información y Diagnóstico de la situación actual.

[https://www.donostia.eus/ataria/documents/13106974/15430244/Resumen\\_Diagnostico\\_Revision\\_PGOU.pdf](https://www.donostia.eus/ataria/documents/13106974/15430244/Resumen_Diagnostico_Revision_PGOU.pdf)

La documentación escrita se complementa con un atlas de planos de información donde es posible consultar la información desarrollada de manera gráfica.



## AURRERAKINA

Batez ere, **HAPOn Aurrerakinean** proposatzen diren zehaztapenen azalpena jasotzen du. Agiria dokumentazio idatziak eta grafikoak osatzen dute. Idatzizko dokumentuaren edukia **4 atal handitan** egituratzen da:

- **Diagnostikoa, irizpideak eta helburuak**
- **Oinarri programatikoak eta jarraibide-estrategikoak**
- **Proiektu-ildoak**
- **Jarduketak**

**Diagnostikoari, irizpideei eta helburuei** buruzko atalak aztertutako sektore-gaiei buruzko diagnostiko laburra biltzen du, eta helburu horiek lortzeko zehaztutako helburuak eta ezartzen diren irizpideak azaltzen ditu. Bigarrenak, **oinarri programatikoak eta jarraibide estrategikoak**, gaur egun hiria non dagoen azaltzen du, oinarri programatikoaren bidez, **jarraibide estrategikoak** definituz norantz jo behar duen zehazteko.

Hirugarren atalean, **proiektu-ildoak** izenekoan, udalerrirako aurkezten den proposamena azaltzen da, sektoreei dagokionez: berdea, ekipamenduak, mugikortasuna, etxebizitza, jarduera ekonomikoa eta ondarea. Idatzizko memoriaren zati honetan proposamenak ulergarriak egiteko dokumentazio grafikoa dago, eta horrekin batera plano sektorialen proposamen murriztua, eta proposatutakoa hobeto ulertzea ahalbidetzen duten eskema eta grafikoak.

Aurrerakinaren azken atalean, fitxetan zehaztutako jarduerak jasotzen dira, hala nola, Bizitegi Plangintza Unitateak (BPU) edo Jarduerako Plangintza Unitateak (JPU). Fitxa bakoitzak, unitate bakoitzaren antolamenduaren helburuak, jarraibideak eta oinarriko parametroak adierazten ditu. Gainera, fitxa bakoitzak irudikatzen duen proposamena, hirirako proposatutako hiri-ereduaren zati den edo alternatiba den adierazten du. Dokumentazio grafikoak, hautatutako eredia osatzen duten jarduketak jasotzen ditu, laburpen plano batean.

## AVANCE

Contiene, principalmente, la explicación de las determinaciones que se proponen en el **Avance de PGOU**. También se trata de un trabajo constituido por un documento escrito y otro gráfico. El contenido del documento escrito se estructura en **4 grandes apartados**:

- **Diagnosis, criterios y objetivos**
- **Bases programáticas y directrices estratégicas**
- **Líneas proyectuales**
- **Actuaciones**

El apartado sobre la **Diagnosis, criterios y objetivos** reúne un diagnóstico sintético sobre los temas sectoriales analizados y presenta los objetivos definidos y los criterios que se establecen para conseguir estos objetivos. El segundo, **Bases programáticas y directrices estratégicas**, explica dónde se encuentra la ciudad actualmente a través de las bases programáticas para establecer el horizonte hacia donde debe dirigirse a través de la definición de las **directrices estratégicas**.

El tercer apartado, **líneas proyectuales**, expone la propuesta que se presenta para el municipio a través de las diferentes miradas sectoriales: el verde, equipamientos, movilidad, vivienda, actividad económica y patrimonio. Esta parte de la memoria escrita contiene la documentación gráfica adecuada para hacer comprensibles las propuestas, tanto mediante la incorporación de los propios planos sectoriales de propuesta reducidos, como de esquemas y gráficos que permitan visualizar lo que se propone.

El último apartado del Avance recoge las actuaciones estudiadas definidas en fichas a modo de UPR (Unidades de Planeamiento Residencial) o UPA (Unidades de Aprovechamiento de Actividad). En cada ficha se proporcionan los objetivos y directrices de ordenación para cada unidad y sus parámetros básicos. Además, cada ficha señala si la propuesta se considera parte del modelo urbano propuesto para la ciudad o se considera una alternativa. La documentación gráfica recoge en un plano resumen las actuaciones que forman el modelo por el que se apuesta.

Idatzizko dokumentazio hori eranskin hauekin osatzen da:

- 1. eranskina. HAPOn berriaren etxebizitza-programa.
- 2. eranskina. 2010eko HAPOn etxebizitza babestuen egikaritze-egoera, aplikatu beharreko legezko estandarren ondoriozkoa.
- 3. eranskina. Bide-azpiegituraren gainean Planaren Aurrerakinean aurreikusitako esku-hartze nagusien bideragarritasuna
- 4. eranskina. Donostiako HAPOn eragin linguistikoaren ebaluazioa

Idatzizko dokumentazio honekin batera ondoko planoak dituen dokumentazio grafikoa aurkezten da:

- Hiri- eta lurralde-begiradako planoak
  - Lurralde-egiturako planoak
  - Hiri-egiturako planoak
  - Hiri-proiektuko planoak
  - Sintesi-planoak
- Begirada sektorialen planoak
  - Azpiegitura berdea eta urdina
  - Ekipamenduak
  - Mugikortasuna:
    - Ibilgailuen mugikortasuna
    - Mugikortasun osasungarria
    - Garraio publikoa
  - Etxebizitza:
    - Bizitegi-proiektuaren forma
    - Bizitegi-proiektuaren neurria
    - Etxebizitza-estrategia lausoa
    - Bizitegi-proiektuaren estrategia egituratzailerak
  - Jarduera ekonomikoa
  - Ondarea

Esta documentación escrita se completa con los siguientes anexos:

- 1. anexo. Programa de vivienda del nuevo PGOU.
- 2. anexo. Estado de ejecución de la vivienda protegida en el PGOU de 2010 derivado de los estándares legales aplicables.
- 3. anexo. Viabilidad de las principales intervenciones previstas en el Avance del Plan sobre la infraestructura viaria existente.
- 4. anexo. Evaluación del impacto lingüístico del PGOU de Donostia / San Sebastián.

A esta documentación escrita acompaña una documentación gráfica formada por los siguientes planos:

- Planos de mirada territorial y urbana
  - Plano de estructura territorial.
  - Plano de estructura urbana
  - Plano de proyecto urbano
  - Plano síntesis
- Miradas sectoriales
  - Infraestructura verde y azul
  - Equipamientos
  - Movilidad
    - Movilidad rodada.
    - Movilidad saludable.
    - Transporte público.
  - Vivienda
    - La forma del proyecto residencial
    - La medida del proyecto residencial
    - Estrategia difusa de la vivienda
    - Estrategia estructurante del proyecto residencial
  - Actividad económica
  - Patrimonio



- HAPOn ondorengo faseetan garatu beharreko arau-irizpideen planoak:
  - AE.1.1 Lurzoruaren eraldagarritasuna
  - AE.2.1 Lurzoruaren xedea hiri-ingurunean
  - AE.2.2 Lurzoruaren xedea natura-ingurunean
  - AE.3.1 Baldintzatzaile gainjarriak. Arrisku naturalak eta klima-aldaketa
  - AE.3.2 Baldintzatzaile gainjarriak. Azpiegitura berdea
  - AE.3.3 Baldintzatzaile gainjarriak. Azpiegitura berdea
  - AE.3.4 Baldintzatzaile gainjarriak. Beste batzuk
  - AE.3.5 Baldintzatzaile gainjarriak. Beste batzuk
  - AE.3.6 Baldintzatzaile gainjarriak. Beste batzuk
  - AE.3.7 Baldintzatzaile gainjarriak. Beste batzuk
  - AE.3.8 Baldintzatzaile gainjarriak. Beste batzuk
  - AE.3.9 Baldintzatzaile gainjarriak. Beste batzuk
  - AE.3.10 Baldintzatzaile gainjarriak. Beste batzuk
  - AE.3.11 Baldintzatzaile gainjarriak. Beste batzuk
  - AA.1.1 Fitxetan aztertutako eraldatze-jarduketan gida-planoa. Eredurako proposamenak
  - AA.1.2 Fitxetan aztertutako eraldatze-jarduketan gida-planoa. Alternatibak

## HASIERAKO AGIRI ESTRATEGIKOA

Ingurumen-dokumentazioak Planaren zehaztapenak ebaluatzen ditu, hirigintza-garapen iraunkorraren kontzeptua betetzearen ikuspegitik. Beharrezko ingurumen-dokumentazioa dauka honako hauetarako: ingurumen-organoak eragindako administrazio publikoen eta pertsona interesdunen kontsultapean jarri ahal izateko, eta hasierako onespeneren dokumentua kontuan hartuta ingurumen-azterketa estrategikoa idazteko balio duen irismen-dokumentua egiteko. Dokumentuak ingurumen-eskakizunei buruzko informazio zabala jasotzen du (klimatologia, lurzoruaren erabilerak, natura-ondarearen azterketa, lurzoruaren okupazioa eta kontsumoa, atmosferako ingurumena, energia-eredua, materialen eta hondakinen kudeaketa, urbanizazioaren eta eraikuntzaren ekoefizientzi-neurriak, eta abar). Era berean, Planaren ingurumen-helburuak eta -irizpideak ezartzen ditu, bizitokiak eta jarduera ekonomikoen lurralde-ezarpenerako erduei eta lurraldean azpiegiturak proiektatzeari dagokienez Planak aurkezten dituen aukerak ebaluatuz, batez ere, lurralde-plangintzan aurreikusitako udalerraren hegoaldeko ingurabidea ixteko proposamenei dagokienez, bai bide-azpiegiturei, bai trenbide-azpiegiturei dagokienez.

- Planos sobre los criterios normativos a desarrollar en fases posteriores del PGOU:
  - AE.1.1 Transformabilidad del suelo
  - AE.2.1 Vocación del suelo en el entorno urbano
  - AE.2.2 Vocación del suelo en el entorno natural
  - AE.3.1 Condicionantes superpuestos. Riesgos naturales y cambio climático
  - AE.3.2 Condicionantes superpuestos. Infraestructura verde
  - AE.3.3 Condicionantes superpuestos. Infraestructura verde
  - AE.3.4 Condicionantes superpuestos. Otros
  - AE.3.5 Condicionantes superpuestos. Otros
  - AE.3.6 Condicionantes superpuestos. Otros
  - AE.3.7 Condicionantes superpuestos. Otros
  - AE.3.8 Condicionantes superpuestos. Otros
  - AE.3.9 Condicionantes superpuestos. Otros
  - AE.3.10 Condicionantes superpuestos. Otros
  - AE.3.11 Condicionantes superpuestos. Otros
  - AA.1.1 Plano-guía de actuaciones de transformación estudiadas en fichas. Propuestas de modelo
  - AA.1.2 Plano-guía de actuaciones de transformación estudiadas en fichas. Alternativas

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

La documentación ambiental evalúa las determinaciones del Plan desde la perspectiva del cumplimiento del concepto de desarrollo urbanístico sostenible. Contiene la documentación ambiental necesaria, para que el órgano ambiental pueda someter el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas y elaborar el documento de alcance que debe servir para la redacción del estudio ambiental estratégico teniendo en cuenta el documento para la aprobación inicial. El documento incorpora una amplia información respecto a los diferentes requerimientos ambientales (climatología, usos del suelo, análisis del patrimonio natural, ocupación y consumo de suelo, ambiente atmosférico, modelo energético, gestión de materiales y de los residuos, medidas de ecoeficiencia en la urbanización y edificación, etc.), así como establece los objetivos y criterios ambientales del Plan, evaluando las diferentes alternativas que el Plan presenta respecto a los modelos de implantación territorial de los asentamientos y las actividades económicas y la proyectación de las infraestructuras en el territorio, con especial incidencia respecto a las propuestas que hacen referencia al cierre de la ronda sur del municipio, prevista en el planeamiento territorial, tanto con las infraestructuras viarias como ferroviarias.



## II. PLAN OROKORRARENTZAKO DIAGNOSTIKOA, IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Atal honetan, aztertutako begirada sektoriale buruzko diagnostiko laburra biltzen da: **espazio libreak, mugikortasuna, ekipamenduak, etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ondarea, lurzoru urbanizaezina eta naturgunea, Plan Orokorren ingurumen-ebaluazioa eta -arauketa, euskara eta genero-ikuspegia**. Begirada sektorial bakoitzaren diagnostikoa modu laburrean aurkeztu ondoren, gai horretarako definitutako helburuak eta helburu horiek lortzeko ezartzen diren irizpideak aurkezten dira.

### 1. Donostiako HAPOren diagnostikoa, irizpideak eta helburuak

#### 1.1. ESPAZIO LIBREEI DAGOKIONEZ

##### DIAGNOSTIKOA

- **Donostia espazio libreen sistema orokorren zuzkidura-maila ona duen hiria da.** Gaur egun, 1.947.328 m<sup>2</sup> daude kalifikatuta, eta 545.027 m<sup>2</sup> daude eskuratzeko.
- Desoreka argia dago **ekialdeko barrutiaren eta gainerako artean**. Izan ere, espazio libreen sistema orokorren aurreikuspen berri gehienak gauzatu ez diren garapen handiak (Aduritz Akular edo Antondegi, adibidez) kontuan hartuta egin ziren.
- Espazio libreen tokiko sistemei dagokienez, 3.172.259 m<sup>2</sup> kalifikatu dira. 1.307.295 m<sup>2</sup> eskuratzeko daude, eta horietatik 266.790 m<sup>2</sup> hiriko espazio libre komunak dira (f.20; ez dira konputagarriak).
- Zenbaketari, estandarrek betetzeari eta egungo zuzkiduraren nahikotasunari/egokitzapenari dagokienez, espazio libreen tokiko sistemen kalitatea arautzen duten gutxieneko irizpide batzuk zehaztu ez direnez, kasu batzuetan zenbagarriak ez diren tokiko sistemek (f.20) espazio libre gisa kalitate hobea dute zenbait tokiko sistema konputagarrik baino (f.10).
- Indarrean dagoen hirigintza-plangintzak espazio libre batzuk landa-eremuetako aisialdi-sistema orokor gisa kalifikatzen ditu (F.20). Espazio horiek lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailek osatzen dituzte, eta, aisialdirako eta lehendik dauden nekazaritza-erabilerak kontserbatzeko aurreikusi dira. Gaur egun, ez dago behin betiko onetsitako plan berezirik (idazten ari dira). Gainera, hiri-ingurunearekiko lotura ez da nahikoa.

## II. DIAGNOSIS, CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA EL PLAN GENERAL

Este apartado reúne un diagnóstico sintético sobre los temas sectoriales analizados: **espacios libres, movilidad, equipamientos, vivienda, actividades económicas, patrimonio, suelo no urbanizable y el espacio natural, evaluación y regulación ambiental del Plan General, euskera y perspectiva de género**. Presentada la diagnosis de cada tema sectorial analizado de manera sintética, se presentan seguidamente los objetivos definidos para ese tema, así como los criterios que se establecen para conseguir estos objetivos.

### 1. Diagnosis, criterios y objetivos del PGOU de Donostia / San Sebastián

#### 1.1. RESPECTO A LOS ESPACIOS LIBRES

##### DIAGNÓSTICO

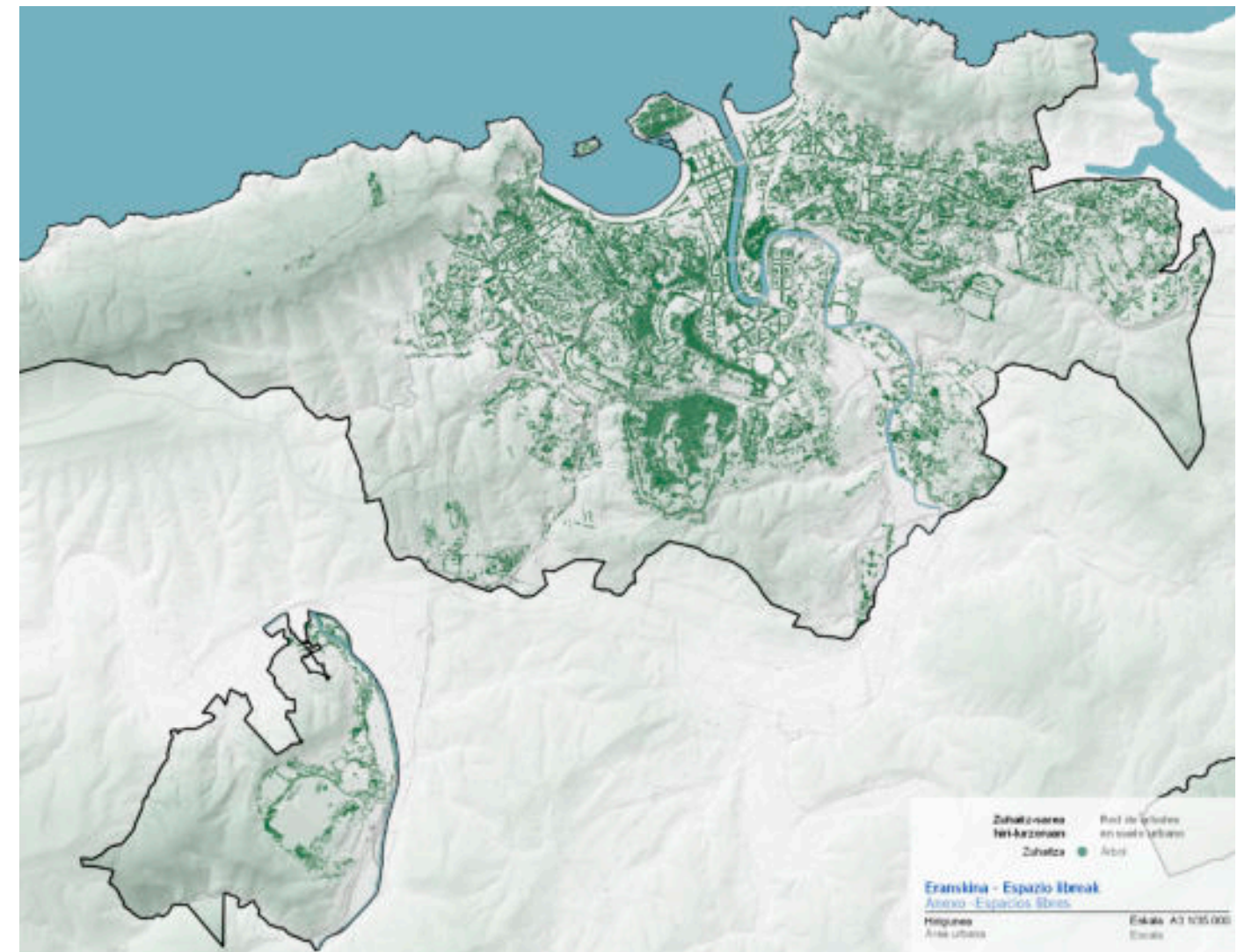
- **Donostia / San Sebastián es una ciudad con un buen nivel de dotación de sistemas generales de espacios libres.** Actualmente hay 1.947.328 m<sup>2</sup> calificados y 545.027 m<sup>2</sup> pendientes de obtención.
- No obstante, existe un **desequilibrio claro entre Distrito Este y el resto**. Esto responde al hecho de que gran parte de las nuevas previsiones de sistema general de espacios libres se hicieron en atención a grandes desarrollos (como, por ejemplo, Aduritz Akular o Antondegi) que no se han llevado a cabo.
- En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, hay 3.172.259 m<sup>2</sup> calificados. 1.307.295 m<sup>2</sup> pendientes de obtención, de los cuales 266.790 m<sup>2</sup> son espacios libres urbanos comunes (f.20; no computables).
- Respecto al cómputo, el cumplimiento de estándares y la suficiencia/adecuación dotación existente, al no haber determinado unos mínimos criterios reguladores de la calidad de los sistemas locales de espacio libres, hay casos donde los sistemas locales no computables (f.20) tienen mejor calidad como espacio libre que ciertos sistemas locales computables (f.10).
- El planeamiento urbanístico vigente califica una serie de espacios libres como sistemas generales de áreas recreativas rurales (F.20), las cuales están conformadas por terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y destinadas, preferentemente, al ocio y el esparcimiento de la ciudadanía y la conservación de los usos agrarios preexistentes. Actualmente, no existe ningún Plan Especial aprobado definitivamente (se está redactando el Plan Especial de Uliia), y en ningún caso los suelos de titularidad pública son el 50 %. Además, la conexión de estos espacios con el entorno urbano resulta insuficiente.





- Oro har, **Donostiako ekialdean dauden auzoak zuzkidura-maila okerragoa dute, eskala desberdineko espazio libreetatik aldi berean hurbil egoteari dagokionez:** egunerokoak (auzo-mailakoak), adierazgarriak (udal-mailakoak) eta naturalak (lurralde-mailakoak).
- Donostia hiri berdea da.** Espazio libreen sistema orokorren % 95 baino gehiago eta espazio libreen tokiko sistemen % 70 berdeak dira. Guztira, 4.505.234 m<sup>2</sup> lurzoru berde daude. Espazio libre gogorrei dagokienez, gehienak pasealekuak eta etxadi-patioetako plazak dira.
- Hiri-bilbea ondo antzematen da egun dauden zuhaitzen irudikapenaren bidez.** Horrek adierazten du egungo zuhaitz-estaldura (edo haziko dena) modu homogeneo eta oparoan banatzen dela hiri-ingurunean. Donostiako zuhaitzen hornidura oso ona da. **Aise betetzen du OMEren estandarra (zuhaitz 1/3 bizt.).**
- Zuhaitz-dentsitate handieneko auzoak honako hauek dira: Aiete eta Miramon-Zorroaga.** Tarteko mailakoak: Antigua-Ondarreta, Egia, Ibaeta, Intxaurren eta Mirakruz-Bidebieta, eta dentsitate txikiagoak: Altza, Amaraberri, Erdialdea (batez ere Parte Zaharra), Gros eta Loiola.

- En líneas generales, **los barrios situados en el lado Este de Donostia / San Sebastián están peor dotados en cuanto a la proximidad simultánea a espacios libres de distinta escala:** cotidianos (a escala de barrio), de significación (a escala municipal) y naturales (a escala territorial).
- Donostia / San Sebastián es una ciudad verde.** Más del 95 % de los sistemas generales de espacios libres y el 70 % de sistemas locales de espacios libres son verdes. En total, hay 4.505.234 m<sup>2</sup> de suelo verde. Respecto a los espacios libres duros, mayoritariamente son zonas de paseo y plazas en patios de manzana.
- La trama urbana es perfectamente reconocible tan solo mediante la representación del arbolado existente.** Lo cual indica que la cobertura arbórea existente/potencial se distribuye de manera homogénea y profusa en el entorno urbano. Además, el nivel de dotación del arbolado de Donostia / San Sebastián es muy bueno, **y cumple con creces el estándar de la OMS (1 árbol/3 hab),** si bien siempre hay zonas a mejorar.
- Los barrios con mayor densidad de árboles son Aiete y Miramon-Zorroaga.** Los de densidad intermedia: Antigua-Ondarreta, Egia, Ibaeta, Intxaurren y Mirakruz-Bidebieta. Y los de menor densidad: Altza, Amaraberri, Erdialdea (sobre todo la Parte Vieja), Gros y Loiola.

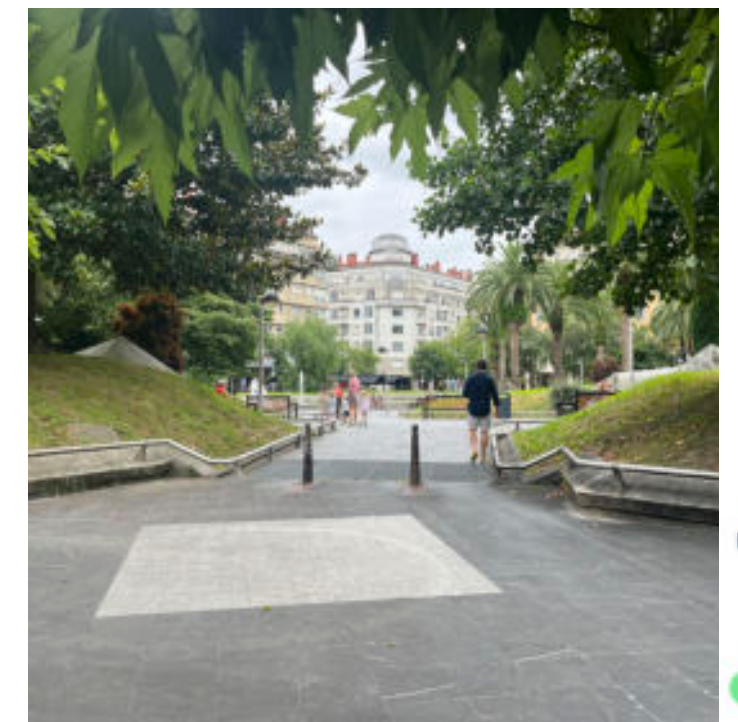
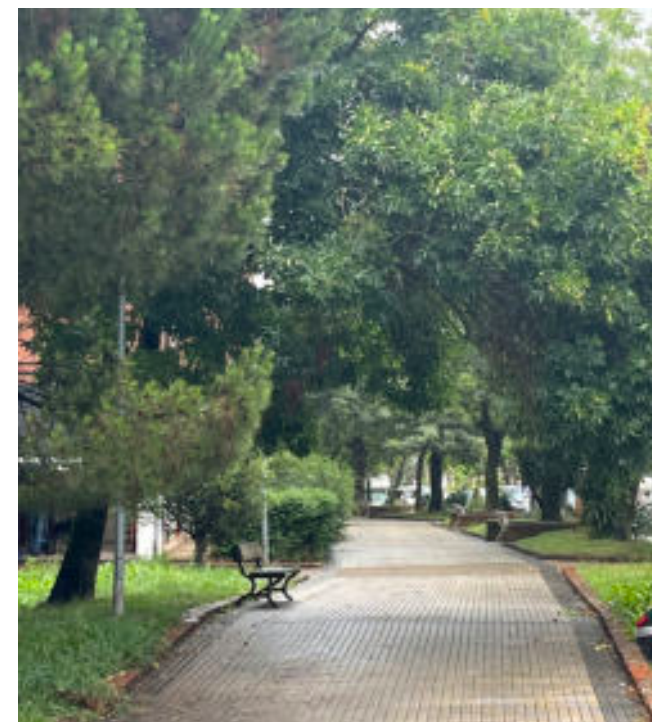


## HELBURUAK

- Donostiako hiri-eredua egituratzea, hiriko hiri-ekosistema osoan oso zabaldua dagoen azpiegitura berde eta urdin ugariaren presentzian oinarrituta.**
- Ibai-ertzari jarraipena ematea.** Itsas fatxada (Donostian jarraia eta ahalik eta gehien ustiatua) ibai-fatxadarekin osatzea.
- Arku berde jarraia eta funtzionala antolatzea,** eta erabilerak modu koherentean antolatzea. Hiri-egituraren eta egitura naturalaren berezko funtzioak errespetuz, koherentziaz eta sentikortasunez txertatzea, dagoen euskari naturala ulertuz (irakurketa zuzena eginez) eta agerian utziz (lurzoruaren erabilera potentziala eta xedea).

## OBJETIVOS

- Estructurar el modelo urbano de Donostia / San Sebastián en base a la presencia de la generosa infraestructura verde y azul,** presente ampliamente en el conjunto del ecosistema urbano de la ciudad.
- Dar continuidad al borde fluvial.** Completar la fachada marítima (en Donostia / San Sebastián continua y explotada al máximo), con la fluvial.
- Ordenar un arco verde continuo y funcional,** y ordenar los usos de manera coherente con el mismo. Integrar las funciones propias de la estructura urbana y de la natural, con respeto, coherencia y sensibilidad, comprendiendo (haciendo una lectura correcta) y evidenciando el soporte natural existente (uso potencial y vocación del suelo).





- **Birika-sistema berde bat sortzea** (4 birika handi hiri-inguruko ertzean (landa- eta hiri-inguruneen artean) eta beste horrenbeste parke albeolo gisa, hiri-bilbe osoan banatuta: Aduritz, Uliá, Kristinaenea-Ametzagaña, Miramon; hiri-bilbean: Urgull, Miramar, Basoerdi, Koldo Mitxelena, Luis Villasante, Serafín Baroja, Arbaitzenea, Aiete, Puiú, Pagola-Damazelai, Memoriaren Lorategia, Lauazeta, Arriaga, Arrobitxulo), Parksystem baten antzera.
- **Hiriaren birnaturalizazioaren kontzeptua sartzea**, urbanizazio-prozesuaren aurreko lurraldearen baldintzak itzultzea eta berreskuratzea dakarrena.
- Hiriá antolatzea, espazio **libreen presentziaren arabera, hiru mailatan: hurbiltasunean, hiri- eta lurralde-erreferentzian**, eta kale berdeen bidezko interkonexioaren arabera.
- Espazio libreen piezak (parkeak eta plazak) **ibilbide berdeen sare** baten bidez lotzea, hiri-espazio libreen lurzoru urbanizaezineko lurralde-parke handien arteko loturak ezartzeko.

- **Generar un sistema pulmonar verde** (4 grandes pulmones en el borde periurbano (entro lo rural/ natural y lo urbano); y otros tantos parques a modo alveolos repartidos por toda la trama urbana: Aduritz, Uliá, Cristina-enea-Ametzagaña, Miramon; en la trama urbana: Urgull, Miramar, Basoerdi, Koldo Mitxelena, Luis Villasante, Serafín Baroja, Arbaitzenea, Aiete, Puiú, Pagola-Damazelai, el Jardín de la Memoria, Lauazeta, Arriaga, Arrobitxulo). A modo de Park system.
- **Introducir el concepto de la renaturalización del hecho urbano**, que comporta una recuperación y un retorno a las condiciones del territorio anteriores al proceso de urbanización.
- Ordenar la ciudad en base a la presencia de los **espacios libres en sus tres escalas: proximidad, de referencia urbana y territoriales**, y de acuerdo con su interconexión a través de las calles verdes.
- Interconectar las piezas de espacios libres (parques y plazas) mediante **una red de itinerarios verdes** que permitan establecer las continuidades desde los espacios libres urbanos a los grandes parques territoriales del suelo no urbanizable.

- Donostiarako **proposamen berdea** egituratzea, **kaleak, espazio libre pribatuak, estalkiak eta mehelinak eta hiriko parke eta lorategiak barne har ditzan**, espazio bakoitzak bere potentzial guztia eskaini dezan, eta zerbitzu ekosistemikoak zeharkakoak bihurtzeko, ez daitezkeen egon soilik espazio libreen zerbitzura.
- Hiri-jarduketan antolamenduan **paisaiaren eta hiriaren atzeko oihal berde handiaren balioa eta kalitatea** integratzea, zaintzea eta indartzea.

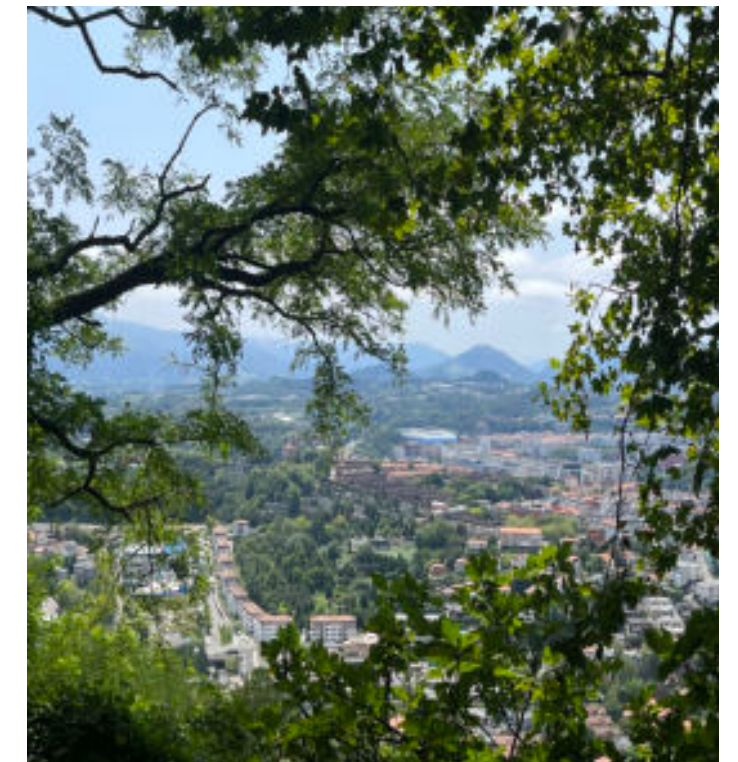
## IRIZPIDEAK

- Ingurune eta natura elementuekiko harremana hobetzea, hala nola hondartzetik, ibaiekiko edo mendiekiko. Hiru mailatan: antolamendu-ereduan; hiri-mailatik lurralde-mailara edo hiri-inguruneetik ingurune naturalerako saltoan; eta elementu horiekin harremanetan dauden antolamenduetan.
- **Urumearen ardatz urdinari balioa ematea**, haren inguruan antolatutako espazio libreari jarraipena emanez, ertzen tratamenduan eta eragina paisaian arreta berezia jarritz.

- Estructurar **la propuesta verde** para Donostia / San Sebastián, de manera **que englobe las calles, los espacios libres privados, la cubiertas y medianeras y los parques y jardines urbanos**, de forma que cada espacio ofrezca todo su potencial y los servicios ecosistémicos se conviertan en transversales, y no sólo al servicio de los espacios libres.
- Integrar, preservar y potenciar en la ordenación de las diferentes actuaciones urbanas, el **valor y la calidad del paisaje y del gran telón de fondo verde de la ciudad**.

## CRITERIOS

- Optimizar la relación con entornos y elementos naturalísticos, tales como playas, ríos o montañas. A tres niveles: en el modelo de ordenación, en el salto de la escala urbana a la metropolitana, o del entorno urbano al natural, y en aquellas ordenaciones en contacto con dichos elementos.
- **Poner en valor el eje azul del Urumea** dando continuidad al espacio libre articulado en torno al mismo, con especial sensibilidad hacia el tratamiento de sus bordes y el impacto en el paisaje.





- Lurralde-izaerako naturaguneen izaera zaintzea eta babestea.
- Balio ekologikoko eremuak korridore berde eta urdinekin lotzea, basoen eta beste ekosistema batzuen funtzionaltasun ekologikoa bermatzeko.
- Azpiegitura berdea eta tokiko korridore ekologikoak udalaz gaindiko azpiegitura berdearekin lotzea. **Parkeak parksystem handi gisa artikulatzea**, pieza berdeak ingurumen-konektoreekin lotuz.
- **Parkeen, egonlekuen eta pasealekuen sarea auzo ezberdinen artean orekatzea eta hiri osora zabaltzea.** Maila/funtzio desberdineko espazio libreen aldibereko hurbiltasuna hobetzea (hurbiltasunekoak, erreferentziazkoak eta lurraldekoak), arreta berezia jarriz hurbileko espazio libreen sarearen orekari, eguneroko beharrei erantzuteko.
- HAPOn ondorengo faseetan, irizpideak hainbat ikuspegitik (jasangarritasun, ingurumena, euskara, generoa, osasuna) arautzea eta jasotzea, zeharkako gaiei dagokien gutxieneko kalitate-parametroak ziurtatzeko,
- **Hiri-bilbea birnaturalizatzea.** Hirian berdearen presentzia handitzea, espazio libreak kalifikatuz, kaleetan sekzio-aldaketak eginez eta fatxadak eta estalki berdeak arautzen dituzten eraikuntza-ordenantzak eginez.
- Lan-irizpide gisa, Plan Orokorra lurzoru-poltsa egokiak mugatzeko aukera (kokapenari eta ezaugarriei dagokionez, bultzatu nahi den eredu kontuan hartuta), espazio librea bideratzeko sistema orokor gisa, dagozkien lagapenak gauzatu ezin diren eremu eta jarduketei lotzeko.
- Espazio libreen tokiko sistemen kalifikazioa berrikustea, kalitatezko espazioak bermatzeko.
- Bestelako kalifikazioa duten baina gaur egun espazio libre gisa erabiltzen diren espazioak berrikustea.

- Preservar y proteger el carácter de los espacios naturales de carácter territorial.
- Interconectar las zonas de valor ecológico con **corredores verdes y azules**, de forma que garanticen la funcionalidad ecológica de los bosques y otros ecosistemas.
- Conectar la infraestructura verde y corredores ecológicos locales con la infraestructura verde supramunicipal existente. **Articular los parques como un gran Park System**, interconectando las piezas verdes con conectores ambientales.
- **Equilibrar la red de parques, zonas de estar y zonas de paseo y extenderlos por toda la ciudad.** Mejorar la proximidad simultánea a espacios libres de distinta escala/función (de proximidad, de referencia y metropolitanos), con especial atención al equilibrio de la red de espacios libres de proximidad para dar cobertura a las necesidades cotidianas.
- En fases posteriores del PGOU, regular e incluir criterios desde distintas perspectivas (sostenibilidad, medio ambiental, cambio climático, euskera, género, salud...) que aseguren unos parámetros mínimos de calidad en referencia a las distintas cuestiones transversales.
- **Renaturalizar la trama urbana.** Incrementar el verde en la ciudad, mediante la calificación de espacios libres, cambios de sección en las calles y ordenanzas de edificación que regulen las fachadas y cubiertas verdes.
- Como criterio de trabajo, la posibilidad de que el Plan General delimite bolsas de suelo adecuadas (en cuanto a su localización y características en relación con el modelo que se propugna) para ser destinadas a espacio libre con carácter de sistema general, al objeto de ser vinculadas a ámbitos y actuaciones donde no puedan ser materializadas las correspondientes cesiones.
- Revisar la calificación de los sistemas locales de espacios libres para garantizar espacios de calidad.
- Revisar espacios cuya calificación es otra, pero actualmente son utilizados como espacios libres.

## 1.2. MUGIKORTASUNARI DAGOKIONEZ

### DIAGNOSTIKOA

- **Donostia izaera geografiko dualeko lurralde batean dago.** Alde batetik, **ibai-hiria**, hirira sartzeko hiru korridore nagusiek osatzen (ekialdekoa, erdialdekoa eta mendebaldekoa) eta hiriaren zati laua osatzen du. Bestetik, **muino-hiria**, aurrekoarekin muga egiten duten eta hiriaren formaren ezaugarri diren goraguneek osatua.
- Udalerriak erakarririk kanpoko mugikortasunaren % 66 Zarautz-Hondarribia-Andoainek osatutako triangeluaren barruan ematen da. Udallerriaren barne-mugikortasuna kontuan hartuta, mugaketa horren barruko joan-etorri kopurua guztizkoaren % 79 da.

## 1.2. RESPECTO A LA MOVILIDAD

### DIAGNÓSTICO

- **La ciudad de Donostia / San-Sebastián se sitúa en un territorio de condición geográfica dual.** Por una parte, está formada por lo que podría denominarse la **ciudad fluvial**, que está constituida por los tres corredores principales de acceso a la ciudad (este, centro y oeste) y que compone la parte llana de la ciudad. Por otra, la **ciudad colinar**, formada por las elevaciones que limitan con la anterior y que caracterizan la forma de la ciudad.
- El 66 % de la movilidad externa y atraída del municipio se produce dentro del triángulo formado por Zarautz-Hondarribia-Andoain. Teniendo en cuenta la movilidad interna del municipio, la cantidad de desplazamientos dentro de la citada delimitación asciende al 79 % del total.





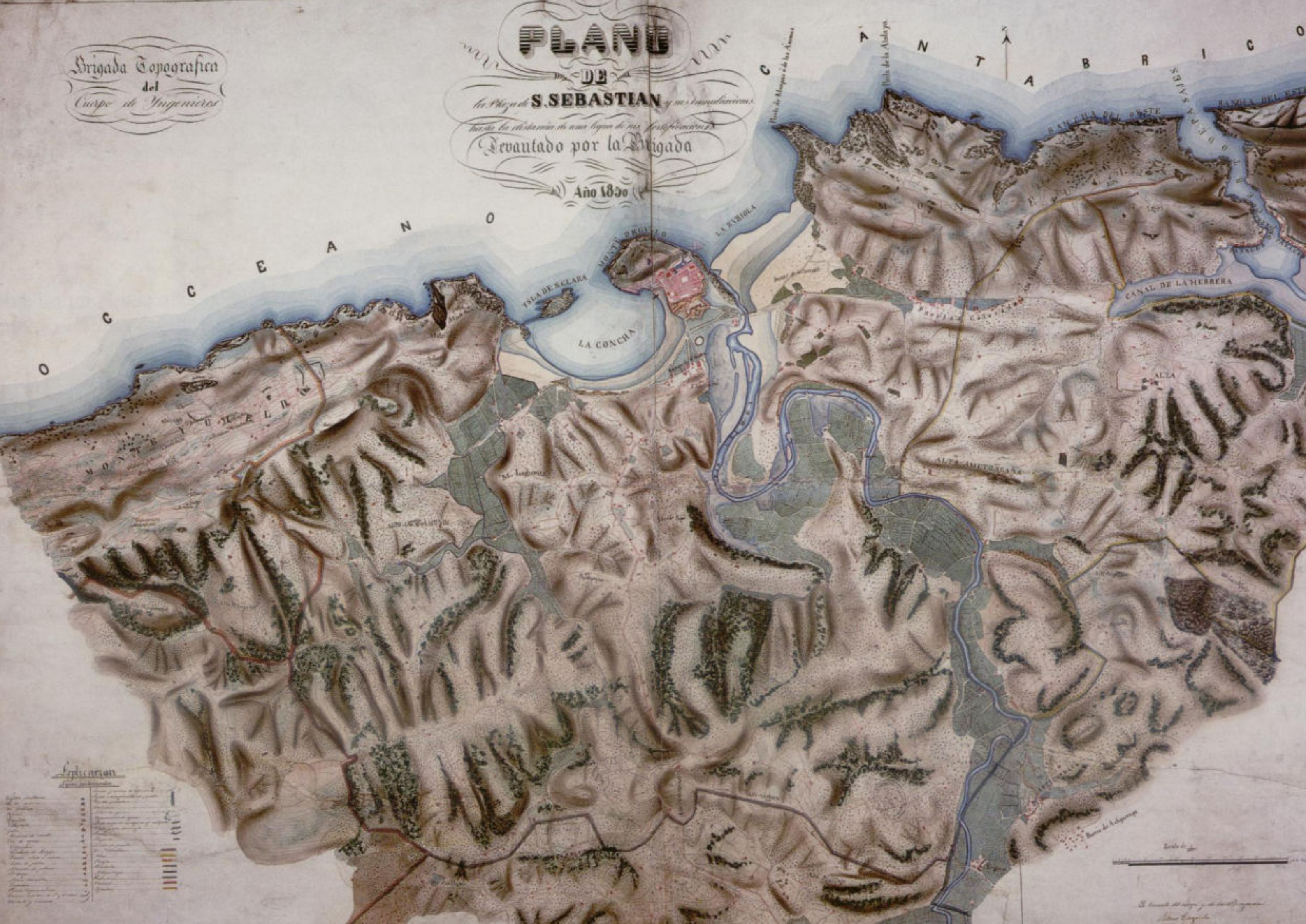
Brigada Topografica  
del  
Corpo de Ingenieros

# PLANO

DE  
S. SEBASTIAN y sus inmediaciones

hasta la distancia de una legua de sus fortificaciones  
levantado por la Brigada

Año 1830



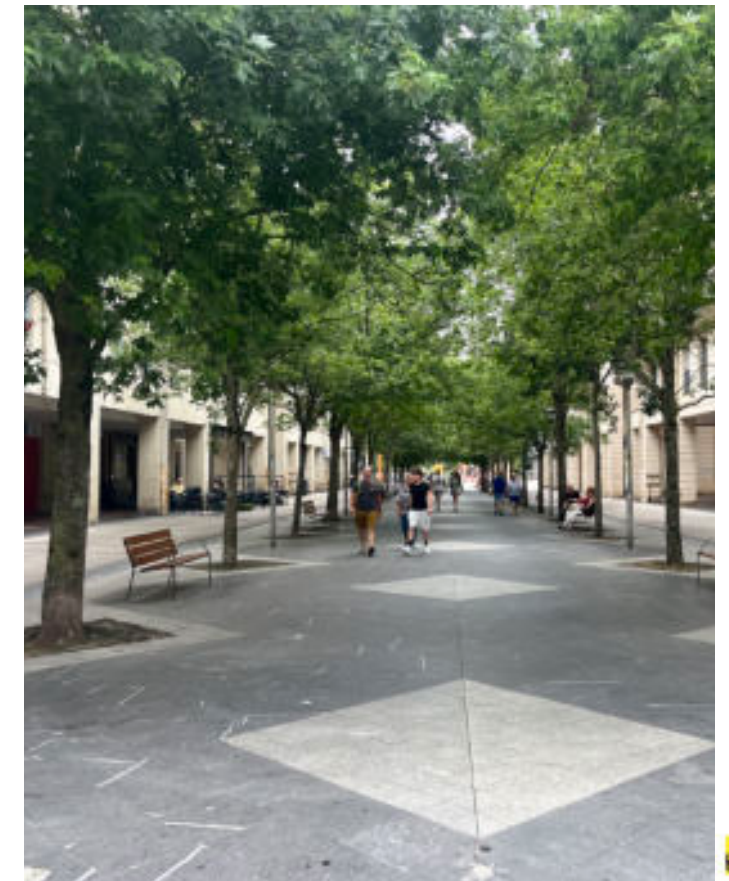
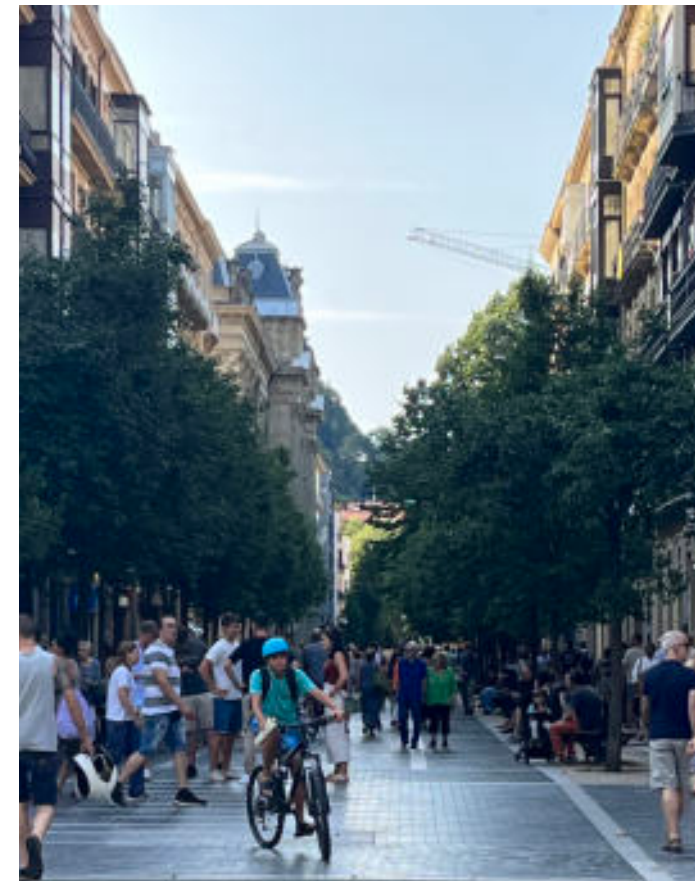
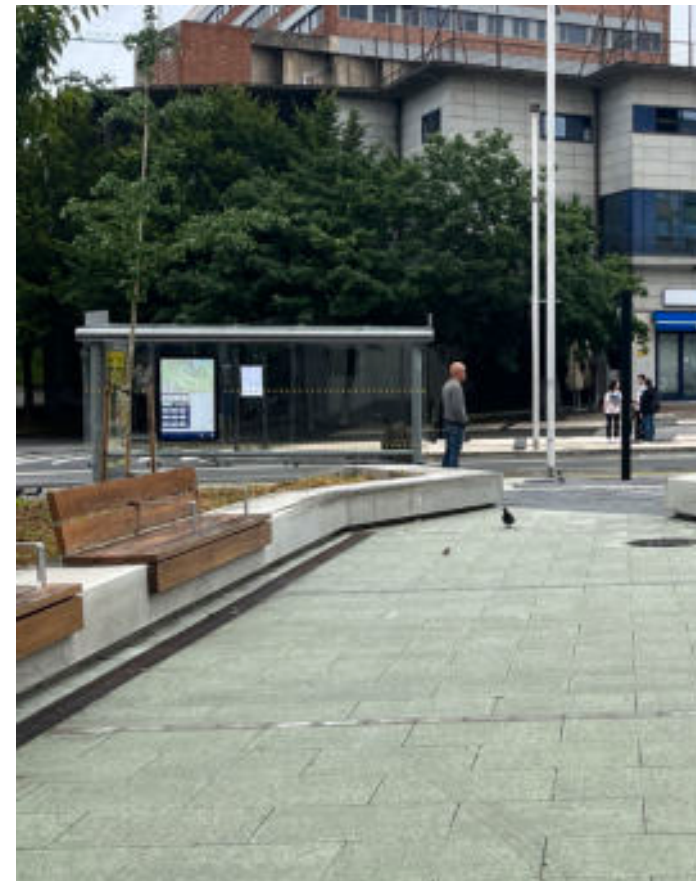
Escala de ...  
El General del Mapa y de las fortificaciones  
Juan Lopez





# Plan bat daukagu! ¡Tenemos un plan!

- Hiri barruan eta garraiobideen arabera, **joan-etorri gehienak ordezeko mugikortasun moduen bidez egiten dira (oinez, bizikletaz edo garraio publikoaz). Hala ere, autoaren presentzia oraindik oso esanguratsua da**, gainerako euskal hiriburuekin alderatuz gero. Ildo horretatik, oinez edo bizikletaz egindako joan-etorriak ugaritzeko aukera dago. Gainera, garraio publikoari dagokionez, nabarmentzekoa da Dbusen zerbitzuaren erabilerak tren-zerbitzuaren aldean duen nagusitasuna.
- **Udalerriak oinezkoen lurralde- eta hiri-ibilbideen sare garrantzitsua du, erabilerarako erakargarri egiten duten ezaugarriekin.**
- Dentro de la ciudad y atendiendo a los modos de transporte, **la mayoría de los desplazamientos se realiza mediante modos de movilidad alternativa (a pie, en bicicleta o transporte público). Sin embargo, la presencia del coche es aún muy significativa**, si la comparamos con el resto de las capitales vascas. En este sentido, existe la posibilidad de aumentar los desplazamientos realizados a pie o en bicicleta. Además, en relación con el transporte público, destaca la prevalencia del uso del servicio de Dbus frente al servicio ferroviario.
- El Municipio cuenta con una importante red de itinerarios peatonales territoriales y de ciudad con características que la hacen atractiva para su uso.
- Auzoetako oinezkoen sareari dagokionez, bi maila bereiz daitezke. Alde batetik, sarea zentzuko eta gutxi gorabehera hierarkizatua duen eremua, irisgarritasun-baldintza onak dituena, oro har. Bestetik, topografia konplexuetan dauden eta kolektibo guztientzat irisgarritasun baldintza egokirik ez duten berezko hiri-ehunak. Oro har, arazo hori biziagoa da Igeldo eta Uliaren magalean eta Altza, Aiete eta Egia auzoetan.
- **Hiriko bizikleta-sareak ere ezarpen desberdina du garapen-maila altua duen hiri lauaren eta guner altuetan**, baldintza topografikoek ezartzea zailtzen baitute. Ondorioz, Uliá, Mirakruz-Bidebieta, Altza, Aiete eta Egia auzoek, oro har, gabezia handiagoak dituzte. Nabarmentzekoa da, halaber, lotura eskasa dagoela hiriko guner erakargarri batzuekin: Zuatzu, 27. poligonoa, Miramon, Papin, Garbera, Ospitalea eta Altzan, Mirakruz-Bidebietan eta Aieten dauden zenbait institutuekin.
- En cuanto a la red peatonal de barrio, podrían distinguirse dos niveles. Por una parte, la zona compuesta por una red racional y más o menos jerarquizada, que presenta, en general, buenas condiciones de accesibilidad. Por otra, los tejidos urbanos de carácter espontáneo que se sitúan en topografías complejas y que no presentan condiciones de accesibilidad adecuada para todos los colectivos. En general, esta problemática es más intensa en las faldas de Igeldo y Uliá y en los barrios de Altza, Aiete y Egia.
- **La red ciclista de la ciudad presenta también diferencias de desarrollo entre la ciudad llana, con un nivel de desarrollo alto, y la que se sitúa en las zonas altas**, cuyas condiciones topográficas dificultan su implantación. En consecuencia, los barrios de Ategorrieta-Uliá, Mirakruz-Bidebieta, Altza, Aiete y Egia presentan en general deficiencias más acusadas. Destaca también la deficiente conexión con algunos de los centros tractores de la ciudad: Zuatzu, Polígono 27, Miramon, Papin, Garbera, Hospital así como varios institutos situados en Altza, Mirakruz-Bidebieta y Aiete.



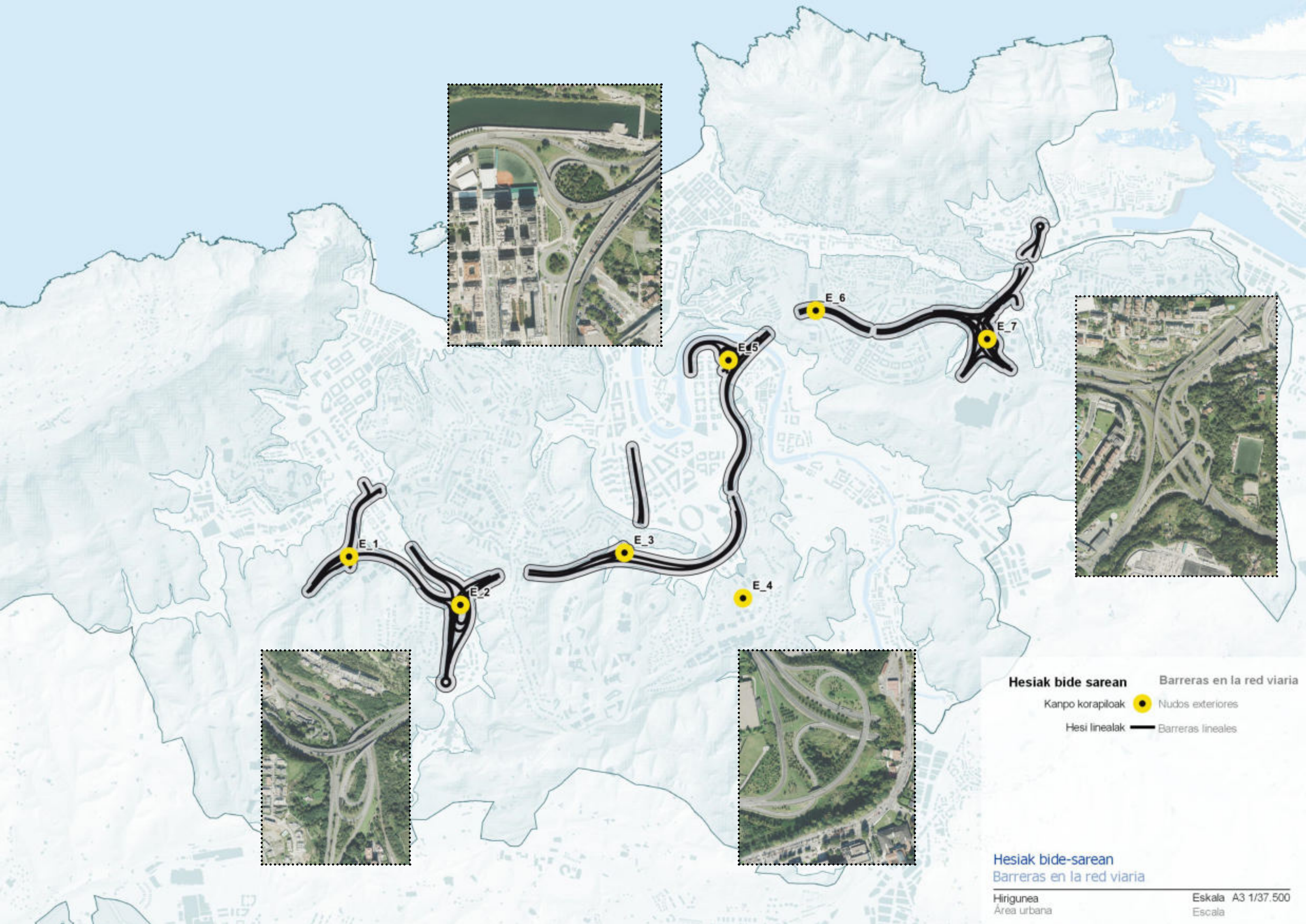


- **Dbizi sareak** bizikleta-sarearen antzeko ezaugarriak ditu, **hiriko hiru korridore nagusietan garatutako sarea du** eta hutsune argiak ditu goiko aldeetan, korridoreen arteko zeharkako harremani eraginez. Zenbait gune erakargarri ere zerbitzurik gabe geratu dira, eta nabarmentzekoa da zerbitzu hori ez dagoela Miramongo parke teknologikoan, Zuatzun eta 27. poligonoan.
- **Donostiako garraio publikoko sareak azpiegitura garatua du. Dbusen sareak estaldura ona du**, eta ia hiri-eremu osoan 200 m baino gutxiagoko irisgarritasuna bermatzen du. Lineen trazadura aztertuta, beharrezkoa da erdialdera joatea korridorez modu eraginkorrean aldatzeko.
- **Trenbide-sareari dagokionez**, Adifek, ETSk eta gaur egun eraikitzen ari den metro-sare berriak osatzen duten multzoa kontuan hartuta, **irisgarritasun-baldintza ezin hobekak ditu**. Era berean, geralekuen arteko distantzia egokia da, eta **hiri-eremuan 19 geltoki daude guztira** (8 Renferen geltokiak eta 11 ETSren geltokiak). Azpiegitura horri dagokionez, uste da **gaur egun erabilera-intentsitatea bere gaitasuna baino txikiagoa dela**.
- **Donostiak bide-azpiegitura garatua du**, eta ez du inbertsio handirik behar azpiegitura berrietan. Hiru maila identifikatzen dira sarean: hiri/lurraldeko sarea (hiriaren eta ingurunearen arteko harremanak errazten ditu), hiri-sarea (hiriko auzoen arteko harremanak errazten ditu) eta auzo-sarea (auzorako ibilgailuen sarbide nagusia errazten du).
- Sarea identifikatutako hiru maila horietan aztertzean, hiri-eremuaren erdian lehen mailako bide bat dagoela ikusi da; GI-20a da. Arteria horrek zaildu egiten du hiriko zenbait ehunen funtzionamendua Añorgako lotunearen eta Herrerako lotunearen artean, eta, batez ere, Loiolako-Erriberaren eta Loiolaren artean eta Intxaurren hegoaldearen (Sagastieder) eta iparraldearen artean, jarraitutasun ezak eta hesi-efektuak sortutako, hiri-desitxuraztea eragiten du.
- Hiri/lurraldeko sarean, aukera-eremu batzuk identifikatzen dira udalaz gaindiko eskalan trafiko arteria handien elkarguneetan: AP-1 eta A-1 errepideen artean Lasarte-Oria eta A-15 errepidearekin Astigarragan.
- Hiri/lurralde sarearen eta hiri-sarearen arteko lotura korapiloetako batzuek gutxi optimizatutako azalera hartzen dute, eta inguruan disfunczio handiak sortzen dituzte: Añorgako korapiloa, Loiolako korapiloa eta Herrerako korapiloa.
- Hiriko sarea egituratuta dago, nahiz eta sarearen zati batzuetan zailtasunak egon: Erdialdea zeharkatzen du eta Altzan eskasa da. Hiri-sarearen barruan berrikusi beharreko eremu batzuk ere identifikatu dira, hala nola Pio XII.a, Errotaburu edo Ametzagaña.
- Auzo-sarea osorik dago, ehun batzuetan izan ezik. Horietan, interesgarria dirudi bide horietako batzuen iragazkortasuna lantzea; adibidez, Juliamasenean edo Oletan.

- **La red de Dbizi presenta** características similares a la red ciclista, con **una red desarrollada en los tres corredores principales de la ciudad** y con claras deficiencias en las zonas más altas afectando a las posibles relaciones transversales entre los diferentes corredores. Varios centros tractores se quedan también sin servicio, destacando la ausencia de este servicio en el parque tecnológico de Miramon, Zuatzu y Polígono 27.
- **La red transporte público en Donostia / San-Sebastián cuenta con una infraestructura desarrollada.** La red de Dbus presenta una buena cobertura, asegurando su accesibilidad a menos de 200 m prácticamente en la totalidad del área urbana. El análisis del trazado de las líneas detecta la necesidad de desplazarse al centro para cambiar de corredor de manera eficaz.
- En cuanto a la **red ferroviaria**, teniendo en cuenta el conjunto formado por Adif, ETS y la nueva red de metro actualmente en construcción, **presenta unas condiciones de accesibilidad óptimas.** Así mismo la distancia entre paradas resulta ser adecuada, **disponiendo dentro del área urbana de una total de 19 paradas** (8 paradas de Renfe y 11 paradas de ETS). Respecto a esta infraestructura se considera que **actualmente tiene una intensidad de uso inferior a su capacidad.**
- **Donostia / San Sebastián cuenta con una infraestructura viaria madura** que no necesita de grandes inversiones en nuevas infraestructuras. Se identifican tres niveles en la red: red ciudad/territorio (facilita las relaciones entre la ciudad y su entorno), red de ciudad (facilita las relaciones entre barrios de la ciudad) y red de barrio (facilita el acceso rodado principal al barrio).
- En el análisis de la red en estos tres niveles identificados se detecta la presencia de una vía de primer nivel en el medio del área urbana; se trata de la GI-20. Esta arteria dificulta el funcionamiento de ciertos tejidos de la ciudad entre el nudo de Añorga y el nudo de Herrera y supone una discontinuidad y efecto barrera que genera distorsiones urbanas sobre todo entre Riberas y Loiola y entre Intxaurren Sur y Norte.
- En la red ciudad/territorio, se identifican algunas áreas de oportunidad a escala supramunicipal en las intersecciones de las grandes arterias de tráfico: entre la AP-1 y la A-1 en Lasarte-Oria y con la A-15 Astigarraga.
- Algunos de los nudos de relación entre la red ciudad/territorio y la red de ciudad ocupan una superficie poco optimizada y que generan importantes disfunciones en su entorno; nudo de Añorga, nudo de Loiola y nudo de Herrera.
- La red de ciudad se encuentra estructurada a pesar de algunas dificultades en algunas partes de la red: atraviesa el centro y es deficiente en Altza. Se identifican también algunas áreas a revisar dentro de la red de ciudad, como la zona de Pio XII, Errotaburu o Ametzagaña.
- La red de barrio se encuentra completa salvo en algunos tejidos donde parece interesante trabajar la permeabilidad de algunos de estos viarios: por ejemplo, en Juliamasenea o en Oleta.







**Hesiak bide sarean**      **Barreras en la red viaria**  
 Kanpo korapiloak      ● Nudos exteriores  
 Hesi linealak      — Barreras lineales

**Hesiak bide-sarean**  
**Barreras en la red viaria**



## HELBURUAK

- **Hiri dualaren euskarriaren berriaskotasuna aintzartzea**, bere mugikortasun-sistema baldintzatzen baitu.
- **Mugikortasun osasuntsuaren alde egitea**, oinezkoak eta bizikletak batez ere.
- Mugikortasun metropolitarraren **sare eraginkor baten bidez, udalerrria eskualdeko burutzat jotzea**.
- Pertsonen eta merkantzien mugikortasuna antolatzea **superetxadien** sare hierarkizatu batean oinarrituta.
- **Salgaien hiri logistika berriaren beharrei** eta beharrezko eskakizunei **erantzutea**.

## IRIZPIDEAK

- **Kale nagusien bide-egitura definitzea**, hiri-trafikoa sare nagusitik tokiko sarera banatzeko, eta gainerako kaleak etxebizitzetara sartzeko elementu gisa uztea, baketutako bide-espazioen bidez.
- **Bizikleten zirkulazioa sustatzea**, beste ibilgailu batzuekin partekatutako ibilbideen bidez.
- **Ardatz zibikoen eta kale berdeen sarea ezartzea**, pasealeku berdeen sare baten bidez, eguneroko erabilera ahalbidetzeko eta udalerriko mugikortasun-erakargune nagusiak eta mugikortasuna eratzen duten gunen nagusiak motorizatu gabeko moduetan lotzeko. Kale berdeen sare berriak nodo berdeak eta auzoak lotuko ditu eta mugikortasun osasungarriaren eguneroko erabilera eraginkorra bultzatuko du (osasunaren aldeko apustua, pertsonak egunero kale berdeetatik mugitzeko aukera).
- **GI-20ko by-passaren jarduketak askatutako lurzorua erantzako izaera berria definitzea**, eta bide-azpiegitura azpiegitura grisak sortutako etenak gainditzeko aukera bihurtu.
- **Hiri dualeko lotura bigunak eratzen jarraitzea**, hiriko etadura topografikoak gainditzeko, zailtasun topografiko handieneko zatiak lotzearen aldeko apustua eginez oinezkoentzako nodoetan.

## OBJETIVOS

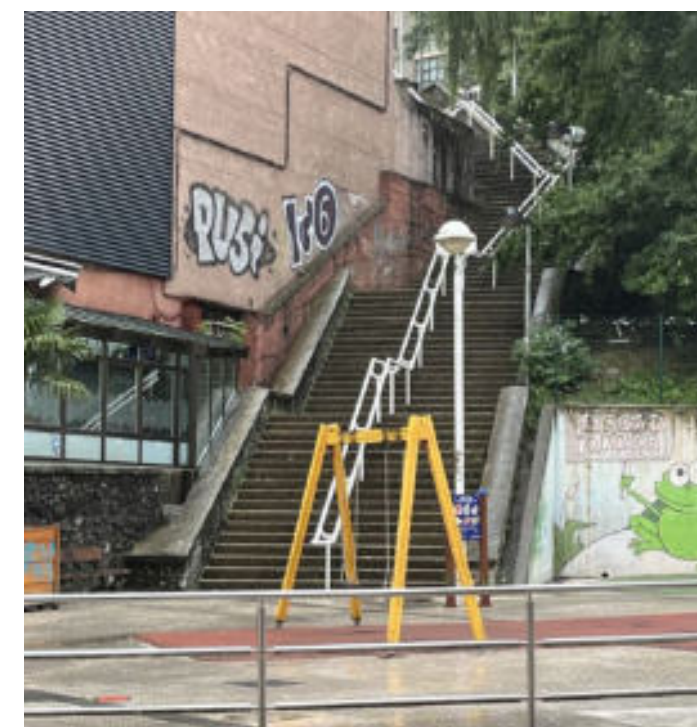
- Reconocer la **especificidad característica de soporte de la ciudad dual** que condiciona su sistema de movilidad.
- Apostar por la **puesta en carga de la movilidad saludable**, principalmente a pie y en bicicleta.
- Reconocer el **carácter de cabecera del municipio a través de una red de movilidad metropolitana** efectiva.
- Ordenar la movilidad de las personas y las mercancías en base a una malla jerarquizada de **supermanzanas**.
- **Atender las necesidades de la nueva logística urbana** de las mercancías y sus requerimientos necesarios.

## CRITERIOS

- **Definir una estructura vial de calles principales** que distribuyan el tráfico urbano desde la red principal hasta la red local, dejando el resto de las calles como elementos de acceso a las viviendas, mediante espacios viarios pacificados.
- **Potenciar la circulación de bicicletas** mediante itinerarios compartidos con otros vehículos.
- Establecer una **red de ejes cívicos - calles verdes**, a través de una red de paseos verdes, que permitan su uso cotidiano y que conecten los principales polos de atracción y generación de movilidad del municipio en modos no motorizados. La nueva red de calles verdes conectará los nodos verdes y los barrios y favorecerá el uso cotidiano efectivo de la movilidad saludable (apuesta por la salud, personas que pueden moverse todos los días por calles verdes).
- Definir un **nuevo carácter para el suelo liberado por la actuación del by-pass de la GI-20**, transformando la infraestructura viaria en una oportunidad de superar las discontinuidades creadas por la infraestructura gris.
- **Continuar con la formación de conexiones blandas de la ciudad dual**, que permitan superar las discontinuidades topográficas de la ciudad, apostando por las conexiones de las partes de mayor dificultad topográfica en nodos peatonales.

- Mugikortasun biguneko/osasungarriko/ekologikoko zeharkako harremanen ezarpena indartzea, trenbide-sarearen eta saihebiderearen izaera berriaren bidez.
- **Oinezkoentzako eta bizikletentzako berderako atek antolatzea** (ate horien funtzio pedagogikoa, ingurune naturala hurbiltzea eta nabarmentzea, bere garrantzia azpimarratzeko).
- Mugikortasun-azpiegituren lurzorua optimizatzea, lurzorua kontsumitzaile handiak baitira, aukera-espazio gisa, pertsonak plangintzaren erdigunean jarriko dituen urbanitate berri bat sortzeko.
- **Bizikleta bidezko mugikortasunaren sarea zabaltzea**, udal-oztopoak gaindituz, batez ere udalerriko lantoki nagusiekin lotu dadin.
- Aparkaleku-erabilera zentzuz eta koherentziaz arautzea, bai espazio publikoaren gainean, bai eraikinetarako gutxieneko erreserbaren eskakizunean, trantsizio ekologikoaren garaietatik eratorritako mugikortasun berriaren bidez, orain arte gure hiriak antolatu dituen mugikortasun tradizionalaren ordezkotako sistema batean oinarrituta.
- **Salgaien Hiri Banaketa (SHB) arautzea** hiria egituratzen duen sare grisaren gainean, quick commerce-a berez antolatzeari utzi gabe.

- Reforzar el establecimiento de las relaciones transversales de movilidad blanda/saludable/ecológica; a través de la red de ferrocarril; y a través del nuevo carácter de la Variante.
- **Ordenar las Puertas peatonales y ciclistas al verde** (función pedagógica de estas puertas, el acercamiento del entorno natural y su puesta en valor para poner de relieve su importancia).
- Optimizar el suelo de las infraestructuras de movilidad, grandes consumidores de suelo, como espacios de oportunidad para generar una nueva urbanidad que ponga en el centro de la planificación a las personas.
- **Extender la red de la movilidad ciclista** de forma que superando las barreras municipales sobre todo conecte con los principales centros de trabajo de municipio.
- Regular el uso de aparcamiento, tanto sobre el espacio público, como en la exigencia de la reserva mínima para las diferentes edificaciones, de una forma racional y coherente con la nueva movilidad que emana de los tiempos de la transición ecológica basado en un sistema alternativo al de la movilidad tradicional que hasta la fecha ha ordenado nuestras ciudades.
- **Regular la Distribución Urbana de Mercancías (DUM)** sobre la red gris que estructura la ciudad sin dejar que el quick-commerce se ordene espontáneamente.







### 1.3. EKIPAMENDUEI DAGOKIENEZ

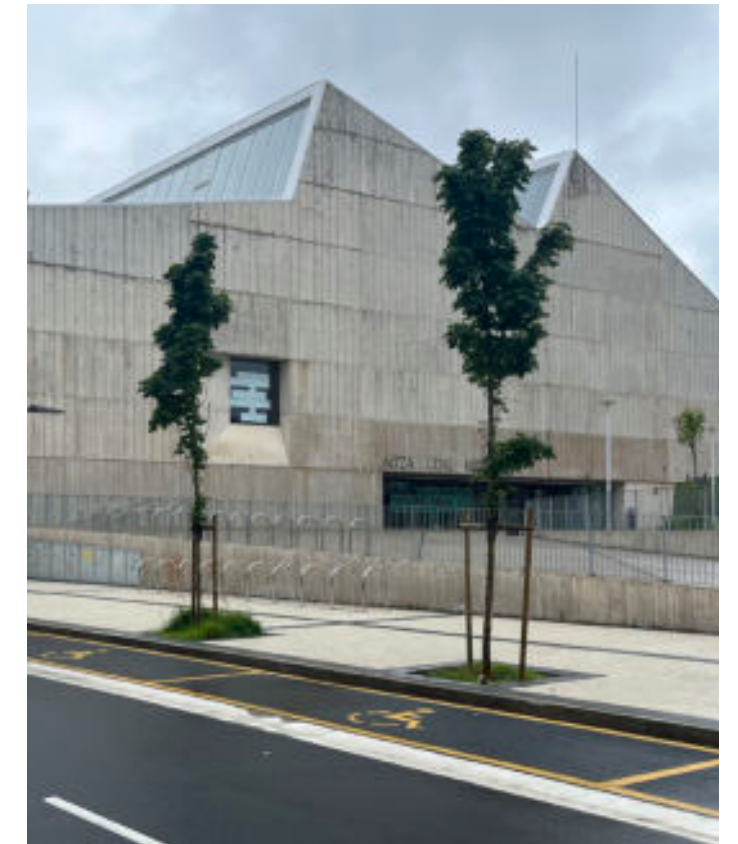
#### DIAGNOSTIKOA

- Donostiako **ekipamendu-sarea, oro har, sare osoa eta konplexua da**, baina aurreko baieztapena gorabehera, gabezia batzuk antzematen dira hiriko zenbait funtziotan eta kokalekutan.
- **Biztanle bakoitzeko ekipamendu-zuzkidura egokia da:** 17,42 m<sup>2</sup>/bizt. eta 14,43 m<sup>2</sup>/bizt. Gainera, 4.8 m<sup>2</sup>/bizt. daude ekipamendu-erabilerako kalifikazioa ez duten lurzoruetan.
- Bere zatiak espezializatu dituen hiria da, erabilera jakineko ekipamendu-erakargarriekin. Hiriguneak kultura- eta administrazio-ekipamendu handiak biltzen ditu. Ibaetan daude hezkuntza-ekipamendu handiak (unibertsitateak), Anoetan kirol-ekipamendu handiak, eta Miramonen osasun-ekipamenduak.
- **Donostiak ekipamendu-sistema orokorren sare indartsua du**, bai eta hurbileko tokiko sistemen beste sare bat ere, hiri osoan uniformeki banatuta. Sareak osagai hauek ditu:
  - Hezkuntza-zentroak.
  - Kultura-etxeak eta liburutegiak.
  - Kiroldegia.
  - Osasun-zentroak.

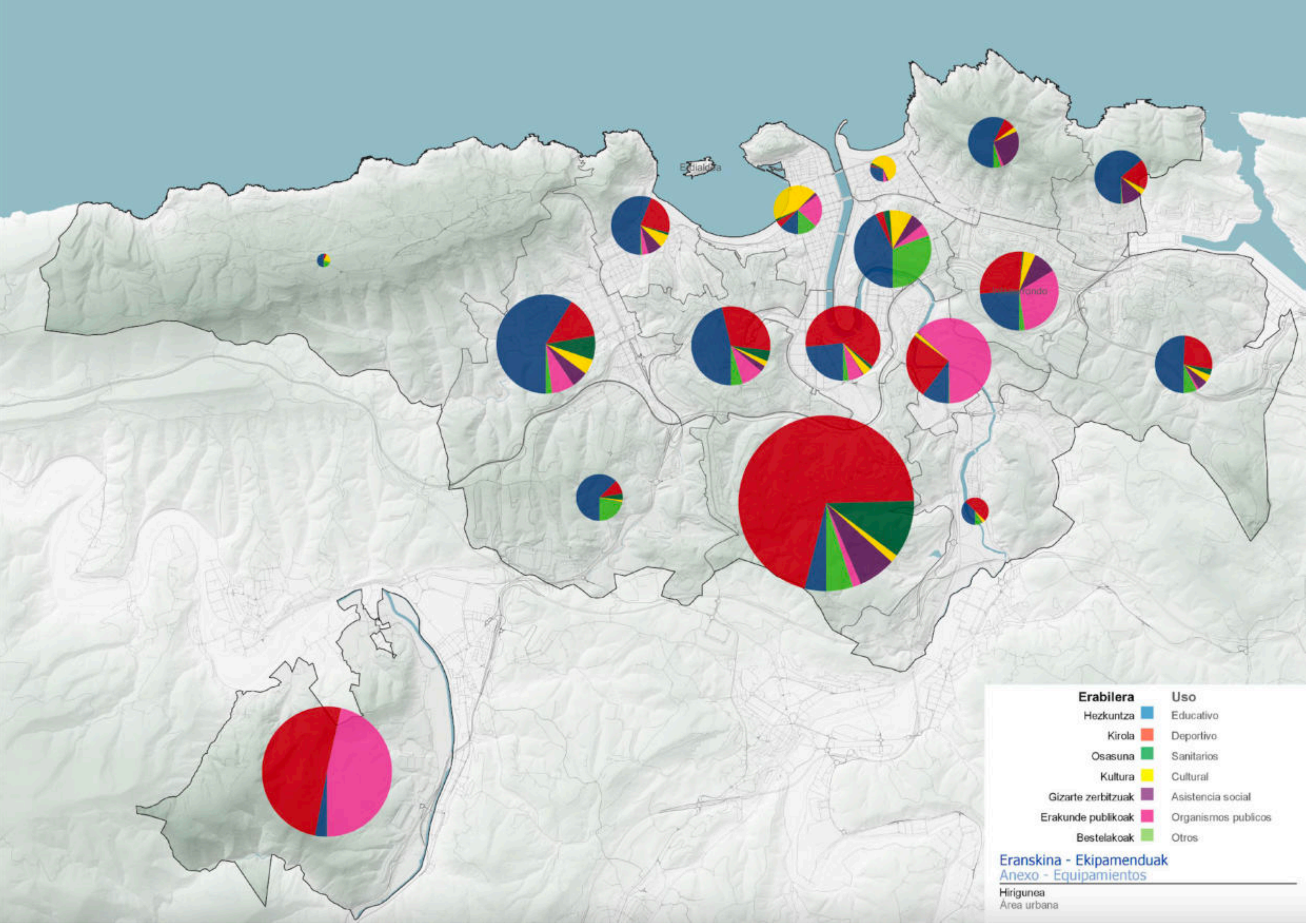
### 1.3. RESPECTO A EQUIPAMIENTOS

#### DIAGNÓSTICO

- **La red de equipamientos de Donostia / San Sebastián, en general, es una red completa y compleja;** no obstante la afirmación anterior, se detectan algunas carencias para determinadas funciones y en determinadas localizaciones de la ciudad.
- **El grado de dotación de equipamiento por habitantes es adecuado,** con 17,42 m<sup>2</sup>/hab calificados y 14,43 m<sup>2</sup>/hab ejecutados. Hay además otros 4.8 m<sup>2</sup>/hab con usos de equipamiento en suelos no calificados como tales.
- Es una ciudad que ha especializado sus diferentes partes, con polos de equipamientos con usos concretos. El centro de la ciudad concentra los grandes equipamientos culturales y administrativos. Ibaeta concentra los grandes equipamientos educativos (Universidades), en Anoeta se ubican los grandes equipamientos deportivos, y en Miramon se encuentran los sanitarios.
- **Donostia / San Sebastián cuenta con una potente red de sistemas generales de equipamientos,** y otra red de sistemas locales de cercanía, distribuida uniformemente por toda la ciudad. Esta red se compone de:
  - Centros de educación.
  - Casas de Cultura y bibliotecas.
  - Polideportivos.
  - Centros de salud.











- Ekipamendu horiek guztiak era berean banatzen dira hirian, nahiz eta, horietako hainbat ibai-hirian bildu, irisgarriena eta dentsitate handienekoa baita.
- **Ekipamendu-sarea, oro har, titulartasun publikokoa da**, nahiz eta ekipamendu horietako asko erabilera-lagapenean egon, eta, beraz, kudeaketa pribatua izan.
- **Hezkuntzaren esparruan, sare pribatu-itunduak indarra hartzen du** derrigorrezko prestakuntzaren maila aurreratuetan. Horrek desorekak sortzen ditu, ikastetxe horiek ez baitaude gunen nagusi eta irisgarrietan, ikastetxe publiko gehienek egiten duten bezala.
- **Ekipamenduetarako lurzoru-erreserbak mugatuak dira, eta, oro har, aldiriko posizioetan biltzen dira.** Horietako asko espazio libre gisa urbanizatuta daude, eta beste batzuk sarbide mugatuko eremuetan edo eremu konplexuetan daude (biribilgunetako barrualdeak, malda handiko eremuak, urbanizatu gabeko sektoreak).
- **Hego-ekialdeko arkuak da hurbileko ekipamenduen gabezia handienak dituenak**, bere muino-topografia eta dentsitate txikiko tipologiak direla eta.
- Hiri osoan erreferentzia edo esanahi handiena duten ekipamenduen banaketari dagokionez, ikusten da Ekialdeko barrutiak dituela gabezia handienak hiri- edo metropoli-garrantziko ekipamenduei dagokienez.
- Ekipamenduei buruzko informazio sistematizatu kontuan hartuta, zenbait gabezia antzeman dira Ekialdeko barrutiko kultura- eta kirol-ekipamenduei dagokienez, bai eta hiriaren erdialdean dauden hezkuntza- eta kirol-ekipamenduei dagokienez ere.
- Todos estos equipamientos se distribuyen uniformemente por la ciudad, si bien se concentran a veces en la "ciudad fluvial", la más accesible y densamente poblada.
- **La red de equipamientos es por lo general de titularidad pública**, si bien muchos de estos se encuentran en cesión de uso, por lo que su gestión es privada.
- En el ámbito de la **educación, la red privada-concertada gana peso** en los niveles más avanzados de la formación obligatoria. Esto genera desequilibrios, pues estos centros no suelen ubicarse en posiciones centrales y accesibles como sí lo hacen la mayoría de los centros públicos.
- **Las reservas de suelo para equipamientos son limitadas y se concentran, por lo general, en posiciones periféricas.** Muchas de ellas están urbanizadas como espacios libres, y algunas otras están en zonas de acceso restringido, o complejo (interiores de rotonda, zonas con pendientes pronunciadas, sectores no urbanizados...).
- **El arco sureste es el que mayores carencias de equipamientos de cercanía tiene**, debido a su topografía colinar y sus tipologías de baja densidad.
- Con respecto a la distribución de los equipamientos de mayor referencia o significación en el conjunto de la ciudad se advierte que el Distrito Este es el que presenta mayores carencias en lo que respecta a equipamientos de relevancia urbana o metropolitana.
- De la información sistematizada con respecto a los equipamientos se observan ciertas carencias en cuanto a equipamientos culturales y deportivos en el Distrito Este, así como de equipamientos educativos y deportivos en la zona central de la ciudad.

## HELBURUAK

- **Hiriko ekipamenduen estandarra mantentzea eta hobetzea**, publikoak eta pribatuak sistema integratu batean sartuz.
- **Beharrei modu orekatuan erantzutea**, oinarritzko bi adierazle kontuan hartuta: funtzioa eta eskala.
- Tamaina-behar handienak dituzten **ekipamenduen kokapen egokia bermatzea: hezkuntzakoak eta kirolekoak.**
- **Udal-garrantziko ekipamenduen hiri osoan zehar izatea, zentzuz eta nahita.**
- **Ekipamendu publikoen sarean funtzioen aniztasuna bultzatzea**, horien monokultiboa saihestuz.
- **Donostiako kultura-ekipamenduen sarea indartzea, haren indargune nagusietako bat baita.**
- **Ekipamendu pribatuak hirigintza-ekipamenduen sarean sartzea.**

## OBJETIVOS

- **Mantener y mejorar el estándar de equipamientos de la ciudad**, incorporando los públicos y privados en un sistema integrado.
- Atender de forma equilibrada la **cobertura de necesidades en atención a dos indicadores básicos: función y escala.**
- Garantizar la **adecuada localización de los equipamientos con mayores requerimientos dimensionales: educativos y deportivos.**
- Disponer **equipamientos de relevancia municipal de forma racional e intencionada** en el conjunto de la ciudad.
- Favorecer la **diversidad de funciones en la red de equipamientos públicos**, evitando el monocultivo de estos.
- Potenciar la **red de equipamientos culturales de Donostia / San Sebastián, como una de sus principales fortalezas.**
- **Integrar los equipamientos privados** dentro de la red de equipamientos urbanísticos.



## IRIZPIDEAK

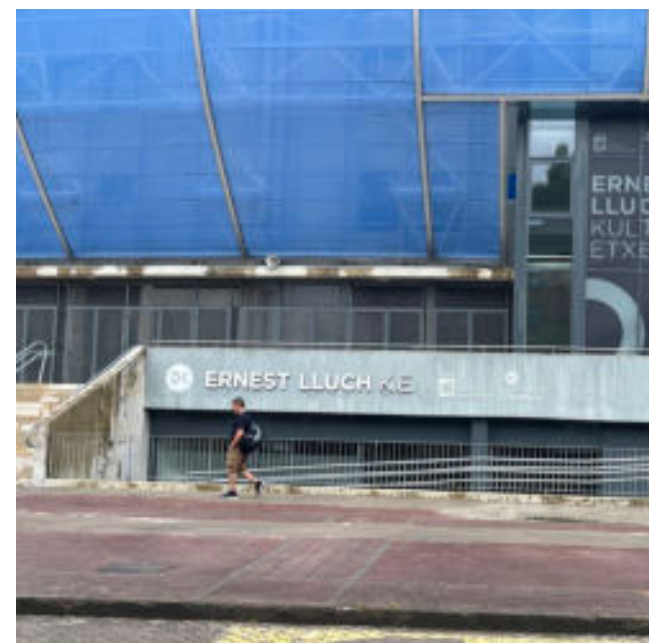
- **Auzo-bihotzei estaldura nahikoa ematea**, hurbileko ekipamenduen potentziala erabiliz, **hiri polizentrikoa** osatzeko, eguneroko erabilerei dagokienez. Plaza baten inguruan elkartzeak edo ardatz batean zehar kateatzeak ekipamendu-, merkataritza- eta zerbitzu-inguruneak sor ditzakete, hiriko ingurune desberdinak dinamizatzeko. Estrategia ingurune bakoitzera egokitu beharko da, eta ingurune horren ezaugarri formalek, tipologikoen eta sozialek baldintzatu egingo dituzte hartu beharreko neurriak.
- Komunitate-ekipamenduak hirian zehar banatzea, herritarren bizitzarako beharrezkoak diren zerbitzu jakin batzuk emateari lotutako faktoreei erantzuteaz gain, eta bereziki, espazioak eta ibilbideak beste erabilera edo ezarpen batzuen gainetik gaitzeko duten gaitasun estrategikoari erantzunez.
- Herritarrentzako zerbitzuen beharrei erantzungo dieten **ekipamenduen kokapena zehaztea**, oinarrizko bi irizpide kontuan hartuta: **funtzioa eta eskala**. Funtzioa pertsonen eta herritarren behar sektorialen multzoari erantzuten dio (irakaskuntza, osasuna, kultura kirolak, gizarte-arreta, administrazioa eta segurtasuna), bereziki kontuan hartuta antzemandako segurtasunari, generoari eta adinari buruzko adierazleak. Eskala ekipamenduaren zerbitzu-mailari dagokio (hurbiltasuna eta erreferentzia).
- **Egungo zuzkidurak osatzea**, biztanleria-egoera desberdinek dituzten beharizan berrien arabera, aldi berean gune batzuk zahartzen ari baitira, beste batzuk gaztetzen, eta beste batzuk, berriz, erdibidean daude, eta, ondorioz, bestelako eskari eta interesak agertu dira, eta lehen zeuden beste batzuk desagertu.

## CRITERIOS

- **Dotar de cobertura suficiente a los corazones de barrio**, utilizando el potencial de los equipamientos de cercanía para conformar **una ciudad policéntrica** en cuanto a los usos cotidianos se refiere. La agrupación en torno a una plaza o la concatenación a lo largo de un eje, pueden generar entornos equipamentales, comerciales y de servicio, que dinamicen los diferentes entornos de la ciudad. La estrategia tendrá que adaptarse a cada entorno, cuyas características formales, tipológicas y sociales condicionan las medidas a adoptar.
- **Distribuir las piezas de equipamiento comunitario** dentro del contexto urbano respondiendo no sólo a los factores relacionados con la cobertura o prestación de determinados servicios necesarios para la vida ciudadana, sino también y muy particularmente, **a su capacidad estratégica de cualificar a los espacios y recorridos** por encima de otros usos o implantaciones.
- Determinar el **emplazamiento de los equipamientos** que garanticen cobertura de las necesidades de servicios a la ciudadanía **en atención a dos criterios básicos: función y escala**. La función corresponde al conjunto de necesidades sectoriales de las personas y la ciudadanía (enseñanza, sanidad, cultura deportes, atención social, administración y seguridad), con especial atención a los indicadores referentes a seguridad, género y edad que se identifiquen. La escala corresponde al radio de servicio del equipamiento (proximidad y referencia).
- Complementar las **dotaciones actuales en función de las nuevas necesidades que ofrecen los diferentes escenarios de población**, ya que, por un lado, la población donostiarra padece simultáneamente de envejecimiento en algunas zonas y rejuvenecimiento en otras, y, por otro lado, nos encontramos con el fenómeno de contemporaneidad, con la aparición de nuevas demandas e intereses y la desaparición de otras.

- Espazioak ekipamendu publikoen arabera kokatzea, zerbitzu-mailaren arabera: hurbiltasuna eta erreferentzia, egoiliar berrak doazela bermatzeko eta bizilagunen eta gainerako herritarren artean harremanetarako gune soziala sortzeko. **Ekipamenduak harremanetarako eta komunikatzeko oinarrizko espazioak dira**, eta beharrezkoa da ekipamenduentzako lurzorua gordetzea egoiliar berriei zerbitzua emateko (irakaskuntza, kirola eta zerbitzu zibikoak) eta topagune izateko, baita hiriko gainerako bizilagunekin harremanetarako gunea izateko (kultura, osasuna, administrazioa, segurtasuna).
- **Intentsitate, konplexutasun eta banaketa orekatuaren irizpideak bermatzea**: Ekipamendu eta zerbitzu publikoen beharrezkoak hiri finkatuaren gabeziei eta egoiliar berriei sortutako beharrezkoak erantzungo diete.
- **Komunitate-ekipamenduak inguruko espazio libreakin eta, horien bidez, udalerriko gainerako ekipamenduekin lotzen saiatzea**, gizarte-jarduerarako eta bizi-kalitaterako sistema argia sortzeko.

- Localizar los espacios por equipamientos públicos según radios de servicio: proximidad y referencia que garanticen la asistencia a las nuevas personas residentes y que generen espacio social de intercambio entre las personas vecinas y el resto de la ciudadanía. **Los equipamientos son el espacio básico de relación y transferencia de comunicación**; es necesario que la reserva de equipamientos sea espacio de relación y servicio para los nuevos residentes (enseñanza, deporte y servicios cívicos) y espacio de intercambio con el resto de los vecinos de la ciudad (cultura, sanidad, administración, seguridad).
- **Garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada**: las necesidades de equipamientos y servicios públicos atenderán a los déficits de la ciudad consolidada y a la propia atención de necesidades generadas por los nuevos residentes.
- **Procurar la interconexión de los diferentes equipamientos** comunitarios con los espacios libres de su entorno y, a través de éstos, con los demás equipamientos del municipio, para crear un claro sistema de actividad social y calidad de vida.







- Ekipamendu-funtzioetara zuzendutako lurzorua antolatzea, **antolamendu berrietan hainbat egoera bilatuz**: ekipamendu publikoetara soilik bideratuta ez dauden arkitekturen zati izan, antolamenduan erabilera anitzeko etxadiak eratu, edo lurzoru publikoen sistemara soilik bideratutako kokaleku isolatuetan kokatuz, xedearen egokitasunaren arabera.
- **Ekipamenduak hainbat motatako lurzoru-premien arabera dimentsionatzea**, ekipamenduaren dimentsioaren eta zerbitzu-mailaren artean zuzeneko zerikusia ez dagoela kontuan hartuta; izan ere, neurri txikiko ekipamenduek zerbitzu-eskala handia izan dezakete, eta tamaina handiko ekipamenduek, berriz, zerbitzu-eskala askoz ere txikiagoa.
- Hiri-eraldaketako eragiketak aprobetxatzea ingurune berriei estaldura emateko eta finkatutako hiriaren gabeziak osatzeko. Jarduketa horietan, erabilera mugatua duten edo asteko egun jakin batzuetara mugatuta dauden ekipamenduen **funtzio aniztasuna bultzatzea** (adibidez, eskoletako kirol-eremuak asteburuetan erabiltzea).
- HAPO berriaren proposamenek ekipamenduen alderdi kuantitatiboak ez ezik, alderdi kualitatiboak ere hartu beharko dituzte kontuan, eta horien arteko lotura bilatu beharko dute espazio publikoaren bidez, **jarduera sozialeko eta bizi-kalitateko sistema bat sortzeko**.
- **Ekipamenduetarako irisgarritasun unibertsala bermatzea**, eta, bereziki, egunerokoak, herritar guztientzat irisgarriak izatea. Beraz, mugikortasun bertikaleko sarea funtsezko elementua da premisa hori bermatzeko.

- Disponer los suelos destinados a las funciones de equipamiento **buscando una variedad de situaciones en las nuevas ordenaciones**, ya sea formando parte de las arquitecturas no destinadas exclusivamente a equipamientos públicos, integrándose en la ordenación formando manzanas mixtas de funciones o ubicándose en emplazamientos aislados destinados exclusivamente al sistema de suelos públicos, según la idoneidad de su destino.
- **Dimensionar los equipamientos atendiendo a necesidades de suelo de naturaleza diversa**, bajo el criterio de que no existe una correspondencia directa entre dimensión del equipamiento y radio de servicio de este, ya que equipamientos de tamaño reducido pueden tener una gran escala de servicio y los equipamientos de gran dimensión pueden llegar a tener una escala de servicio muy inferior.
- Aprovechar las diferentes operaciones de transformación urbana, para dar cobertura tanto a los nuevos entornos así como complementar las carencias de la ciudad consolidada. **Favorecer** en estas actuaciones la **multifuncionalidad** de aquellos equipamientos que tienen un uso acotado a una franja horaria o limitado a unos días concretos de la semana (por ejemplo, utilización de las zonas deportivas de las escuelas durante los fines de semana).
- Las propuestas del nuevo PGOU deberán tener en cuenta no sólo los aspectos cuantitativos, sino también los cualitativos de los equipamientos, buscando la interconexión entre ellos a través del espacio público a fin de **crear un sistema de actividad social y de calidad de vida**.
- **Garantizar la accesibilidad universal a los equipamientos**, y en especial los cotidianos, han de ser accesibles a toda la ciudadanía, por lo que la red de movilidad vertical es un elemento fundamental para garantizar dicha premisa.

## 1.4. ETXEBIZITZARI DAGOKIONEZ

### DIAGNOSTIKOA

#### ETXEBIZITZAREN ETA BIZTANLERIAREN ADIERAZLEEN DIAGNOSTIKOA

- 2022an, guztira, **95.098 etxebizitza** zeuden Donostian.
- Hiriak, urteko **800 etxebizitza eraiki ditu batez beste 2001-2022 urteen bitartean**, eta hori higiezin ekoizpenaren erritmo bizitzat jo daiteke, 1.000 biztanleko etxebizitzetan neurtzen den etxebizitzen ekoizpen erlatiboari dagokionez.
- Donostiako etxebizitzen ekoizpen erlatibo hori, urtean 1.000 biztanleko eraikitako etxebizitzei dagokionez, aldatu egin da XXI. mende honetan. **2001-2008** epealdian, batez beste **7,97 etxebizitza zeuden 1.000 biztanleko**; hala ere, **2021eko datuen arabera**, batez besteko ekoizpen hori **3,45 etxebizitza/1.000 biztanleko** izan da. Aztertutako epealdi osoan, Donostiak beti izan du etxebizitza-ekoizpenaren batez bestekoa autonomia erkidegoko batez bestekoa baino handiagoa.
- Biztanleriaren eta etxebizitzaren bilakaerari buruzko datuei dagokionez, **2016-2021** epealdian, datuak **0,61 biztanle berri/etxebizitza berri ziren**. Aurreko aldian (2011-2016), **-0,86 biztanle berri/etxebizitza berri** zeuden, biztanleria-galera zela eta.
- Bi parametro horiek bat ez etortzeak **etxebizitzaren erabilera arruntean disfuntzio bat dagoela** pentsatzera gonbidatzen gaitu, izan ere, badirudi haien helburu nagusia ez dela jada hiriaren beraren eta bertako egoiliarren eskari endogenoari erantzutea.

## 1.4. RESPECTO A VIVIENDA

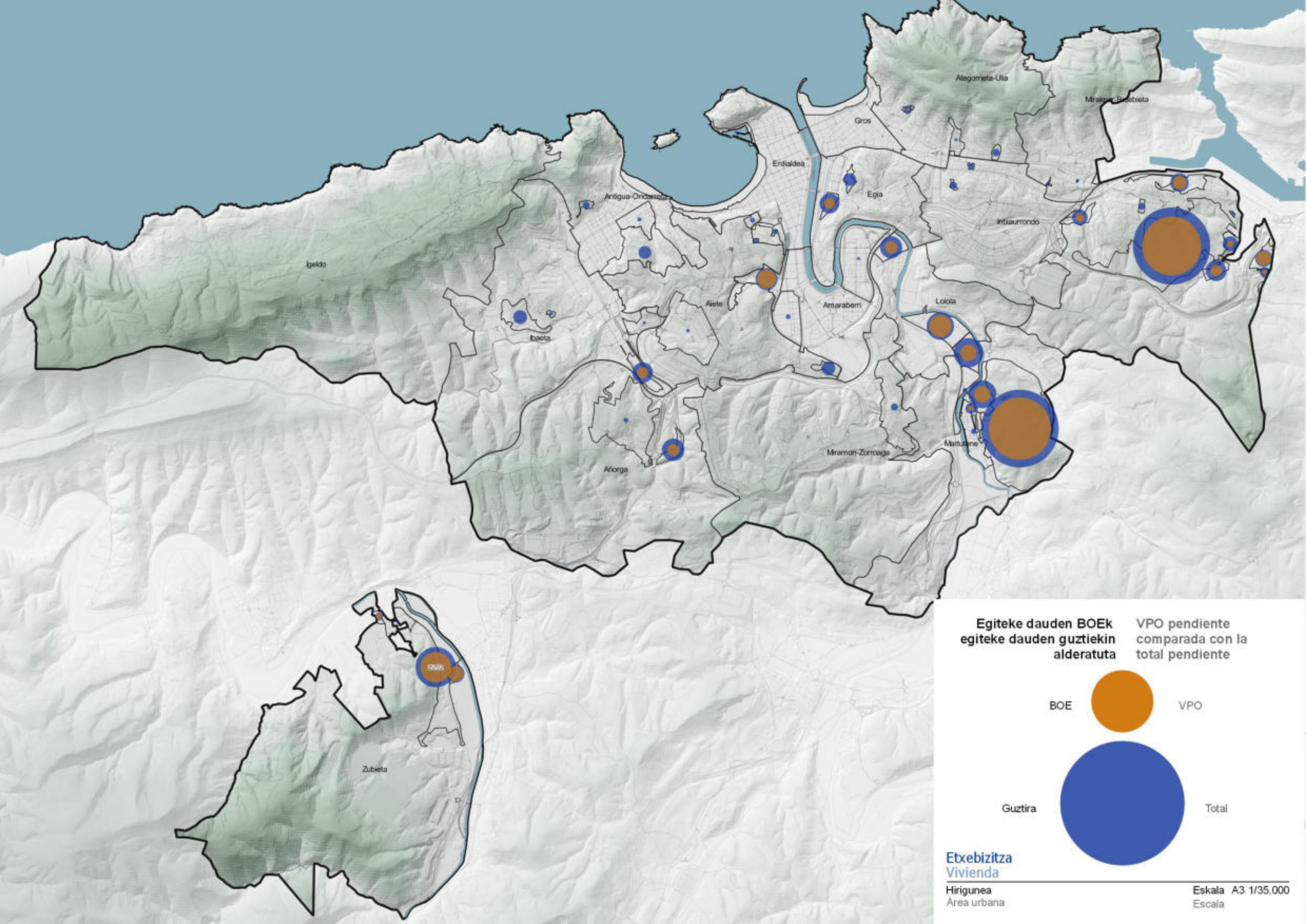
### DIAGNÓSTICO

#### INDICADORES DE VIVIENDA Y POBLACIÓN

- En el año 2022, se censan en Donostia / San Sebastián un total de **95.098 viviendas**.
- La ciudad presenta una producción inmobiliaria de vivienda nueva equivalente a **800 viviendas/año (2001-2022)**, lo que se puede considerar un ritmo intenso de producción inmobiliaria, con respecto a la producción relativa de viviendas que se mide en viviendas por cada 1.000 habitantes.
- Esta producción relativa de viviendas en Donostia / San Sebastián, sobre la construcción de viviendas por año por cada 1.000 habitantes, ha variado su perfil a lo largo de este siglo XXI. En el periodo **2001-2008**, se situaba en una media de **7,97 viviendas/1.000 habitantes**, sin embargo, de acuerdo con los datos de **2021**, esta producción media se ha situado en **3,45 viviendas/1.000 habitantes**. En todo el periodo analizado Donostia / San Sebastián siempre ha presentado una media de producción de vivienda por encima de la media de la comunidad autónoma.
- En cuanto a datos de evolución de la población y vivienda, en el último periodo **2016-2021**, los datos se situaban en **0,61 habitantes nuevos/nueva vivienda**. En el periodo anterior (**2011-2016**) se situaban en **-0,86 habitantes nuevos/nueva vivienda**, por la pérdida de población.
- La no concordancia de ambos parámetros invita a considerar **que existe una disfunción en el destino y utilización ordinaria de la vivienda**, pues su fin principal no parece ya ser el de atender la demanda endógena de la propia ciudad y sus residentes.





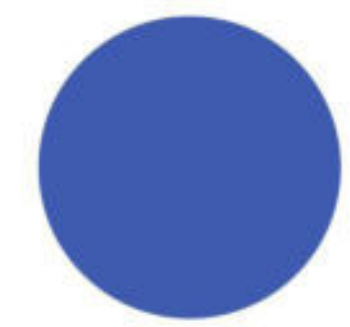


Egiteke dauden BOEK egiteke dauden guztiakin alderatuta



BOE

VPO pendiente comparada con la total pendiente



VPO

Guztira

Total

Etxebizitza  
Vivienda

Hirigunea  
Área urbana

Eskala A3 1/35.000  
Escala





### ETXEBIZITZEN TIPOLOGIA ETA OKUPAZIOA

- Udalerriko **etxebizitza nagusiak** 79.126 dira, **% 83,20**. Okupatu gabeko etxebizitzak eta bigarren bizitexak 15.847 dira, hau da, etxebizitza guztien % 16,16. Gainerako ehunekoa, % 0,14, establezimendu kolektiboei dagokie. Etxebizitza nagusien modalitate guztiak, nagusiak, bizitexak eta hutsik daudenak, oso egonkor mantendu dira aztertutako ia 30 urteko epealdian (datu zehatzak daude).
- **Donostiako etxebizitza nagusien banaketa oso desberdina da**; izan ere, auzo batzuetan etxebizitza nagusia askoz txikiagoa da batez bestekoarekin alderatuta, hala nola Erdialdean etxebizitza nagusia % 70era baino ez da iristen, Antigua % 81era eta Grosen % 80ra. Beste auzo batzuetan, berriz, batez bestekoa baino adierazle nabarmen handiagoak daude, hala nola Altzan (etxebizitza nagusia % 90) edo Aieten (etxebizitza nagusia % 87) eta Intxaurren (etxebizitza nagusia % 86).
- **Etxebizitza batez besteko okupazioa** (familiaren batez besteko tamaina) **2,30 biztanle da** 2022an. Pertsona bakar batek okupatutako etxebizitza ehunekoa nahiko handia da (etxebizitza guztien % 31). Bi pertsonakoa antzekoa da: % 30 inguru. Egoera horrek adierazten du, gutxienez, hiriko bizitegi-parkea gutxiegi erabiltzen dela.
- Bizitegi-parkearen batez besteko antzintasuna 50 urtekoa da.
- Donostiako etxebizitzaren **batez besteko tamaina 85,4 m<sup>2</sup> (s)-koa** da.
- **Hirian, jabetza da etxebizitzaren edukitza-erregimen nagusia (% 79,24)**. Alokairuko etxebizitza % 18,89 da, hau da, bost etxebizitzatik ia bat alokairuan dago. Gainerako % 1,87 jabetza beste edukitza-modalitate batzuei dagokie.

### TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS Y OCUPACIÓN

- **Las viviendas principales** del municipio se estiman en 79.126 que **representan un 83,20 %**. El total de viviendas desocupadas y segundas residencias es de 15.847 viviendas, que representan un 16,66 % del total. El porcentaje restante, 0,14%, se corresponde con los establecimientos colectivos. Todas las modalidades de viviendas, principales, secundarias y vacías se han mantenido muy estables en sus porcentajes a lo largo del periodo de los casi 30 años analizados que existen datos detallados.
- **La distribución de vivienda principal en Donostia / San Sebastián es muy desigual**, ya que hay barrios con una presencia de vivienda principal mucho más baja con respecto a la media, como es el caso de Erdialdea, donde la vivienda principal llega tan solo al 70 %, Antigua-Ondarreta con un 81 % y Gros con un 80 %, mientras que hay barrios que presentan indicadores francamente superiores a esta media municipal como Altza con un 90 % de vivienda principal o Aiete con 87 % e Intxaurren con 86 % de vivienda principal.
- La **ocupación media de las viviendas** (tamaño medio familiar) en Donostia / San Sebastián se sitúa **2,30 hab./viv.** en el año 2022. El porcentaje de viviendas ocupadas por una sola persona es considerablemente alto (31 % del total). El de dos personas, es similar: alrededor del 30 %. Esta situación denota cuanto menos, una infrutilización del parque residencial de la ciudad.
- La antigüedad media del parque residencial es de 50 años.
- El **tamaño medio** de la vivienda de Donostia / San Sebastián es de **85,4 m<sup>2</sup> (t)**.
- El **régimen mayoritario de tenencia** en la ciudad es el de la vivienda en **propiedad con un 79,24 %**. La vivienda en alquiler aglutina el 18,89 %, es decir, casi una de cada cinco viviendas se encuentra en alquiler. El 1,87% restante se corresponde con otras modalidades de tenencia de la propiedad.

### ETXEBIZITZA BABESTUA

- 2020an (lizentzien informazio zehatza duen azken urtea), **3.821 etxebizitza daude babes iraunkorreko etxebizitzaren kalifikazioarekin**. Etxebizitza babestu horiek, udalerrian dauden etxebizitza nagusien guztizkoari dagokionez, ez dira % 5era iristen, eta % 4,88 dira.
- **Hiri Elkartasunaren Helburua (HEH)**, Eskari Handia eta Egiaztatua (EHE) duten udalerrietan merkatu tentsionatukotzat jo daitezkeen udalerrietarako (familia-unitate batek etxebizitza bat eskuratzeko egiten duen ahalegin ekonomikoa familia-errenta erabilgarriaren % 35 baino handiagoa denean), etxebizitza babestuko ehuneko jakin bat lortzea helburu duen egitura-neurritzat har daiteke.
- Espainian, onartu berri den, **Etxebizitzarako Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeko** bigarren xedapen iragankorren, gizarte-politiketarako etxebizitza-parkearen helburuei dagokienez, honako konpromiso hau ezartzen da erreferentzia orokor gisa: **20 urteko epean, bizitegi-merkatuko zona tentsionatua duten udalerrietan, etxebizitzaren guztizkoaren % 20a gizarte-politikara bideratzea**. Lege horrek Hiri Elkartasunaren Helburua, hurbil daukagun Frantziaren maila berean jarri du.
- Aurrekoaren arabera, irizpide hori Donostiaren kasuan aplikatuz, 15.825 unitateko etxebizitza babestuen parkea egokituko litzateke, eta **horrek egungo etxebizitza babestuak lau aldiz handitzeko beharra ekarriko luke**.

### VIVIENDA PROTEGIDA

- A fecha 2020 (último año con información detallada de licencias), existen con la calificación de **viviendas con protección permanente un total 3.821 viviendas**. Estas viviendas protegidas, con respecto al total de viviendas principales existentes en el municipio, suponen un porcentaje que no llega al 5 % y se sitúa en el 4,88 %.
- El **Objetivo de Solidaridad Urbana (OSU)**, podemos entenderlo como una medida estructural que establece como meta a alcanzar la presencia de un determinado porcentaje de la vivienda protegida, para aquellos municipios que se podrían definir como de mercado tensionado o su equivalencia en municipios de Demanda Fuerte y Acreditada (DFA), que son aquellos en los que el esfuerzo económico de una unidad familiar para acceder a una vivienda es superior un porcentaje en torno a un 35 % de su renta familiar disponible.
- En España con la reciente aprobación de la **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, **por el Derecho a la Vivienda**, en su Disposición transitoria segunda, sobre los objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, **en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares** que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado. Una ley que ha situado este Objetivo de la Solidaridad Urbana al mismo nivel que nuestro país vecino de Francia.
- Según lo anterior, aplicando este criterio al caso de Donostia / San Sebastián, correspondería un parque de vivienda protegida de 15.825 unidades, lo que **supone la necesidad de incrementar por cuatro las viviendas protegidas actuales**.



- 2010. urteko Plan Orokorraren aurreikuspenei kasu eginez gero, eta programaturako etxebizitza publiko osoa eraiki denaren kasua hartuta, 10.249 etxebizitza gehiago (BOE eta ET) bakarrik lortuko lirateke, hau da, OSUK (14.070 etxebizitza) ezarritako etxebizitza publikoaren guztizko helburuaren % 75 inguru. Hala ere, gogoratu behar da indarrean dagoen planean programaturiko etxebizitza babestuaren ia erdia bi eremu periferikotan aurreikusten dela; Antondegi MA.08, sailkapenez kendu nahi dena, eta Aduritz-Akular AL.20, berriz formulatu nahi dena. Hori dela eta, beharrezkoa da udalerriko etxebizitza babestuak planifikatzeko estrategia birpentsatzea eta berriz aztertzea.

#### ETXEBIZITZA PARKEAREN HIGIEZINEN DINAMIKA

- **Azken 30 urteetan (1991-2021), 20.882 etxebizitza gehiago daude udalerrian, 1991. urtearekin alderatuta % 28,17 gehiago.**
- 2001etik 2008ra bitarteko testuinguru orokorrean izandako higiezinaren boomaren eragina oso nabarmena da bizitegi-eraikuntzako jarduera oso handia izan baitzen udalerrian, eta nabarmen gelditu da hurrengo bi bosturtekoetan (% 50ra gutxitzen da), indarrean dagoen HAPOn abiaraztearekin eta indarraldiko lehen urteekin batera.
- Etxebizitza berrien eskaintzari eta indarrean dagoen **Plan Orokorraren dimentsionatuari dagokionez**, aurreikusitako **etxebizitza librearen % 64,24 gauzatu da, baina babes sozialeko etxebizitzari dagokionez, aurreikusitakoaren % 31,68** eta etxebizitza tasatuaren % 4,08 baino ez da gauzatu.
- Plan Orokorraren antolamendu zuzeneko eraikuntza-jarduketari dagokionez, 2010-2020 epealdian etxebizitza berrien 861 eragiketa egin dira guztira. Horien jatorria honako hau da: 1) 308 zatiketetatik eta banaketetatik datoz; 2) 330 erabilera-aldaketetatik datoz; 3) 183 ordezkapenetatik, birgaitze integraletatik eta berrikuntzetatik datoz; eta, azkenik, 4) gainerako 40 jarduerak beste jarduera batzuei dagozkie.

#### ETXEBIZITZAREN MERKATUA

- **Etxebizitza librearen batez besteko erosketaren prezioa 5.387,5 €/m<sup>2</sup>s-koa da.** Aplikagarria den babes sozialeko etxebizitzaren prezio handienarekin alderatuta (babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzko 2022ko ekainaren 30eko Agindua), 361 puntuko aldea dago ehunekotan.
- **Etxebizitza libre baten eta etxebizitza babestu baten arteko aldeak antzekoak dira alokairuaren prezioari dagokionez, 300 portzentaje-puntu inguru** (babes sozialeko etxebizitzaren hileko alokairuaren prezioa azalera-eskubidean: 5,84 €/m<sup>2</sup>; merkatu libreko alokairuaren hileko prezioa: 17,50 €/m<sup>2</sup>).

- Si se atiende a las previsiones del Plan General del año 2010, y considerando el supuesto de construcción de toda la vivienda pública programada, se obtendrían solo un incremento de 10.249 viviendas (VPPS y VPPT), lo que aproximaría al 75% el objetivo total de vivienda pública marcado por el OSU (14.070 viviendas). Sin embargo, hay que recordar que casi la mitad de la vivienda protegida programada en el plan vigente, se prevé en dos ámbitos periféricos; MA.08 Antondegi que se propone desclasificar y AL.20 Aduritz-Akular que se propone reformular, lo que hace necesario repensar y reestudiar la estrategia de planificación de la vivienda protegida del Municipio.

#### DINÁMICA INMOBILIARIA DEL PARQUE DE VIVIENDAS

- **En los últimos 30 años (1991-2021), se ha incrementado el parque residencial del municipio en 20.822 viviendas**, un incremento de 28,17 % respecto al año 1991.
- El efecto del boom inmobiliario habido en el contexto general entre los años 2001 a 2008, es perceptible en el municipio con una actividad de construcción residencial muy fuerte, para pararse drásticamente en los dos quinquenios siguientes (se minoró en cada caso un 50 %), coincidiendo con el arranque y primeros años de vigencia del actual PGOU.
- Con respecto al dimensionado del **Plan General** vigente en términos de oferta de nueva vivienda, **se ha ejecutado el 64,24 % de la vivienda libre prevista**; sin embargo, **de la vivienda de protección social sólo se ha ejecutado un 31,68 %**, y de vivienda tasada un 4,08 % de lo previsto.
- Con respecto a las actuaciones edificatorias de ordenación directa del Plan General durante el período 2010-2020 se han realizado un total de 861 operaciones de nuevas viviendas. El origen de estas actuaciones es el siguiente: 1) 308 proceden de divisiones y segregaciones; 2) 330 se corresponden con cambios de uso; 3) 183 son procedentes de sustituciones, rehabilitaciones integrales y reformas; y, finalmente, 4) las 40 restantes se corresponden con otras actuaciones.

#### EL MERCADO DE LA VIVIENDA

- **El precio medio de compra de la vivienda libre en el Municipio se estima en 5.387,50 €/m<sup>2</sup>.** Si establecemos la equidistancia con el precio de la vivienda pública de protección social máximo aplicable (*Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales*), se evidencia un **diferencial de 361 puntos porcentuales**.
- **Las diferencias con respecto al precio de alquiler son similares, oscilando alrededor de 300 puntos porcentuales** (precio mensual de alquiler de la vivienda de protección social en Derecho de Superficie: 5,84 €/m<sup>2</sup>; precio mensual de alquiler del mercado libre: 17,50 €/m<sup>2</sup>).







- Etxebizitza librearen gehieneko prezioak, salmentakoak zein alokairukoak, Kontxako badiaren inguruko auzoetan biltzen dira, eta nabarmen murrizten dira hiri-aldiriko auzoetan.

### PLAN OROKORRAREN BIZITEGI-KUANTIFIKAZIOA ETA DIMENSIONATZE POTENZIALA

- Indarrean dagoen **Plan Orokorrak 16.415 etxebizitza berri ezarri zituen guztira, eta horietatik % 24,80 egikaritu dira, 4.072 etxebizitza, hain zuzen**. Hala, 12.343 etxebizitza daude egiteke; horietatik ia % 70ek nolabaiteko babesa dute (% 47,91 BOE eta % 20,43 ET).
- LAGek ezarritako kalkulu-irizpide arruntaren arabera, HAPO berriaren bizitegi-ahalmena 8.296 etxebizitzakoa da. Hala ere, LAG horiek **etxebizitzen hasierako parkearen % 10aren baliokide den bizitegi-edukiera antolatzeak aukera ere ezartzen dute. Parametro hori 9.509 etxebizitzari ematen dira, 2022. urtea erreferentziatzat hartuta.**
- Kontuan hartzen badugu hiriko etxebizitza berrien batez besteko ekoizpena urtean 800 unitate ingurukoa dela, **LAGetatik ateratzen den neurriak hamar urtekoak baino zerbait gehiago egitea ahalbidetuko luke**, eta hori ez da nahikoa, errealista baita pentsatzea Plan Orokor berriaren indarraldia epe luzeago batez luzatuko dela. Oraingoak, adibidez, hamahiru urteko indarraldia du, eta indarririk gabe utzi baino lehen beste hainbat urte izango ditu, berrikuspena behin betiko onartzearekin batera.

- Los precios máximos de la vivienda libre, tanto de venta como de alquiler, se concentran en los barrios bañados por la bahía de La Concha, minorándose significativamente en los barrios más periféricos de la ciudad.

### LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL Y DIMENSIONADO POTENCIAL DEL PLAN GENERAL

- **El Plan General** del año 2010 estableció un dimensionado total de **16.415 viviendas nuevas**, de las **que se han ejecutado un 24,81 % que equivalen a 4.072 viviendas**, de forma que quedarían 12.343 viviendas pendientes de ejecutar, de las cuales, casi un 70 % tiene algún tipo de protección (47,91 % VPO y 20,43 % VT).
- De acuerdo con el criterio ordinario de cálculo establecido por las DOT, la capacidad residencial del nuevo PGOU es de 8.296 viviendas. Sin embargo, las mismas DOT establecen también la posibilidad de ordenar una **capacidad residencial equivalente al 10 % de su parque inicial de viviendas, parámetro que se ajusta a 9.509 viviendas tomando como referencia el año 2022.**
- Si tenemos en cuenta que la producción media de nueva vivienda en la ciudad es aproximadamente de 800 unidades/año, **el dimensionado que resulta de las DOT permitiría atender solo poco más de diez años**, lo que se entiende como insuficiente dado que es realista pensar que la vigencia del nuevo Plan General se prolongará por un periodo mayor de tiempo. El actual por ejemplo, tiene ya trece años de vigencia y acumulará alguno más antes de su derogación con la aprobación definitiva de su Revisión.

## HELBURUAK

- Donostiako **etxebizitza-eskaera potentziala modu egokian eta anitzean erantzutea.**
- Plan Orokorra tresna egokiz hornitzea, **Donostia hiri eskuragarria** izan dadin.
- **Hiri Elkartasunaren Helburua ezartzea** etxebizitzaren ekoizpenean, **etorkizun sozial gisa.**
- Arreta berezia behar duten auzo kalteberetan hiri-berroneratzea bultzatzea.
- Bizitegi-tipologiaren eredu berriei erantzutea.
- **Familia-etxebizitzaren erabilera turismo-presiotik babestea.**

## OBJETIVOS

- **Cubrir de manera adecuada y diversificada la potencial demanda de viviendas** de Donostia / San Sebastián.
- Dotar al Plan General de los instrumentos adecuados para hacer de **Donostia / San Sebastián una ciudad asequible.**
- **Implementar el Objetivo de Solidaridad Urbana como horizonte social** en la producción de vivienda.
- **Impulsar la regeneración urbana** en los barrios vulnerables que necesitan especial atención.
- Atender la cobertura de los diferentes nuevos modelos de tipologías residenciales.
- **Preservar el uso de la vivienda familiar de la presión turística.**



## IRIZPIDEAK

- Plan Orokor berriaren dimentsio kuantitatiboa mailakatzea, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezarritako mugaren arabera, diagnostikoan hautemandako premiekin bat etorritik, datozen 15 urteetarako etxebizitza-eskaera potentzialari dagokionez.
- **Etxebizitzaren eskaintza kualitatibo potentzialari erantzutea** Plan Orokorrean, udalerrri osoan eta hura osatzen duten auzoetan etxebizitza-modalitateak eta -tipologiak modu orekatuan txertatzeko.
- Planteamenduan dentsitate dinamikoaren edo dentsitate sozialaren printzipioa aplikatzea. Dentsitate dinamikoak edo dentsitate sozialak, dentsitate estatikoaren aldean, etxebizitza babestu sozial edo tasatu gehiago lortzeko aukera ematen du eraikitako sabai-kopuru bererako, etxebizitza libreak eginez lortuko liratekeen aldean.
- **Etxebizitza sozialak ekoizteko mekanismoak aktibatzea: 1) Erreserbak; 2) Kalifikazioa eta 3) Hiri Elkartasunaren Helburua 20 urtetik beherako epean lortzea ahalbidetuko duten eskuraketak.**
- **Etxebizitza sozialen erreserbak plangintzan doitzea**, hiri-erlaketako jarduketetan, Plan Orokor berriaren proposatzen diren hirigintza-jarduketan azterketa ekonomikoan egon behar duen bideragarritasun ekonomikoaren eta arrazoizko onuraren printzipioaren arabera.
- Plan Orokor berriaren eraikuntza-jarduketa jakin batzuetan, hirigintza-antolamenduan **lurzoruaren kalifikazioa arautzen duten mekanismoak ezartzea, hirian etxebizitza babestuaren presentzia orokorra bermatzeko**, hirigintza-erlaketako jarduketetan ezartzen diren erreserbak alde batera utzita.
- Plan Orokorra arautzen dituen eta zentzuzko dentsifikazioa onartzen duten hiriko eremuetan **areagotze sozialaren printzipioa aplikatzea**, etxebizitza sozialen erabileraren baldintzapeko eraikigarritasuna handituz.
- **Dentsitate estrategikoan oinarritutako etxebizitza-eredu baten alde egitea**, herritar gehienak trenbide-lotura duten 5 ardatz handitan bilduko dituen, irisgarritasuna eta mugikortasuna erraztu ahal izateko.
- **Auzo-bihotzak aintzat hartzea**, hiriz osatutako hiria osatzen duen udal-mosaiko baten erdigune eta identitate-zati gisa, bakoitzak bere nortasuna duela. Auzo-bihotzetan auzo horietako merkataritza-ehuna zainduko da, eta merkataritza-kaleak eta bizitegi-kaleak ezarriko dira, kasu bakoitzean beheko solairuetarako ezarritako jarduerak sustatzeko.

## CRITERIOS

- Graduar el dimensionado cuantitativo del nuevo Plan General, de acuerdo con el margen establecido en las Directrices de Ordenación Territorial, en coherencia con las necesidades detectadas en el diagnóstico respecto a la potencial demanda de vivienda para los próximos 15 años.
- **Atender una potencial oferta cualitativa** de la vivienda en el Plan General que integre de manera equilibrada las diferentes modalidades y tipologías de vivienda en el conjunto del municipio y en los barrios que lo componen.
- Aplicar en el planteamiento, el **principio de la densidad dinámica o densidad social**. La densidad dinámica o densidad social, frente a la densidad estática, permite, para una misma cantidad de techo construido, conseguir un mayor número de viviendas protegidas sociales o tasadas, frente a las que se obtendrían con respecto a la vivienda libre.
- **Activar los diferentes mecanismos de producción de vivienda social: 1) Reservas; 2) Calificación y 3) Adquisición** que posibiliten lograr alcanzar el Objetivo de Solidaridad Urbana en un plazo no superior a 20 años.
- **Modular las reservas de vivienda social en el planeamiento**, en las diferentes actuaciones de transformación urbana, de acuerdo al principio de la viabilidad económica y el beneficio razonable que ha de estar presente en el balance económico de las actuaciones urbanísticas que se proponen en el nuevo Plan General.
- **Implementar** en determinadas actuaciones edificatorias del nuevo Plan General, los diferentes mecanismos que regulan **la calificación del suelo en la ordenación urbanística**, que permitan garantizar una presencia general en la ciudad **de la vivienda protegida**, más allá de las reservas que se establezcan en las actuaciones de transformación urbanística.
- **Aplicar, el principio de intensificación social**, en aquellas áreas de la ciudad reguladas por el Plan General que admitan una densificación razonable, mediante la adjudicación de un incremento de edificabilidad condicionada al uso de vivienda social.
- Apostar por un **modelo de vivienda basado en la densificación estratégica** que concentre a la mayoría de población en 5 grandes ejes con conexión ferroviaria para poder facilitar la accesibilidad y movilidad.
- **Reconocer los corazones de barrio**, como partes centrales e identitarias de un mosaico municipal que conforma una ciudad de ciudades, con su identidad propia en cada una de sus partes. En los corazones de barrio se preservará el tejido comercial de estos barrios estableciendo calles comerciales y residenciales, donde se fomente en cada caso la actividad marcada para las plantas bajas.





## 1.5. JARDUERA EKONOMIKOEI DAGOKIENEZ

### DIAGNOSTIKOA

- Hiriaren profilekonomikoari dagokionez, eta familiaren errenta berariaz aztertuta, Donostia Euskadiko eta Gipuzkoako batez bestekoaren gainetik dago. Gainera, **udalerrria erakargune argia da, lana dela-eta fluxuak erakartzeari dagokionez**. Hala ere, datu orokor horiek etenak islatzen dituzte hiriko auzoetako egoera aztertuz gero. Errentari dagokionez, Altza da % 80ko mugaren azpitik dagoen auzo bakarra. Langabezia-tasa zehatz-mehatz aztertuta, Altza, Intxaurren, Loiola, Martutene eta Mirakruz-Bidebieta auzoek udalerriko batez bestekoa baino tasa handiagoa dute.
- Donostiak egoera desberdina du jarduera ekonomikoak ezartzeko ereduari dagokionez**. Enplegatuen kopuruaren eta auzo bakoitzeko establezimendu-kopuruaren arteko proportzioa aztertuta, alde nabarmena antzematen da auzoen ereduaren (Ibaeta, Añorga edo Miramon-Zorroaga) eta Erdialdea, Gros, Antigua-Ondarreta, Amaraberri, Egia, Altza, Intxaurren eta Mirakruz-Bidebieta auzoen ereduaren artean; izan ere, auzo horietan establezimenduko enplegatuen ratioak txikiagoak dira eta establezimendu txikiak dira nagusi.
- Jarduera ekonomikoak motaren arabera aztertuz gero, Donostia, industria-ondoko profil nabaria duen hiria da. Auzoka identifikatzen diren salbuespenak eta berezitasunak izan ezik, zerbitzuen sektoreak pisu espezifiko nabarmena du. Hiriko auzo bakoitza aztertuta, berezitasun aipagarri batzuk bereiz daitezke, besteak beste merkataritza- eta ostalaritza-jarduerak Erdialdea eta Gros auzoetan duen pisua, administrazio publikoaren presentzia Erdialdea, Amaraberri, Egia eta Intxaurren auzoetan, espezializazio txikiko industriaren ehunekoa Altzan eta Martutenen, eta espezializazio handiko industria 4.0-ra bideratutako enplegu-kopurua Miramon-Zorroagan.

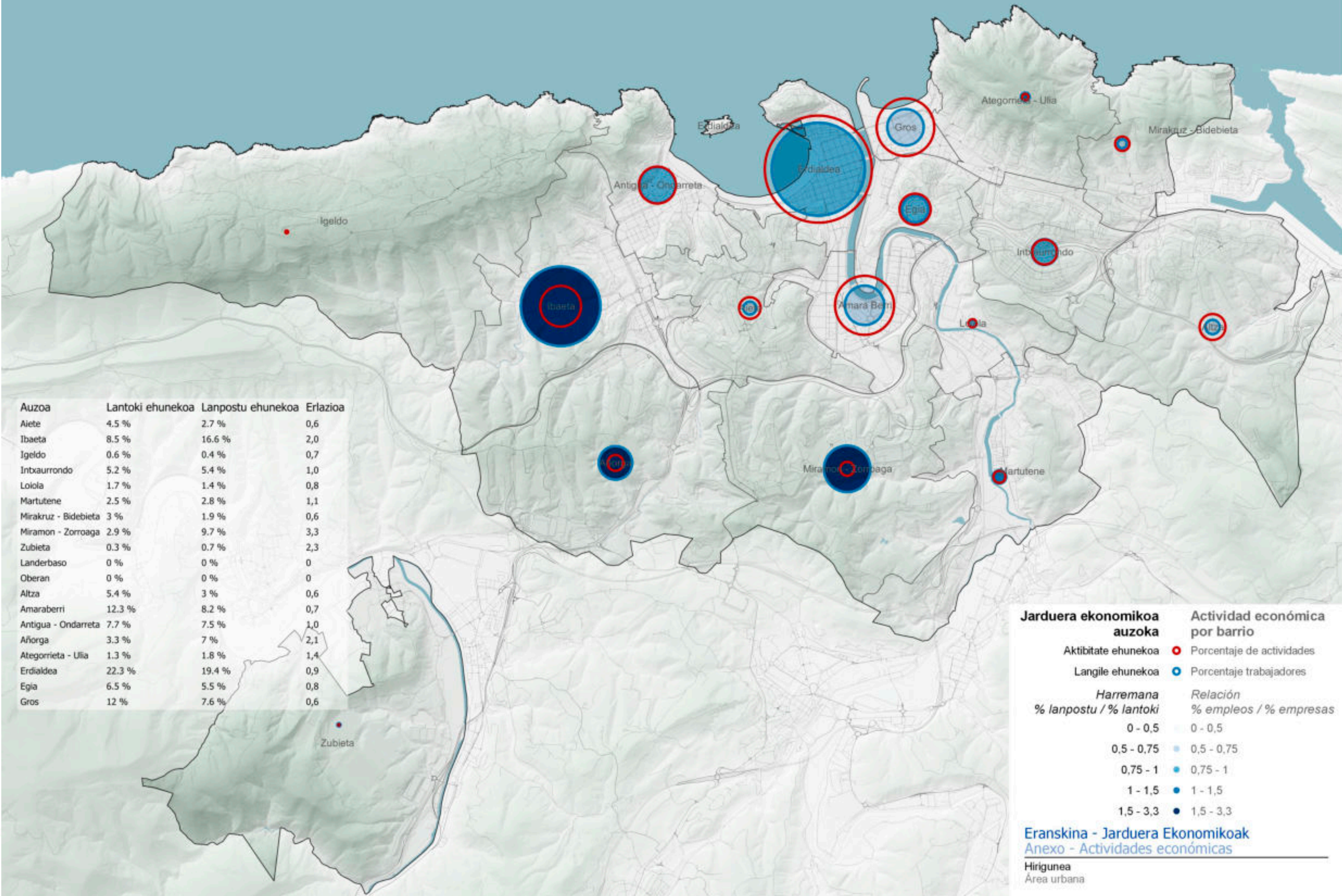
## 1.5. RESPECTO A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### DIAGNÓSTICO

- En cuanto al perfil económico de la ciudad y analizando específicamente la renta familiar, Donostia / San-Sebastián se sitúa por encima de la media de Euskadi y del Territorio de Gipuzkoa. Además, **el municipio se presenta como netamente tractor en cuanto a la atracción de flujos por motivo de trabajo**. Sin embargo, estos datos globales, presentan discontinuidades si se analiza la situación en los diferentes barrios de la ciudad. En cuanto a la renta, destaca Altza como el único barrio que se sitúa por debajo del umbral del 80 %. Analizando pormenorizadamente la tasa de paro, los barrios de Altza, Intxaurren, Loiola, Martutene y Mirakruz-Bidebieta presentan una tasa superior a la media del municipio.
- Donostia / San-Sebastián presenta una situación dispar en cuanto al modelo de implantación de las actividades económicas**. Revisando la proporción entre el número de personas empleadas y el número de establecimientos por barrio, se identifica una clara diferencia entre el modelo de barrios como Ibaeta, Añorga o Miramon-Zorroaga, muy influenciados por los polígonos de actividad económica que se insertan en cada uno de ellos y con ratios altos de personas empleadas por establecimiento, y los barrios como Erdialdea / Centro, Gros, Antigua-Ondarreta, Amaraberri, Egia, Altza, Intxaurren y Mirakruz-Bidebieta, que presentan ratios más bajos de personas empleadas por establecimiento y que reflejan una estructura de implantación en la que son mayoritarios los pequeños establecimientos.
- Si se analizan las actividades económicas por tipo, Donostia / San-Sebastián se presenta como una ciudad con un marcado perfil postindustrial. Salvo excepciones y particularidades que se identifican por barrio, los sectores terciarios y especialmente el cuaternario, tienen en la ciudad un peso específico mayoritario. Examinando cada uno de los barrios se pueden identificar algunas particularidades destacables, entre ellas: el peso de la actividad comercial y hostelera en los barrios de Erdialdea / Centro y Gros, la presencia de la administración pública en barrios como Erdialdea, Amaraberri, Egia e Intxaurren, el porcentaje de industria de baja especialización en Altza y Martutene y la cantidad de empleo destinado a la industria 4.0 de alta especialización en Miramon-Zorroaga.







**Jarduera ekonomikoa auzoka**

Aktibitate ehunekoa ● Porcentaje de actividades

Langile ehunekoa ● Porcentaje trabajadores

*Harremana*  
% lanpostu / % lantoki

*Relación*  
% empleos / % empresas

0 - 0,5 ■ 0 - 0,5

0,5 - 0,75 ■ 0,5 - 0,75

0,75 - 1 ■ 0,75 - 1

1 - 1,5 ■ 1 - 1,5

1,5 - 3,3 ■ 1,5 - 3,3

**Eranskina - Jarduera Ekonomikoak**  
Anexo - Actividades económicas

Hirigunea  
Área urbana

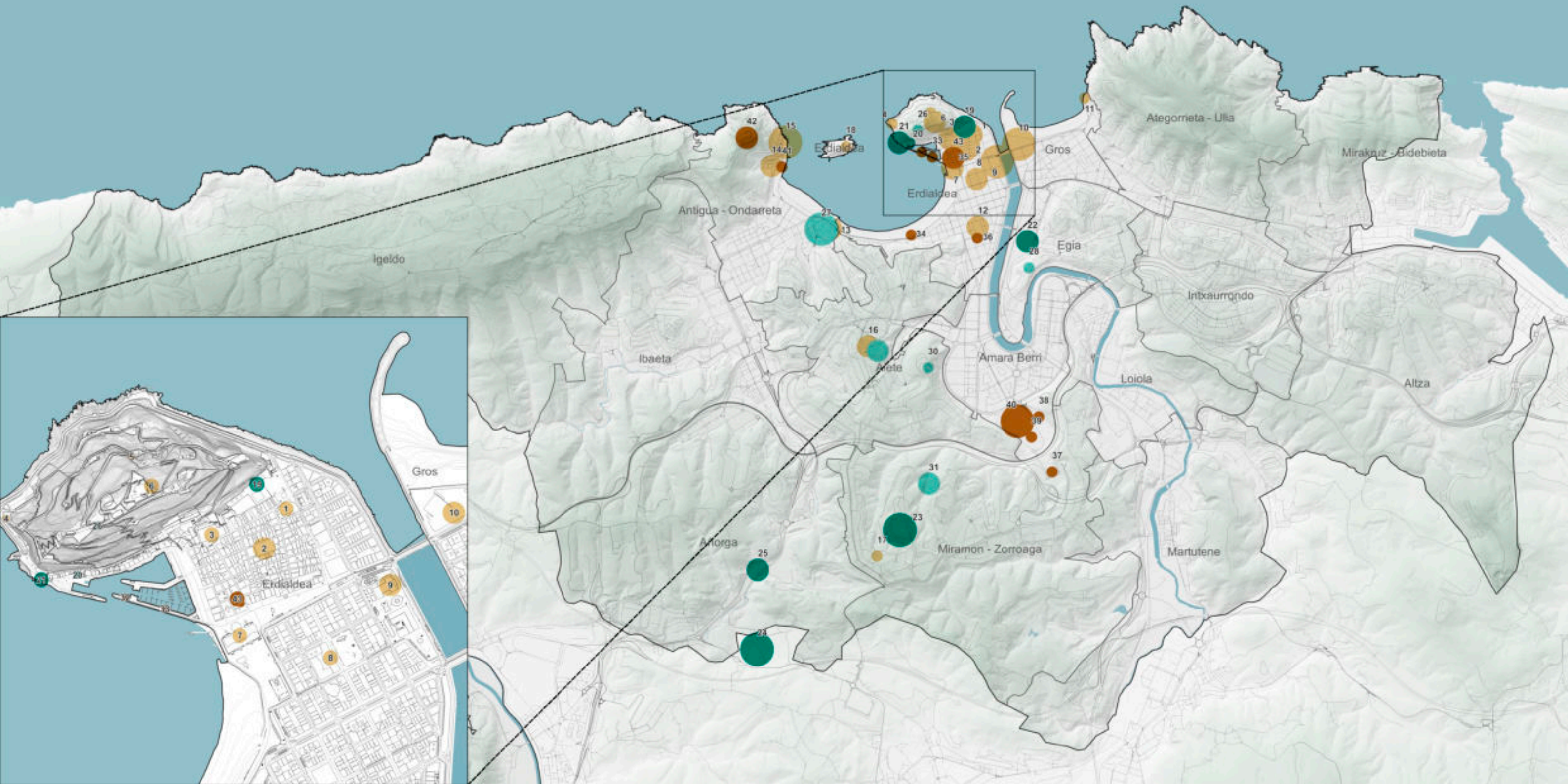




- Udalerriko **auzoetako biztanle-enplegu ratioa aztertuz gero, hiru talde bereizgarri identifikatzen dira**. Alde batetik, Aiete, Altza, Ategorrieta-Ulia, Intxaurren, Loiola eta Mirakruz-Bidebieta auzoak, nagusiki, bizitegiarako auzoak dira, 6/1 biztanle/enplegu proportzioarekin; Erdialdea eta Martutene auzoak, biztanle 1 enplegu bakoitzeko proportzio orekatuarekin; eta, azkenik, Miramon, Zorroaga, Ibaeta eta Añorga, jarduera ekonomikora bideratutako eremu gisa, enplegu bakoitzeko 0,5 biztanleko ratioekin.
- Bizitegi-ehunetako jarduera ekonomikoa aztertuta, **Donostia, Erdialdea eta Gros auzoetan kokatutako jarduera-zentro handi gisa** deskribatu daiteke, herritar guztientzako erabilgarriak diren era askotariko zerbitzuak biltzen dituen, eta, aldi berean, beren ingurune hurbileneko oinarritzko premiak ordeztzen dituzten auzo-eskalako jarduera-guneek lagunduta.
- **Jarduera-nukleo horien intentsitatea aldatu egiten da auzoaren arabera**. Horrela, intentsitate handiko jarduera-guneak identifika daitezke Antigua-Ondarreta, Amaraberri, Egia, Loiola, Martutene, Intxaurren hegoaldea (Sagastieder), Altza eta Mirakruz-Bidebieta auzoetan. Aitzitik, Intxaurren iparraldea (Zarategi), Aiete eta Ulia auzoetan ez da identifikatzen jarduera ekonomikoko kontzentrazio esanguratsurik, arestian aipatutako auzoen mailako gune bat izan daitekeenik.
- Donostia hiriko **erakargarritasun natural, kultural eta sozialek posizio pribilegiatuan jartzen dute turismoarekin lotutako jarduera ekonomikoa garatzeko aukerei dagokienez**. Estatuan turista gehien jasotzen dituen seigarren hiria da, Madril, Bilbo, Valentzia eta beste hainbat hiriren aurretik. Ildo horretan, nabarmentzekoa da turismo-ostatuak azken urteotan izan duen bilakaera, azken 5 urteetan gorakada nabarmena izan baitu. **Izan ere, plaza kopurua % 116,62 igo da** 2016tik. Plaza guztien banaketa modala ere adierazgarria da, plazen % 70 hotelenak eta erabilera turistikoko etxebizitzanak (ETEenak) dira.
- **Jarduera turistikoen lurralde-banaketak hiriaren ezaugarri bereziak zehazten ditu**. Gauzak horrela, Erdialdeak eta Grosek ohiko hotel-establezimendu gehienak eta ETEak dituzte, eta batez ere establezimendu txikiek osatzen dute egitura hori. Gainera, erakargarritasun turistikoa gehienak ere biltzen dituzte, eta, beraz, turista gehien erakartzen duten zentroak dira. Ibaetak eta Antigua-Ondarretak ostatu-plazen zati handi bat metatzen dute, kasu honetan hotel-establezimenduen eta tamaina handiko egoitzen bidez.
- Si se examina **la ratio habitantes-empleo en los barrios del municipio, se identifican tres grupos característicos**. Por una parte, los barrios de Aiete, Altza, Ategorrieta-Ulia, Intxaurren, Loiola y Mirakruz-Bidebieta se identifican como barrios mayoritariamente residenciales con una proporción de habitantes / empleos 6/1, los barrios de Erdialdea y Martutene con una proporción equilibrada de 1 habitante por empleo y, finalmente, Miramon-Zorroaga, Ibaeta y Añorga como ámbitos eminentemente destinados a la actividad económica, con ratios de 0,5 habitantes por empleo.
- Estudiando la actividad económica en los tejidos residenciales, podría describirse Donostia / San-Sebastián como **una ciudad con un gran centro de actividad situado en los barrios de Erdialdea y Gros** que acumula servicios de todo tipo que sirven al total de la ciudadanía, apoyado a su vez por núcleos de actividad a escala de barrio que suplen las necesidades más básicas de su entorno más próximo.
- **La intensidad de estos núcleos de actividad varía por barrio**. De esta manera, se pueden identificar núcleos de actividad con una alta intensidad en los barrios de Antigua-Ondarreta, Amaraberri, Egia, Loiola, Martutene, Intxaurren sur, Altza y Mirakruz-Bidebieta. Por el contrario, en los barrios de Intxaurren norte, Aiete y Ulia no se identifican concentraciones de actividad económica significativas que puedan constituir un núcleo al nivel de los barrios anteriormente comentados.
- **Los atractivos naturales, culturales y sociales** de la ciudad de Donostia / San-Sebastián, **la sitúan en una posición privilegiada respecto a las posibilidades de desarrollo de actividades económicas relacionadas con el turismo**. En proporción, es la sexta ciudad con más turistas de todo el estado, por delante de ciudades como Madrid, Bilbao, Valencia...etc. En este sentido, cabe destacar la evolución que ha tenido **el alojamiento turístico** en los últimos años, con un aumento muy significativo en los últimos 5 años. De hecho, **se ha observado un incremento del 116,62 % del número de plazas de hospedaje desde el 2016**. El reparto modal del total de las plazas también es elocuente, ya que el 70 % de las plazas las acumulan los hoteles y las viviendas de uso turístico (VUT).
- **El reparto territorial de las actividades turísticas determina las características particulares de la ciudad**. Así, Erdialdea y Gros acumulan la mayor parte de los establecimientos hoteleros convencionales y VUT, con una estructura formada mayoritariamente por pequeños establecimientos. Además, también acumulan la mayoría de los atractivos turísticos y, por tanto, se constituyen como los centros tractoros de turistas más destacables. Ibaeta y Antigua-Ondarreta acumulan gran parte de las plazas de alojamientos, en este caso, mediante establecimientos hoteleros y residencias de gran tamaño.







**Izena**

- 1 San Bizente eliza
- 2 Konstituzio Plaza
- 3 Santa Maria Eliza - Elizbarrutiko Museoa
- 4 "Eraikuntza Hutsa" eskultura
- 5 Ingelesen Hilerria
- 6 Motako Gaztelua. Historiaren ebexa
- 7 Udaletxea
- 8 Foru Aklundia
- 9 Victoria Eugenia Antzokia
- 10 Kursaal Batzar Jauregia
- 11 "Bakearen Usua" Eskultura
- 12 Artzain Onaren Katedrala
- 13 Miramar Jauregia

- 14 Funikularra
- 15 "Haizearen Orrazia" eskultura
- 16 Aieteko jauregia
- 17 Basque Culinary Centre
- 18 "Hondalea" eskultura
- 19 San Telmo museoa
- 20 Euskal Itsas museoa
- 21 Aquariuma
- 22 Tabakalera. Kultura Garaikidearen Nazioarteko Zentroa
- 23 Eureka! Euskal Zientzia Museoa
- 24 Chillida Ieku Museoa
- 25 Museum Cemento Rezola
- 26 Urguleko parkea

- 27 Miramar Parkea
- 28 Cristina Enea Parkea
- 29 Aieteko Parkea
- 30 Pulu Parkea
- 31 Miramon Parkea
- 32 "Ciudad San Sebastián" untzi turistikoa
- 33 Irlarako balupeak
- 34 La Perla Talaso-Sport Zentroa
- 35 Luckia Kursaal Kasinoa
- 36 Koldo Mitxelena Kulturunea
- 37 Donostia Arena 2016-Ilunbe
- 38 Izotz jauregia
- 39 Kirol hiria

- 40 REALE Arena Futbol Zelaia
- 41 Tennis Elkarte Erreala
- 42 Monte Igueldo. Jolas Parkea
- 43 Antzoki zaharra

**Turismoa**

*Elementu turistikoak*

- Monumentua ●
- Museoak ●
- Parkeak ●
- Aisia ●

**Turismo**

*Elementos turísticos*

- Monumentos ●
- Museos ●
- Parques ●
- Ocio ●

**Eranskina - Turismoa**  
**Anexo - Turismo**

Hirigunea  
 Área urbana





- Hiriaren zati desberdinak aztertu dira, eta biztanleria flotatzailearen eta egoiliarren arteko beharrezko oreka neurtzen duen bereizketa-indizea zehaztu da. Adierazle hori kontuan hartuta, eremu asko % 10etik gora daude, eta horietako batzuk % 25era iristen dira; muga horretatik aurrera, bereizketa eta gentrifikazio turistikoa dagoela uste da. Hiriaren zati kaltetuenak Erdialdea, Gros, Antigua-Ondarreta eta Ibaeta auzoak dira. Erdialdea auzoan eta Antigua-Ondarretan % 25etik gorako balioak dituzten hainbat eremu aurki daitezke, guztiak ere udalak markatutako babes-perimetrotik kanpo, gaur egun hiriko Parte Zaharrera mugatzen dena.
- Hiriko jarduera ekonomikoaren beste alderdi garrantzitsu bat kluster zientifikoak eta berrikuntzakoak dira.** Ezagutzen eta berrikuntzan oinarritutako ekonomia bultzatu nahi den apustu estrategikoa da, eta gaur egun ordezkari za zabala du hiri osoan. Beste erakunde batzuen artean, garrantzi berezia dute unibertsitate-campusen (UPV-EHU, Tecnun, Deustu), Miramongo parke teknologikoak, Biodonostiak, Nanoguneko IKZk eta abarrek.
- ingurune natural hurbilenari dagokionez eremua birkonfiguratzeko beharrezkoak direnak.
- Jarduera ekonomikoko eremuen garapen-maila aztertuta, ikusten da oraindik garatzeke dauden zenbait eremu daudela 2010eko plan orokorrean aurreikusita: MA.08 Antondegi, ZU.05 Bugati, AÑ.13.1 Belartza, AL.19 Landerro. Beste eremu batzuk garatzen ari dira: ZU.08 Eskusaitzeta, MA.03 Torruazar.
- Bestalde, gaur egun garatuta dauden eremuetako batzuk aztertuta, erabileren areagotzearen bidez, esku hartzeko aukera duten hainbat eremu identifikatzen dira.
- Horietako bat Miramongo teknologia-parkea da.** Indarrean dagoen plan bereziak lurzatiei ematen dien eraikigarritasuna aztertu ondoren, **berriz aztertu eta handitu daiteke, gaur egun ezarrita dagoen muga-profila malgutuz.**
- Se han analizado las distintas partes de la ciudad determinando un índice de segregación que mide el equilibrio necesario entre la población flotante y la residente. Teniendo en cuenta este indicador, hay muchas zonas que se sitúan por encima del 10 % deseable y varias de ellas alcanzan el 25 %, límite a partir del cual se considera que existe segregación y gentrificación turística. Las partes de la ciudad más afectadas son los barrios de Erdialdea, Gros, Antigua-Ondarreta e Ibaeta. En el barrio de Erdialdea y Antigua-Ondarreta se pueden encontrar varias zonas con valores superiores al 25 %, todas ellas situadas fuera del perímetro de protección marcado por el Ayuntamiento, que actualmente se limita a la Parte Vieja de la ciudad.
- Otro de los **aspectos fundamentales de la actividad económica de la ciudad, son los clústeres científicos y de innovación.** La economía basada en el conocimiento y la innovación es una apuesta estratégica que se desea impulsar y que actualmente tiene una amplia representación en toda la ciudad. Entre otras instituciones, tienen especial peso los distintos Campus universitarios (UPV-EHU, Tecnun, Deusto), El parque tecnológico de Miramon, Biodonostia, el CIC de Nanogune, etc.
- Examinando el grado de desarrollo de las zonas de actividad económica, se observa que aún quedan algunas zonas previstas por el plan general del 2010 que aún están por desarrollar: MA.08 Antondegi, ZU.05 Bugati, AÑ.13.1 Belartza, AL.19 Landerro. Otros ámbitos se encuentran en desarrollo: ZU.08 Eskusaitzeta, MA.02 Torruazar.
- Por otra parte, revisando algunos de los ámbitos actualmente desarrollados se identifican varias zonas con posibilidades de intervención por la vía de la intensificación de usos.
- Una de ellas es el **parque tecnológico de Miramón,** que, tras analizar la edificabilidad actualmente atribuida por el plan especial vigente a las parcelas, **podría reconsiderarse y aumentarse mediante la flexibilización del perfil límite actualmente impuesto.**

- Identifikatutako beste eremu bat 27. poligonokoa da, gaur egun espazio publiko eskasa duena eta berriz aztertu behar litzatekeena. Eraikigarritasunaren ikuspegitik ere aztertu da, eta ikusi da lurzati gehienak m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s-tik beherako balioetan daudela, eta horrek zentzu horretan areagotzea ekar dezakeela.
- Azkenik, Igarako poligonoaren mendebaldeko muturrak beharrezko baldintzak ditu eremua ingurune natural hurbilenari dagokionez berrantolatzeko.

- Otra de las zonas identificadas es la del Polígono 27, que actualmente cuenta con un espacio público deficiente y que habría que reconsiderar. También se ha estudiado desde el punto de vista de la edificabilidad, observando que la mayoría de las parcelas se sitúa en valores menores a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, lo que podría propiciar una intensificación en este sentido.
- Por último, la situación del extremo oeste del polígono de Igará, presenta las condiciones necesarias para una reconfiguración del ámbito en relación con el entorno natural más próximo.



## HELBURUAK

- **Berrikuntza, ezagutza eta ikerketa ezartzea Plan Orokorretik sortuko den Donostiako eredu ekonomiko berriaren ardatz nagusi gisa**, lehiakortasunerako eta jarduera ekonomikoak nazioartekotzeko estrategia batean.
- Ekoizpen-jarduera jarduera protagonistatzat hartu behar da, laugarren sektoreko jarduera bereizgarrietara bideratutako hiri baten testuinguru estrategikoaren barruan.
- **Aldiriko auzoetan zentralitate berriak bultzatzea eta garatzea**, hiri polizentrikoa bultzatzea, Donostiako hiri-ereduaren estrategia gisa.
- **Jarduera ekonomikoak hiri-jarduketa berri guztietan txertatzea, konplexutasun funtzionalaren aldeko apustua eginez**. Konplexutasun funtzional horrek funtzioen aniztasuna txertatzen du hiri-ekosistema berean. Erabilera aniztasuna bultzatzen duten jarduerak sustatzea.
- **Hirigintza-plangintzarekin lurzorua modu eraginkorrean okupatu** eta erabiliko dela ziurtatzea, auzo-mailan erabilera nagusia, bateragarriak eta osagarriak konbinatuz.
- **Jardueren berrikuntza eta nahastea bultzatzea**, hiri-osagaien arabera, ekoizpeneko, hirugarren sektoreko eta berrikuntzari eusteko azpiegituren erabilera berriak sartu ahal izateko.
- Eraikuntzan erabilerak nahasten laguntzea, benetako eskaera aldakor bati erantzun ahal izateko.
- **Oreka funtzionalerako estrategia bat ezartzea hiriko erdialdeko auzoetan**. Zalantzarik gabe, komenigarria da auzo horietan jarduera ekonomiko egotea; hala ere, bizitegi-funtzioa babestu behar da eremu horien erabilera nagusi gisa, eta hori behar bezala osatu behar da ekipamendu eta zuzkidura egoki eta nahikoekin, bertan bizi diren herritarrei zerbitzu ezin hobea bermatzeko.
- Hirigintza-antolamendua beharrezko tresnez hornitzea, **jarduera ekonomikoaren berrikuntza sekuentziala eta birprogramazio produktiboa errazteko**.

## OBJETIVOS

- **Establecer la innovación, el conocimiento y la investigación como los ejes principales del nuevo modelo económico** de Donostia / San Sebastián que surja del Plan General, en una estrategia de competitividad e internacionalización de sus actividades económicas.
- La actividad productiva debe considerarse también como una actividad protagonista dentro del contexto estratégico de una ciudad abocada hacia las actividades características del cuarto sector.
- **Favorecer y desarrollar nuevas centralidades en los barrios periféricos**, potenciación una ciudad policéntrica, como estrategia del modelo urbano de Donostia / San Sebastián.
- **Integrar las actividades económicas en todas las nuevas actuaciones urbanas, apostando por la complejidad funcional**, que integra diversidad de funciones en el mismo ecosistema urbano. Incentivar las actividades que favorecen la diversidad de usos.
- Asegurar con el **planeamiento urbanístico una ocupación y uso del suelo eficiente** combinando los usos compatibles y complementarios del principal a escala de barrio.
- **Impulsar la renovación de las actividades hacia una mixtura** que permita, según los diferentes componentes urbanos, introducir nuevos usos productivos, terciarios y de infraestructuras de soporte a la innovación.
- Favorecer la mezcla de usos en la edificación para que pueda responder a una demanda real cambiante.
- **Establecer una estrategia de equilibrio funcional en los barrios centrales de la ciudad**. Sin duda, es deseable la existencia de actividad económica en estos barrios; no obstante, debe preservarse la función residencial como uso principal de estos ámbitos y ello, adecuadamente complementado con los equipamientos y dotaciones adecuadas y suficientes para garantizar un servicio óptimo a la ciudadanía residente.
- Dotar la ordenación urbanística de la caja de herramientas necesaria, para **facilitar la renovación secuencial y la reprogramación productiva de las actividades económicas**.

- Turismoaren jarduera hiriko aktibo ekonomiko gisa txertatzea, ezartzen den hiri-ehunaren asetasun-mugemende.
- **Hiriko eremu jakin batzuen tertziarizazioa eta gentrifikazioa saihestea**, bizitegi-erabilerak hirugarren sektoreko erabilerekin orekatuz.
- **Lehendik antropizatutako jarduera ekonomikoetarako lurzorua berrerabiltzea eta birziklatzea**, industria-hedaduraren aurrean.
- Plan Orokorrek mugatzen dituen ekoizpen-ehunetan bateragarriak diren funtzioak eta jarduerak dibertsifikatzea, **ostatu- eta bizitegi-formula berriei aukera irekiz (co-working, co-living...)**.

- **Incorporar la actividad del turismo como un activo económico de la ciudad**, condicionado a los correspondientes límites de saturación del tejido urbano en donde se implanta.
- **Evitar la terciarización y la gentrificación de determinadas áreas** de la ciudad equilibrando los usos residenciales con los usos terciarios.
- **Reutilizar y reciclar los suelos de actividades económicas ya antropizados** anteriormente, frente a la extensión industrial.
- **Diversificar** las funciones y actividades compatibles en los tejidos productivos delimitados por el Plan General, **abriendo el abanico a las nuevas fórmulas de alojamiento y residencia (co-working, co-living...)**.

## IRIZPIDEAK

- **Eredu orekatu bat definitzea etxebizitzaren eta lanpostu berrien eskaintzari dagokionez**, eta, baieztapen horrekin bat etorritik, beharrezkoak diren lurzoru-erreserbak zehaztea, hori posible izan dadin, eta jarduera ekonomikoaren garapena bultzatzea Ekialdeko barrutian eta Urumearen ibarrean.
- **Jarduketa estrategiko berriak, zentralitate-eremu potentzial berriei bat datozenak** eta, nolahi ere, eremu nagusien berezko osagaiak integratuko dituztenak definitzea: **intentsitatea, aniztasuna eta irisgarritasuna**.

## CRITERIOS

- Definir **un modelo equilibrado en cuanto a la oferta de viviendas y de nuevos puestos de trabajo** y, en coherencia con esta afirmación, determinar las reservas de suelo necesarias, para que esto sea posible e impulsar el desarrollo de la actividad económica en el Distrito Este y en la Vega del Urumea.
- Definir **nuevas actuaciones estratégicas que se correspondan con potenciales nuevas áreas de centralidad**, que integren en cualquier caso los componentes propios de las áreas centrales: **intensidad, diversidad y accesibilidad**.



Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspenerako Aurrerakina





- **Miramongo Parke Teknologikoa berrestea, udalerriko salbuesenezko eremu adierazgarri gisa.** Plan Orokorra berrikustea aukera bat da alderdi funtzionalak eta formalak birkualifikatzeko eta hobetzeko, ezagutza, teknologia, berrikuntza eta jarduera ekonomikoa suspertzeko eta bultzatzeko espazio berriak sortzeko erreferente bihurtu dadin.
  - **Auzoetan beharrezkoak diren berrikuntza-nodoak orokorki ezartzea,** hurbiltasun-, aukera- eta estrategia-irizpideekin, hiriaren eraikuntza sozial berriaren erreferente bihurtuko direnak.
  - **Bide-azpiegituren korapilo handietarako lurzoruak berrantolatzea,** azpiegitura zaharkituak berrerauzteko apustua eginez, jarduera ekonomikoko osagai esanguratsua duten hiri-jarduketa berriak ezarri ahal izateko.
  - **Bizitegi-jarduketa berriak sustatzea, merkataritzan eta pertsonentzako zerbitzuetan oinarritutako jarduera ekonomikoaren osagai esanguratsu batekin,** beheko solairuen antolamendu bereziarekin, hiri berriaren funtsezko elementua baita.
  - **Auzo-bihotzak sendotzea** hiri polizentriko honen erreferentziatzako hirigune gisa, bertan dauden jardueren potentzial ekonomikoa aintzakotzat hartzen baitu.
  - **Hiriko salgaien logistika lausoa, e-commerce-aren eta quick-commerce-aren bidez sortua, zentzuz arautzea eta antolatzea.** Hirian salgaien banaketa plan berriek integratu eta antolatu beharreko jardura da.
  - **Zonen araberako arauketa turistiko mailakatua ezartzea,** jardura horrek sortzen duen desitxuraketan eragina duten irizpideak kontuan hartuta.
  - **Turismo-jarduerak antolatzea, herritarrei arreta eskainiz eta Donostiaren nortasunarekin bat etorriz.** Plan Orokorretik sortzen den hirigintza berriak mugak ezarriko ditu turismoak bizitegi-sarean duen presentziari dagokionez, hiriko leku desberdinak, jardura horrek eragin ditzakeen desitxuraketak, gaur egungo saturazio-maila eta hiri-ehuna bera hartzeko gaitasuna kontuan hartuta. HAPOk berriazko antolamendua ezarriko du, turismo-sektorearen konbinazio iraunkorra izango den hiri-oreka lortzeko, beste jardura ekonomiko batzuekin eta hiriaren bizigarritasunarekin lotuta.
  - **Reafirmación del Parque Tecnológico de Miramon** como ámbito excepcional y representativo del Municipio. La revisión del Plan General es una oportunidad para la recualificación y mejora de aspectos funcionales y formales que lo reediten como referente de una nueva generación de espacios de reactivación e impulso del conocimiento, la tecnología, la innovación y la actividad económica.
  - Establecer de forma generalizada **los necesarios nodos de innovación en los barrios** con criterios de proximidad, oportunidad y estrategia que se conviertan en lugares referentes de la nueva construcción social de la ciudad.
  - **Reordenar los suelos destinados a los grandes nudos de las infraestructuras viarias** en un ejercicio de reutilización de infraestructuras obsoletas para posibilitar la implantación de nuevas actuaciones urbanas con una componente significativa de actividad económica.
  - **Fomentar nuevas actuaciones residenciales con una componente significativa de actividad económica** fundamentada en el comercio y los servicios a las personas, con una especial ordenación de las plantas bajas, elemento esencial de la nueva ciudad.
  - **Consolidar los corazones de barrio** como los centros urbanos de referencia de esta ciudad policéntrica que reconoce el potencial económico de las actividades en ellos presentes.
  - **Regular y ordenar de forma racional la logística difusa de las mercancías en la ciudad,** generada a través del e-commerce y del quick-commerce. La distribución de las mercancías en la ciudad es una actividad que los nuevos planes deben integrar y ordenar.
  - **Establecer una regulación turística equilibrada** por zonas atendiendo a los diferentes criterios que afectan en la distorsión que esta actividad genera.
  - **Ordenar las actividades del turismo con atención a la ciudadanía y en coherencia con la identidad de Donostia / San Sebastián.** El nuevo urbanismo que emane del Plan General establecerá límites a la presencia del turismo en el tejido residencial, atendiendo a los diferentes lugares de la ciudad, a las potenciales distorsiones que esta actividad ocasiona, al grado de saturación actualmente existente y a la capacidad de recepción de propio tejido urbano. El PGOU establecerá la ordenación específica
  - Plan Orokorrak turismo-ostatuaren eskaintzari buruz defendatzen duen estrategiak eragina du helmuga turistikoaren gailentasunean eta eraikitako bizitegi-ehuna ohiko etxebizitza gisako erabileran. Horregatik, hirigintza-antolamenduaren irizpide gidaritzat hartuta, **hiriko auzoetan bizitegi-parkea mantentzea, erdigunean arreta berezia jarrita.** Turismo-ostatu eta, oro har, jardura ekonomikoa bizitegi-ehunean ezartzeak ezin du auzo bakoitzean gaur egun dagoen etxebizitza-parkea murriztuarazi. Alderantziz, HAPOren arauketa aukera eman behar du jardura ekonomikoa eta ostatu ezartzea etxebizitza babestuen eta alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkea handitzeko bide ere bihurtu dadin.
  - Finkatutako jardura ekonomikoko eremuak **optimizatzeko, areagotzeko eta hibridatzeko prozesuak errazteko tresna egokiak ematea,** baita eremu horien bilakaera errazteko ere.
- que tenga por objeto lograr un equilibrio urbano que sea una combinación sostenible del sector turístico en relación con otras actividades económicas y la habitabilidad de la ciudad.
- La estrategia propugnada desde el Plan General en relación a la oferta de alojamiento turístico incide en la preeminencia del destino y utilización del tejido residencial ya construido como vivienda habitual. Por ello, se adopta como criterio rector de la ordenación urbanística, **el mantenimiento del parque residencial en los diferentes barrios de la ciudad, con especial consideración en la zona centro.** La implantación del alojamiento turístico y en general, de la actividad económica en el tejido residencial, no puede tener el efecto de minorar el parque de viviendas actual existente en cada barrio. Más al contrario, la regulación del PGOU debe posibilitar que la implantación de actividad económica y alojamiento se convierta también en una vía para incrementar el parque de vivienda protegida y vivienda asequible en alquiler.
  - Proporcionar los instrumentos y herramientas adecuados que facilitan los diferentes procesos de **optimización, intensificación e hibridación de las áreas de actividad económica** consolidadas y que favorezcan la propia evolución de las mismas.





## 1.6. ONDAREARI DAGOKIONEZ

### DIAGNOSTIKOA

- **Indarrean dagoen HAPOk interes kultureko ondasunen hiru modalitate identifikatzen ditu: interes arkeologikoko espazioak eta elementuak; intereseko landarediaren habitata, zuhaitzak, parkeak eta hiri-lorategiak; eta interes historiko-artistiko-arkitektonikoko espazioak eta elementuak.**
- Intereseko landarediaren habitatak, zuhaitzak, parkeak eta hiri-lorategiak babesteko, gainjarritako baldintzak bete behar dira (C.1d. Intereseko landarediko habitatak. Zuhaitziak, parkeak eta hiri-lorategiak, C.1b. Naturagune babestuak (parke naturalak eta zuhaitz bereziak) eta C.1c. Indarrean dagoen Planeko Natur Intereseko Eremuak). Nolanahi ere, babes hori garatzeko plan berezi bat egitea aurreikusten da.
- Gune arkeologikoen eta balizko eremu arkeologikoen babesa horretarako aurreikusitako legezko xedapenetara lotuta geratzen da, plan berezi batek horiek osatzeari utzi gabe.
- Beraz, ondare arkeologikoen eta naturalaren babesa garatzen duten plan bereziak egiteke daude, eta ondare hori, oraingoz, oro har, dagokion legeriak babesten du.
- Interes historiko-artistiko-arkitektonikoa duten espazio eta elementuen babesa Planaren Katalogoaren esku uzten da. Katalogo horretan, zaindu beharreko elementu zehatzak identifikatzen dira, eta elementu horiek babesteko eta horietan esku hartzeko neurriak zehazteko jarraibideak finkatzen dira. Halaber, babeserako ezarritako mailaketa eta babestu beharreko kultura-intereseko elementuen zerrenda berresteko aukera aurreikusten da, bai eta plan berezi bat eginez gradu desberdinen babes-araubidea ezartzeko aukera ere.
- Plan berezi hori duela gutxi idatzi eta berrikusi da (2021eko martxoan onartu zen behin betiko); **Donostiako Hirigintza Ondarea eta Ondare Eraikia Babesteko plan berezia bezala ezagutzen da.**
- Berrikusten ari garen HAPOren Aurrerakinaren diagnostikoa egitearekin batera egindako **partaidetza-prozesuaren emaitzek** nabarmentzen dute parte-hartzaileen erdiek baino gehiagok (% 53) negatiboki baloratzen dutela Donostiako ondarearen egungo babesa, eta **adostasun-maila oso handian nabarmentzen dute HAPOren berrikuspenak eraikinen eta eraikin-multzoen babesa handitzeko beharra.**
- Bai hiriko ondarea babesteko egindako dokumentuetan, bai partaidetza-prozesuaren emaitzetan, elementu fisiko jakin batzuk babestuz ondareari ematen zaion arreta identifikatzen da. Hala ere, hiriaren kultura-ondarea haratago doa, eta hiriaren nortasuna babesten duten hiri-eszenaren balioei ere erreparatu behar zaie.

## 1.6. RESPECTO AL PATRIMONIO

### DIAGNÓSTICO

- El PGOU vigente identifica tres modalidades de bienes de interés cultural: espacios y elementos de interés arqueológico; hábitat de vegetación de interés, arbolado, parques y jardines urbanos; y espacios y elementos de interés histórico-artístico-arquitectónico.
- La protección de los hábitat de vegetación de interés, arbolado, parques y jardines urbanos se remite a los condicionantes superpuestos (C.1d. Hábitats de Vegetación de Interés. Arbolado, Parques y Jardines Urbanos, C.1b. Espacios Naturales Protegidos (Parques Naturales y Árboles Singulares) y C.1c. Áreas de Interés Natural) del Plan vigente. De cualquier modo, se prevé la elaboración de un plan especial para desarrollar la protección de estos entornos.
- La protección de las zonas arqueológicas y las zonas de presunción arqueológicas queda remitida a las disposiciones legales previstas para ello, sin perjuicio de que un Plan Especial complemente.
- Están pendientes por tanto los planes especiales que desarrollen la protección del patrimonio arqueológico y natural quedando este patrimonio por ahora salvaguardado de manera genérica por la legislación correspondiente.
- La protección de espacios y elementos de interés histórico-artístico-arquitectónico queda delegada al catálogo del plan donde se identifican los elementos específicos a preservar y se fijan las pautas para la determinación de las medidas de preservación y tratamiento de esos elementos. También se prevé la posibilidad de ratificar la graduación establecida para la protección, la relación de elementos de interés cultural a proteger, así como establecer el régimen de protección de los diferentes grados a través de la elaboración de un plan especial.
- Este plan especial ha sido redactado y revisado recientemente (aprobado definitivamente en marzo de 2021); conocido como el **PEPPUC, Plan Especial para la Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido de Donostia / San Sebastián.**
- **Los resultados del proceso de participación** llevado a cabo de forma paralela a la elaboración del diagnóstico del avance del PGOU que se revisa destacan que más de la mitad de participantes (53 %) valora negativamente la protección actual del patrimonio de Donostia / San Sebastián, destacando en **un grado de consenso muy alto la necesidad de que la revisión del PGOU incremente la protección en edificios y conjuntos de edificios.**
- Tanto en los documentos elaborados para la protección del patrimonio de la ciudad como en los resultados del proceso de participación se identifica una atención al patrimonio desde la protección elementos físicos concretos. Sin embargo, el patrimonio cultural de la ciudad va más allá siendo también necesaria la atención a los valores de la escena urbana que preservan la identidad de la ciudad.



## HELBURUAK

- Hiriaren nortasun kulturala bultzatzea.
- Nortasun-ondarearen ikuspegi dinamikoa sustatzea.
- Ondarea babestea **udal lehenetasunetan jasotzea, erregulartasunez eta programatuta**, kultura-azpiegituretan etengabe inbertitzeko politika aktibo gisa.
- **Ondarea babestea**, Donostiako pieza, **ehun, kale, espazio eta, oro har, Donostiako nortasun hiri-paisaia txertatzen dituen** bilakaera-prozesu baten emaitza gisa, horien banakotasunetik haratago.
- **Donostiaren hiri-esentzia indargabetu dezaketen prozesu eta tentsio ekonomikoetatik ondarea babestea.**
- **Hiriko eremu jakin batzuk ondare-intereseko unitate gisa identifikatzea**, multzoaren irakurketa identifikatzea ahalbidetzen dutena, multzoa osatzen duten piezen banakotasunetik haratago.

## IRIZPIDEAK

- Arkitektura-ondarea babesteaz gain, hiriko paisaia- eta ingurumen-balioei erantzutea. **"Osatusunezko paisaia-ikuspegia" eraginkorra egitea.**
- **Ondarea nortasun eta berezitasun gisa ulertzea**, leku bakoitza elementu bakar eta errepikaezin bihurtzen duena, eta etorkizuneko belaunaldiei ondare gisa gorde behar zaiena.
- **Donostiako hiri-eremuaren garapena eta eraldaketa irakurriko duen begirada zabala izatea, berezko nortasuna duten elementuek, multzoek eta eremuek osatutako lurralde ez-homogeneo gisa**, babes-mailatik abiatuta desberdintasunak ezarriz eta haren eraldaketa eta berrikuntza objektibatuz.

## OBJETIVOS

- **Impulsar la identidad cultural de la ciudad.**
- Promover una visión del **patrimonio identitaria y necesariamente dinámica.**
- Situar el capítulo de la protección del **patrimonio en las prioridades municipales de una forma regular y programada**, como una política activa de inversión permanente en infraestructura cultural.
- Proteger el **patrimonio** como resultado de un proceso evolutivo que integre **más allá de la individualidad de las piezas, los tejidos, las calles, los espacios y en general el paisaje urbano identitario de Donostia.**
- **Preservar el patrimonio de aquellos procesos y tensiones económicas** que pueden desvirtuar la esencia urbana de Donostia /San Sebastián.
- **Identificar** determinadas áreas de la ciudad como **"unidades de interés patrimonial"**, que legitimen una identificación de la lectura del conjunto, más allá de la individualidad de las piezas que lo componen.

## CRITERIOS

- Atender a los valores paisajísticos y ambientales de la ciudad más allá de la protección del patrimonio arquitectónico. Hacer efectiva una **"visión paisajística de conjunto"**.
- **Entender el patrimonio como identidad y singularidad** que hacen de cada lugar un elemento único e irrepetible que hay que conservar como legado a las futuras generaciones.
- Tener una mirada amplia que lea el desarrollo y la transformación del ámbito urbano de **Donostia / San Sebastián, como un territorio no homogéneo formado por elementos, conjuntos y áreas con personalidad propia**, estableciendo diferencias a partir del grado de protección y objetivando su transformación y renovación.





- Ingurunearen ideian eta elementuen arteko harremanean aurrera egitea. Hiri-paisaiaren eta hiri-inguruko paisaiaren balioa zehaztu behar duen irudi batean, berezitasunen eta berezko balioak nabarmentzen eta aberasten dituzten beste faktore eta ezaugarri batzuen bidez.
  - **Metodologia eta teknika integratzaile berriak erabiltzea babestu beharreko ondasunak, multzoak eta giroak baloratze eta arautze**, eta ondasunen ikuspegi eta balio desberdinak ezagutzea.
  - Arkitektura historikoaren eta hiri-espazioen ezaugarri formal eta funtzionalen arteko elkarreagin banaezinak aurreikustea, eta ondare-politikan txertatzea Plan Orokorren testuinguruan garatutako honakoen gaineko erabakiak: mugikortasuna, erabilerak eta jarduerak eta lurralde- eta ingurumen-estrategiak.
- Ehuna etorkizunean egungokoa izatea lehentasunezko zat jotzea, pieza individual eta barreiatu gutxi batzuen testuingurutik kanpoko kontserbazioaren aurrean. **Aurrez zegoena gehiago errespetatzen zuen plangintza orokor baten hurbilketa batek horiek kontserbatzeko aukera eman izango zuen momifikazio artifical baten beharrik gabe.**
- **Ondarea arkitektura-kontu bat bihurtzea.** Esku-hartze berrietan ondare garaikideko balioak sortzeko eskakizunari erantzutea, lehen aldiz eraikitzen ez dela eta behin betikoa edo itzulezina ez dela jakinda. "Fosilizazioa" saihestea, bereziki zatikako babesak edo testigantzak dituzten ondare-ondasunetan, baldin eta erreferentziako egiturak oso hondatuta badaude.
  - Baldintza generikoen gainazaleko izaera murriztea, eta egoera bakoitzeko azterketa zehatzaren gaitasuna kontuan hartzea (horrek daraman arriskuarekin, urteetan zehar jada eraikitako edo eraldatutako inguruaren azterketa orokorren testuinguruan).
  - Mimetismo faltsutzailea saihestea, baita gero eta nahasiago den, birgaitze- eta zaharberitze-kontzeptu anbiguenen interpretazio komertziala, eta gainetik jartzea egoera onean dagoen ondarearen kontserbazio arretatsua, arina, zorrotza eta jarraia, eta berreraikitzen garaikidetasun garbia.
  - Avanzar en la idea del entorno y la interrelación de los diversos elementos en una imagen que debe determinar el valor del paisaje urbano y periurbano a través de sus singularidades y la aportación de otros factores y características que enfatizan y enriquecen los valores propios.
  - Utilizar **nuevas metodologías y técnicas integradoras en la valoración y regulación de los bienes, conjuntos y ambientes** objeto de protección, reconociendo las distintas ópticas y valores de los bienes.
  - Prever las interacciones inseparables entre arquitectura histórica y caracterización formal y funcional de los espacios urbanos implicando en las políticas de patrimonio las decisiones sobre movilidad, usos y actividades, y estrategias territoriales y medioambientales, desarrolladas en el marco del Plan General.
  - Considerar la vigencia futura del tejido como prioritaria, frente la conservación descontextualizada de unas pocas piezas individuales y dispersas que, **una aproximación del planeamiento general más respetuosa con la preexistencia, hubiera conservado sin necesidad de una momificación artificiosa.**
  - **Hacer del patrimonio también una cuestión de arquitectura.** Atender a la exigencia de generar en las nuevas intervenciones valores de patrimonio contemporáneo, con la conciencia de que no se edifica el primer estrato ni tampoco el definitivo o irreversible. Evitar la "fosilización", especialmente en bienes patrimoniales con protecciones parciales o documentales que presenten un grado elevado de deterioro en sus estructuras referentes.
  - Reducir el carácter apriorístico de las prescripciones genéricas para abrirse - asumiendo el riesgo que ello conlleva- a la capacidad del análisis concreto, de la situación particular, en el marco del estudio general hacia el entorno ya edificado y / o transformado a lo largo de los años.
  - Evitar el mimetismo falsificador y la, cada vez más, nebulosa interpretación comercial de los ambiguos conceptos de rehabilitación y restauración, para yuxtaponer la conservación atenta, ligera, rigurosa y continuada del patrimonio en buen estado, la nítida contemporaneidad de reedificaciones.
  - Zientifikoki zuzenak diren jarduketan barne sartzea materialki zaharkituta dauden aurrexistentzia jakin batzuen eraikuntza- eta historia-dokumentazio zorrotzerako jarduketak.
  - **Hiri-ingurunea eta eraikuntza-mota jakin batzuk babesteko mekanismoak plangintza orokorren ordenantzekin bat egitea**, egun funtzionalki eta espazioan egokiak diren eta giroaren aldetik babestuta dauden ehunen balio historikoen biziraupena eta lagapena bermatu ahal izateko, testuingurutik kanpo dauden pieza gutxi batzuen izozte artifizialetik haratago.
  - Aldi berean, ondarea gizarteratzea, nortasun-elementu eta etorkizuneko Donostiaren garapenaren bektore estrategiko gisa. Hiri hezitzailearen proiektuan txertatzea. Proiektu horrek iraganeko testigantza fisikoak edo dokumentalak batzen ditu - seinaleztatzeko, desagertutako ondasunak identifikatzeko eta ibilbideak sortzeko elementuen bidez -, herritarrek erabili ohi duten kultura-ondasun bat sortzeko, tokiko nortasuna eta autoestimua indartzen dituenak, baita erakargarritasun zehatz eta berezia ere.
  - **Arkitektura-ondarea kokatzea "mantentze-kulturaren" eta eraikitako parkearen kontserbazioaren hirigintza-testuinguru urbanistikoan kokatzea**, jasangarritasunari buruzko egungo hausnarketek indartuta. Babes-plangintzaren kudeaketa-aurreikuspenak estuki bat egitea, hirigintza-diziplinaren mekanismoekin, babestutako ondasun higiezinaren egoeraren eguneroko jarraipena egiteko, eta jabeei betearazteko eraikinen segurtasunari, osasungarritasunari eta apaindurari dagokienez dituzten erantzukizunak.
  - Administrazioak berari dagokiona bere gain hartzea, kontserbatzeko ohiko betebeharrak gaindikoari dagokionez, eta, muturreko baldintzetan, erantzukizun subsidiarioa; izan ere, finka bat katalogatzen baita herritarrek hori zati batean gozatu ahal izateko ondare publiko gisa. Beraz, betebeharrak hori proportzionalki birbanatu behar da (balioen jabetze amankomunaren alderdi ekonomikoa).
  - Ampliar el abanico de actuaciones científicamente correctas a las actuaciones rigurosas de documentación histórica y constructiva de determinadas preexistencias materialmente obsoletas, previamente a su necesaria sustitución.
  - **Articular los mecanismos de protección del ambiente urbano y de determinados tipos edificatorios con las ordenanzas del planeamiento general**, de manera que se pueda garantizar la supervivencia y transmisión de los valores históricos de los tejidos ambientalmente protegidos con vigencia funcional y espacial contemporánea, más allá de la congelación artificiosa de unas pocas piezas descontextualizadas.
  - **Socializar el patrimonio a la vez como elemento de identidad y vector estratégico del desarrollo del Donostia / San Sebastián del futuro.** Integrarlo en un proyecto de la ciudad educadora, que unen los testimonios físicos o documentales del pasado -a través de los elementos de señalización, identificación de bienes desaparecidos y de la generación de itinerarios- para hacer un bien cultural de uso habitual de la población que refuerce la identidad y autoestima locales, y un atractivo específico y singular.
  - **Situar el patrimonio arquitectónico en el contexto urbanístico de la "cultura del mantenimiento" y la conservación del parque edificado**, reforzada por las actuales reflexiones sobre la sostenibilidad. Articular estrechamente las previsiones de gestión del planeamiento de protección, con los mecanismos de la disciplina urbanística para hacer un seguimiento cotidiano del estado de los bienes inmuebles protegidos, y para exigir de las propiedades el ejercicio de sus responsabilidades en cuanto a la seguridad, salubridad y ornato de los edificios.
  - Asumir desde la administración, la parte correspondiente por lo que excede el deber normal de conservación y, en condiciones extremas la responsabilidad subsidiaria, en tanto que la catalogación de una finca se produce para que la sociedad pueda disfrutar parcialmente como patrimonio público y hay pues que redistribuir una parte proporcional de ese deber (dimensión económica de la apropiación colectiva de los valores).



## 1.7. LURZORU URBANIZAEZINARI ETA INGURUNE NATURALARI DAGOKIENEZ

### DIAGNOSTIKOA

- Udalerriaren ezaugarria da hiri-izaera duela eta biztanle-dentsitate handia duela. Hala ere, oro har, hiri-ingurunearen eta **landa-ingurunearen paisaia-kalitatea handia da**, baita bertan dauden natura-intereseko elementuena ere.
- Baso edota zuhaitzi autoktonoen azalera lurraldearen % 24 da. Belardiek 1.070 ha inguruko azalera dute. (% 16); horietako batzuk kalitate agrológiko handiko lurzoruak dira (Nekazaritza eta Basogintzaren LPSren Balio Estrategiko Handia), eta 293 ha-ko azalera hartzen dute (% 4,80). Europako Batasunaren Lehenetsuneko Intereseko Habitategen 234 ha inguru hartzen dituzte, udal-azaleraren % 4 gutxi gorabehera, eta Igeldon eta Uliako kostaldeko txilardi lehorrak nabarmentzen dira (4040\*), baita ibai-sarearen zati bat zedarrizten duten haltzadiak eta lizardiak ere (91E0\*).
- Faunari dagokionez, interesgarrienak dira Landerbasoko eta Urdaburuko kokaguneak, Uliako itsaslabarrak, Urumea ibaiaren azken zatia, Zubietako Oria ibaiaren ibarra eta Mendizorrotz, Atxulondo-Abalotz eta Unanue-Añorgako haitzuloko erreken inguruak. Udalerrian, desagertzeko arriskuan dauden eta kudeaketa-plan onartuak dituzten espezieen inbentarioa eginda dago. Horiek hegoaldeko igela (*Hylameridionalis*), muturluze piriniarra (*Galemyspyrenaicus*) eta bisoi europarra (*Mustelalutreaola*) dira, hegazti nekrofagoekin batera (*Gypsfulvus*, *Neophronpercnopterus* eta *Gypaetusbarbatus*).
- Natura 2000 Sareko bi espazioen zati bat udalerrian dago (Aiako Harria/ Urdaburu kokagunea (220 ha) eta Uliako itsaslabarra (31,5 ha)).
- **Azpiegitura berdea, korridore ekologikoekin batera, oso zatituta dago, eta konektibitate-arazo handiak ditu**, bai toki-mailan, bai udalaz gain (batez ere, bide- eta trenbide-azpiegiturak).
- Hiri-baratzeei dagokienez, 66 eremu edo baratze-multzo antzeman dira (42,10 ha), eta Altza da horien kopuru handiena hartzen duen auzoa (26,65 ha / % 56,2). Erdialdea eta Antigua-Ondarreta dira hektarea gutxien dituzten auzoak (0,15 eta 0,11 ha, hurrenez hurren).

## 1.7. RESPECTO AL SUELO NO URBANIZABLE Y EL ESPACIO NATURAL

### DIAGNÓSTICO

- El municipio se caracteriza por su carácter urbano y por estar densamente poblado. No obstante, y en general, **la calidad paisajística del entorno urbano y rural es elevada**, al igual que los elementos de interés naturalístico que alberga.
- La superficie de bosques y/o bosquetes autóctonos representa el 24 % del territorio. Los prados alcanzan una superficie aproximada de 1.070 ha. (16 %), correspondiéndose parte de ellos con suelos de mayor calidad agrológica (Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal) que ocupan una superficie de 293 ha (4,80 %). Los Hábitats de Interés Comunitario Prioritario ocupan unas 234 ha, aproximadamente el 4 % de la superficie municipal, destacando en Igeldo y Uliá los brezales secos costeros (4040\*), así como las alisedas y fresnedas (91E0\*) que jalonan parte de la red fluvial.
- Con respecto a la fauna, las zonas de mayor interés son los enclaves de Landerbaso y Urdaburu, los acantilados de Uliá, el tramo final del río Urumea, la vega del río Oria en Zubieta y los entornos de arroyos de Mendizorrotz, Atxulondo-Abalotz y cueva de Unanue-Añorga. En el término municipal, están inventariadas especies "en peligro de extinción", que cuentan con planes de gestión aprobados. Se trata de la ranita meridional (*Hyla meridionalis*), el desmán del pirineo (*Galemys pyrenaicus*) y el visón europeo (*Mustela lutreaola*), junto con las aves necrófagas (*Gyps fulvus*, *Neophron percnopterus* y *Gypaetus barbatus*).
- Parte de dos espacios de la Red Natura 2000, se encuentran en el municipio (Aiako Harria/enclave de Urdaburu (220 ha) y Acantilados de Uliá (31,5 ha)).
- **La infraestructura verde junto con sus corredores ecológicos está muy fragmentada y con importantes problemas de conectividad**, tanto a nivel local como supramunicipal (infraestructuras viarias y ferroviarias principalmente).
- Con respecto a las huertas urbanas, se identifican 66 zonas o grupos de huertas (42,10 ha), siendo Altza el barrio que abarca el mayor número de ellas (26,65 ha / 56,2 %). Erdialdea / Centro y Antigua-Ondarreta, son los barrios con menor número de ha (0,15 y 0,11 ha, respectivamente).





## HELBURUAK

- **Natura- eta landa-ingurunea lurraldearen elementu egiturazailatzat hartzea**, baita udal-antolamendu elementu nagusitzat.
- **Udalaz gaindiko babesaren duten espazioak mugatzea**, babes hori hirigintza-plangintza orokorraren bidez integratzeko eta gauzatzeko.
- **Tokiko eskumenetik natura- eta paisaia-intereseko gainerako eremuak hirigintza-plangintzan jasotzea, bultzatzea eta babestea**, arreta berezia jarrita Lehenetsuneko Batasunaren Intereseko Habitatan eta zuhaitz-orban autoktonoetan, karbono-hustubide gisa duten funtzio garrantzitsuagatik eta ekosistemen biodibertsitateari eta egonkortasunari eusteko.
- **Udal-azpiegitura berde eraginkorra mugatzea, zuhaitzez betetako bide eta pasealekuen bidez**, hiriko azpiegitura berdearekin eta landa-ingurunean eta ingurune naturalean ezarritakoarekin lotuta. Azken hori lurralde-mailako azpiegitura berdearekin lotuta dago aldi berean.
- Proposatutako udal-azpiegitura berdea zatikatzen duten gatazka-eremu nagusiak antzematea.
- **Zona degradatuak edota artifizializatuak** (harrobiak, zabortegeak, industria-aurriak, etab.), erabilera berriak har ditzaketenak edota berreskuratutako izan daitezkeenak **balioztatzea** antolatzea eta erraztea, ingurumena hobetzeko prozesu eraginkorrek abian jarri.
- **Udalerriko natura-balioen babesaren** eta udal-lurraldearen barruan dauden **nekazaritzako, abeltzaintzako eta basozaintzako ustategiaren arteko bizikidetzak** eraginkorra ahalbidetzea.
- **Nekazaritza-baldintza hobekak dituzten lurzorua berariaz babestea**, Nekazaritza eta Basozaintzaren LPSko Balio Estrategiko Handiko lurzoruetatik harago, hurbileko nekazaritza bultzatzeko eta sustatzeko, hiri-baratzeak barne.
- Biodibertsitateko elementu berezietan eragitea saihestea, eta natura-ondarearen egoera orokorra eta ingurumen-zerbitzuak emateko gaitasuna mantentzea edo hobetzea.
- **Paisaiaren faktorea plangintzan txertatzea.**

## OBJETIVOS

- **Considerar el medio natural y rural como elemento estructurante del territorio** y elemento principal del modelo de ordenación municipal.
- **Delimitar los espacios con protección supramunicipal**, integrando y haciendo efectiva esta protección a través del propio planeamiento urbanístico general.
- **Incorporar, potenciar y proteger** desde la competencia local en el planeamiento urbanístico **el resto de ámbitos de interés naturalístico y paisajístico**, con especial atención a los hábitats de interés comunitario prioritarios y a las manchas arbóreas autóctonas, por su importante función como sumideros de carbono y para el mantenimiento de la biodiversidad y la estabilidad de los ecosistemas.
- **Delimitar una infraestructura verde municipal eficiente conectada a través de caminos y paseos arbolados** con la infraestructura verde urbana y la establecida en el medio rural y natural. Esta última conectada a la vez con la infraestructura verde territorial.
- Detectar las áreas principales de conflicto que fragmentan la infraestructura verde municipal propuesta.
- **Ordenar y favorecer la puesta en valor de las zonas degradadas y/o artifizializadas** (canteras, vertederos, ruinas industriales, etc.), susceptibles de acoger nuevos usos y/o de ser recuperadas, poniendo en marcha procesos efectivos de mejora ambiental.
- Posibilitar una **convivencia eficaz entre la protección de los valores naturales del municipio y la explotación agroganadera y forestal** dentro del territorio municipal.
- **Proteger específicamente los suelos con mejores condiciones agrarias**, más allá de los suelos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal, para favorecer y potenciar la agricultura de proximidad, incluyendo las huertas urbanas.
- Evitar la afección a los elementos singulares de biodiversidad y mantener o mejorar el estado global del patrimonio natural y su capacidad de prestar servicios ambientales.
- **Integrar el factor paisaje en el planeamiento.**

## IRIZPIDEAK

- **Lurraldea berariazko babesaren behar duten errealitate eta elementu zehatzak dituen espazio gisa tratatzea**, hala nola: Natura 2000 Sarean jasotako espazioak (Ulía KBE, Aia KBE), LAGen funtzio anitzeko espazioak (Mendizorrotz eta Atxulondo-Abalotz ibarbideak), Itsasertzeko LPSren babes bereziko eremuak, Hezeguneen LPSn jasotako hezeguneko nekazaritza-balio handiko lurzorua edota nekazaritza-eremu estrategikoak, landaretza autoktonoko zuhaitzak eta ibai-ibilgu eta haien ertz guztiak, 2022ko udal-kartografiaren arabera.
- **Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroek lurzoru urbanizaezinerako planteatutako kategoriak eta baldintzatzaile gainjarriak** bere gain hartzea eta udal-plangintzara egokitzea.
- Landa-eremuko aisialdi-guneen egungo sistema orokorrek hartzen duten azaleraren zati handi bat lurzoru urbanizaezinari esleitzen zaizkion antolamendu-kategoria bereberekin antolatzea.
- Ulía, Oriamendi eta Ametzagañako zati bat jolas-eremu landatarreko sistema orokor gisa mantentzea.

## CRITERIOS

- **Realizar un tratamiento del territorio como espacio que contiene realidades y elementos específicos, que han de ser objeto de una protección específica y diferenciada** como son: los espacios integrados en la Red Natura 2000 (ZEC Ulía, ZEC Aia), los espacios multifuncionales de las DOT (vaguadas de Mendizorrotz, Atxulondo Abalotz), los ámbitos de protección especial del PTS del Litoral y los humedales recogidos en el PTS de Humedales, los suelos de alto valor agrario y/o áreas agrarias estratégicas, los bosquetes de vegetación autóctona y el total de los cauces fluviales y sus márgenes según cartografía municipal de 2022.
- La asunción de las **categorías y condicionantes superpuestos planteadas para el Suelo No Urbanizable por las Directrices de Ordenación del Territorio** y su adaptación al planeamiento municipal.
- Ordenar gran parte de la superficie que ocupan los actuales sistemas generales de áreas recreativas rurales con las mismas categorías de ordenación que se adjudiquen al suelo no urbanizable.
- Mantener como sistema general de áreas recreativas rurales una parte de Ulía, Oriamendi y Ametzagaña.





## 1.8. PLAN OROKORRAREN INGURUMEN-EBALUAZIOARI ETA -ARAUKETARI DAGOKIONEZ

### DIAGNOSTIKOA

- Airearen kalitateari dagokionez (2021. urtean), Ategorrietako eta Easoko estazioek dituzte, oro har, NO<sub>2</sub> eta PM<sub>10</sub> balio altuenak. Ozonoari dagokionez, Zubietako estazioak ditu balio altuenak, eta, ondoren, Puiuko estazioak. Biak hiri-aldirian daude, eta, han, industrialdeetatik eta gertuko trafikoko guneetatik datozen ozono-ekarpenak jasotzen dituzte. **Hiriko estazioak guztiek betetzen dituzte indarrean dagoen araudiak ezarritako mugak**, bai eguneroko balioetarako, bai urteko balioetarako.
- Udalerriko guztizko ur-kontsumoari dagokionez, 2013. eta 2021. urteen arteko batez besteko kontsumoa 208 litro/biztanleko/eguneko izan zen. Etxeko uraren eguneroko kontsumoari dagokionez, beheranzko joera ikusten da, 2006tik 2021era, biztanle bakoitzeko eguneko 156 litrotik 138 litrorara pasatuz. **Sektorekako ur-kontsumoaren ehunekoei dagokionez, etxeko sektoreak ur guztiaren % 66,6 kontsumitzen du**; jarduera ekonomikoen kontsumoa eta fakturatu gabeko uraren kontsumoa, berriz, guztizkoaren ia % 15 eta % 16,1 dira, hurrenez hurren.
- Udalerriko guztizko energia-kontsumoari dagokionez, gora egiten jarraitzen du 2014tik 2018ra, eta 2018an 3.364.227.989 kWh-ko guztizko kontsumoa izan du. Datu horien arabera, biztanleko guztizko energia-kontsumoa 17.950 kWh-koa da. Udalerriko elektrizitatearen kontsumoari dagokionez, 2009. urtetik 2021. urtera bitartean beheranzko joera orokorra ikusten da, 661.969.651 kWh-ko kontsumoa lortuz. Gas-kontsumoari dagokionez, 2018. urtetik behera egin du gas-kontsumoak, eta 2020. urterako guztizko kontsumoa 695.651.596 kWh-koa izan da.
- Energia-iturri berriztagarri gisa, 129 instalazio fotovoltaiko eta beste 97 eguzki-instalazio termiko, 36 biomasa-instalazio eta 35 geotermia-instalazio daude. **Iturri berriztagarrietatik egindako energia-ekoizpen zenbatetsia, 2018an, udalerriko guztizko energia-kontsumoaren % 0,28 izan zen.** Hainbat energia-iturri berriztagarritan instalatutako potentziaren denbora-bilakaerari dagokionez, nabarmentzekoa da 2018an biomasak instalatutako potentzia-jauzi handia, Txomiñeneako District Heating instalazioa martxan jarri baitzen.
- Hondakinei dagokionez, 2015etik 2021era, biztanle bakoitzak urteko sortutako hondakinak 468 kg-tik 455 kg-ra igo da (1,24 kg hondakin/egun/persona). **Birziklapenaren ehunekoak gora egin du 2015etik 2021era, eta % 41,77a da.**
- Berotegi-efektuko gasen isurketak nabarmen jaitsi dira udal-erreferentziazko oinarri-urtetik (2007tik) 2019ra, % 26ko guztizko murrizketarekin. 2019an, udalerriko guztizko isuriak 1.117.304 tCO<sub>2</sub>e izan ziren. **Isurketen jatorri nagusiari dagokionez, % 80 erregaiak erretzeagatik sortzen dira** (berogailua, ibilgailuak, etab.) eta % 13 udalerriko kontsumitzen duen energia elektrikoaren sorrerak eragindako zeharkako isurketak dira.
- Soinu-mailei dagokionez, eta **Zarataren Mapa Estrategikoaren arabera (2022), guztizko zarata kontuan hartuta**, Donostian 1.417 etxebizitza egongo lirateke > 55 dB (A) zarata-mailen eraginpean, eta 110 etxebizitza 65 dB (A) baino maila handiagoan. Bestalde, **Kalitate Akustikoko Helburuak gainditzen dituzten 9 eremu identifikatu dira**, besteak beste, A-15 autobideko biaduktuen ingurunearekin, Martuteneko geltokiaren inguruarekin, Herrerarekin, Pasaiaiko Portuarekin eta Deustuko Unibertsitatearekin lotutakoak. Udal Ekintza Plan bat dago, eta horren jarduera-ildoak zarata murriztera eta prebenitzera bideratuta daude, bai eta eremu lasaiak babestera ere.

## 1.8. RESPECTO A LA EVALUACIÓN Y REGULACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

### DIAGNÓSTICO

- Con respecto a la calidad del aire (año 2021), las estaciones de Ategorrieta y Easo son las que presentan, en general, valores más altos de NO<sub>2</sub> y PM<sub>10</sub>. Para el ozono, la estación de Zubieta es la que presenta los valores más altos seguida por la estación de Puiu, ambas situadas en la periferia de la ciudad donde reciben aportes de ozono procedentes de zonas industriales y de tráfico cercanas. **Todas las estaciones de la ciudad cumplen los límites establecidos por la normativa en vigor**, tanto para los valores diarios como para los anuales.
- Con respecto al consumo de agua total del municipio, consumo medio entre los años 2013 y 2021 fue 208 litros/habitante/día. En cuanto al consumo diario de agua en el ámbito doméstico se observa una tendencia descendente, desde el año 2006 al año 2021, pasando de 156 l a 138 l diarios por habitante. **En cuanto a porcentajes de consumo de agua por sectores, el sector doméstico consume un 66,6 % del total de agua** mientras que el consumo de actividades económicas y el consumo de agua no facturada alcanzan, casi un 15 % y un 16,1 % del total, respectivamente.
- Respecto al consumo energético total del municipio éste sigue aumentando, desde el año 2014 al 2018, con un consumo total en el año 2018 de 3.364.227.989 kWh. Estos datos suponen un consumo energético total per cápita de 17.950 kWh. **En cuanto al consumo de electricidad** del municipio, desde el año 2009 hasta el año 2021 **se observa una tendencia general a la baja** alcanzando un consumo de 661.969.651 kWh. Respecto al **consumo de gas, desde el año 2018 se observa un descenso** en el consumo de gas con un consumo total para el año 2020 de 695.651.596 kWh.
- Como fuentes de energía renovable, se contabilizan 129 instalaciones fotovoltaicas y otras 97 de solar térmica, 36 instalaciones de biomasa y 35 instalaciones de geotermia. **La producción estimada de energía a partir de fuentes renovables, supuso para el año 2018, un 0,28 % del consumo total energético del municipio.** En cuanto a la evolución temporal de la potencia instalada de distintas fuentes de energía renovable destaca el gran salto en potencia instalada dado en el año 2018 por la biomasa, al entrar en funcionamiento la instalación de District Heating de Txomiñenea.
- En cuanto a los residuos, la generación anual de residuos por habitante desde el año 2015 al 2021 pasa de 468 a 455 kg (1,24 kg de residuos/día/persona). **El porcentaje de reciclaje ha aumentado desde el 2015 hasta 2021, situándose en un 41,77 %.**
- Las emisiones de gases de efecto invernadero han disminuido considerablemente desde el año base de referencia municipal (2007) al año 2019 con un porcentaje de reducción total del 26 %. En el año 2019, las emisiones totales de municipio ascendieron a 1.117.304 tCO<sub>2</sub>e. En cuanto al **origen mayoritario de las emisiones, un 80 % son generadas por la quema de combustibles** (calefacción, vehículos, etc.) y un 13 % son emisiones indirectas producidas por la generación de energía eléctrica que consume el municipio.
- Respecto a los **niveles sonoros y según el Mapa estratégico de ruido (2022)**, teniendo en cuenta el ruido total, en Donostia / San Sebastián, 1.417 viviendas estarían expuestas a niveles de ruido >55 dB(A) y 110 viviendas a niveles superiores de 65 dB(A). Por otra parte, **se han identificado 9 zonas en las que se rebasan los Objetivos de Calidad Acústica**, relacionadas con el entorno del viaducto de la Autovía A-15, las inmediaciones de la estación de Martutene, Herrera, Puerto de Pasaia y la Universidad de Deusto, entre otras. Existe un Plan de Acción Municipal cuyas líneas de actuación están orientadas a la reducción y prevención del ruido, así como a la preservación de las zonas tranquilas.





- Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruei dagokienez (2022), udalerrian 388 kokagune daude, guztira 147,8 ha inguru. Kokaguneak jarduera ekonomikoekin eta betelanelarako edo isurketarako guneeekin (72 ha) lotuta daude, eta hiriko ekialdean biltzen da horietako gehien. Ikertutako lurzoruak (zeinentzat lurzoruaren kalitatearen azterketa bat egin den) handitu egin dira 2006. eta 2019. urteen artean (0,88 ha-tik 15,29 ha-ra). 2019ra arte, martxan jarritako lurzoruen kokapenak (ikertu direnak eta ondoren gaitzat jo direnak) 22 izan dira (12,72 ha guztira).
- Uholde-arrisku handia dago hiru birgertatze-aldiekin (10, 100 eta 500 urte), Oria, Urumea eta Igarako ibai-ibilgurekin lotuta, bai eta lehen bietako beste ibai-erreka batzuekin ere (Arkaitzerreka, Errekabeltza, Ollaola eta Antoña). Urumea ibaiarekin lotuta, uholde-arrisku handiena duten eremuak Martutene eta Loiola auzoak dira. Igara errekarari lotutako uholde-arriskuak Portuetxe industrialdeari eragiten dio batez ere (100 eta 500 urteko errepikatze-denborak). Kostaldeko zerrindaren zati batek uholde-arriskua ere badu (100 eta 500 urteko errepikatze-denborak), hala nola hondartzak, Kaia, Pasealeku Berria eta Groseko kostaldetik hurbilen dagoen eremua.

## HELBURUAK

- Lurzoruaren erabileren esleipena ezartzea, natura- eta nekazaritza-baliabideen kalitatea eta hauskortasuna kontuan hartuta, bai eta ingurumen-kalitatea, klima-aldaketa eta aurreikusitako erabilerei dagokienez eremuek duten harrera-gaitasuna ere.
- **Dentsitate ertain-altuko eta erabileren nahasketa eta konplexutasun oneko hiri-eremu trinko eta askotarikoak lehenestea**, lurzoru berrien artifizializazioa minimizatuz edota saihestuz.
- **Egungo hiri-ehunen optimizazio funtzionala eta birmoldaketa sustatzea**, bai eta bazter eta eremu degradatuak berreskuratzea ere.
- **Hiri-segregazioa eta -sakabanatzea saihestea** eta, horrekin batera, eratorritako mugikortasuna saihestea.
- **Mugikortasun zentzukoagoa eta jasangarriagoa sustatzea.**
- Iturri berriztagarrietan oinarritutako **energia hornitzeko instalazio deszentralizatuen ezarpena erraztea**, energiaren kudeaketa tokikoagoa eta komunitarioagoa bultzatzeko.
- **Energia-eraginkortasun pasiboko baldintza egokiak.**
- **Berotegi-efektuko isurketak murriztea**, klima-aldaketa arintze aldera.
- Hirigintza-plangintza berria klima-aldaketara egokitzeko neurriak hartzea, bereziki uholdeak eta bero-boladak gertatzeko arrisku handiagoa duten hiriguneetan.
- **Hiri-inguruneetan biodibertsitatea babestea eta indartzea.**
- **Hurbileko nekazaritza ezartzen eta garatzen laguntzea.**

## IRIZPIDEAK

- Hiriko azpiegitura berdeari lotutako **hiri-babesleku klimatikoak ezartzea.**
- Garapen berrietan **zuhaitz-eremu trinkoak sustatzea** (mikro hiri-baso motakoak).
- **Hiri-inguruneak zeharkatzen dituzten ibilguak birnaturalizatzea proposatzea**, posible den lekuetan, bereziki esku-hartze berriko eremuetan, konplexutasun txikiagoa dutelako.
- **Auzoetan hiri-baratzeak egiteko espazio irisgarriak planifikatzea**, batez ere gabezia handiena dagoen lekuetan.

- En relación a los suelos potencialmente contaminados (2022), en el municipio se encuentran 388 emplazamientos que en total suponen unas 147,8 ha. Los emplazamientos están relacionados con actividades económicas y con zonas de relleno o vertido (72 ha), siendo la parte este de la ciudad donde se concentra un mayor número de estos. Los suelos investigados (para los que se ha elaborado un estudio de la calidad del suelo) se han incrementado entre los años 2006 y 2019 (de 0,88 ha a 15,29 ha). Hasta el año 2019, los emplazamientos de suelos puestos en uso (los que han sido investigados y posteriormente declarados aptos) han sido 22 (un total de 12,72 ha).
- Se registra un significativo riesgo de inundabilidad con los tres periodos de retorno (10, 100 y 500 años) asociado a los cauces fluviales del Oria, Urumea e Igara, además de otros arroyos tributarios de los dos primeros (Arkaitzerreka, Errekabeltza, Ollaola y Antoña). Asociado al río Urumea, las áreas con mayor riesgo de inundabilidad se encuentran en los barrios de Martutene y Loiola. El riesgo de inundación asociado al arroyo Igara afecta principalmente al polígono industrial Portuetxe (periodos de retorno de 100 y 500 años). Parte de la franja costera también presenta riesgos de inundación (periodos de retorno de 100 y 500 años), como son las playas, el Muelle, el Paseo Nuevo y en la zona más próxima a la costa de Gros.

## OBJETIVOS

- Establecer una asignación de usos del suelo que tenga en cuenta la calidad y fragilidad de los recursos naturales y agrarios, así como la calidad ambiental, el cambio climático y la capacidad de acogida de las diferentes zonas en relación a los usos previstos.
- **Priorizar zonas urbanas compactas y variadas con una densidad media-alta y una buena mezcla y complejidad de usos**, minimizando y/o evitando la artificialización de nuevos suelos.
- **Fomentar la optimización funcional y la reconversión de los tejidos urbanos existentes**; así como la recuperación de los espacios marginales y áreas degradadas.
- **Evitar la segregación y dispersión urbana** y con ello la movilidad inducida.
- **Fomentar una movilidad más racional y sostenible.**
- Facilitar la implantación de **instalaciones descentralizadas para el suministro de energía basada en fuentes renovables**, impulsando una gestión más local y comunitaria de la energía.
- Adecuadas condiciones de **eficiencia energética pasiva.**
- **Reducir las emisiones de efecto invernadero** en aras a la mitigación del cambio climático.
- Adoptar medidas dirigidas a la adaptación del nuevo planeamiento urbanístico al cambio climático, con especial atención en las zonas urbanas con mayor riesgo de inundación y de olas de calor.
- **Proteger y potenciar la biodiversidad** en los entornos urbanos.
- **Favorecer la implantación y el desarrollo de la agricultura de proximidad.**

## CRITERIOS

- **Establecer refugios climáticos urbanos** ligados a la infraestructura verde urbana.
- Potenciar en los **nuevos desarrollos áreas compactas de arbolado** (tipo micro bosques urbanos).
- Proponer la **renaturalización de los cauces que atraviesan los entornos urbanos**, allá donde sea factible, especialmente en las zonas de nueva intervención por su menor complejidad.
- **Planificar espacios accesibles en los diferentes barrios para huertas urbanas**, especialmente allí donde haya mayor carencia.





## 1.9. EUSKARARI DAGOKIONEZ

### DIAGNOSTIKOA

- **Euskal hizkuntza-komunitatearen testuinguruan, garrantzi handia du Donostiak.** Izan ere, **euskaldunen ehuneko handiena duen hiriburua da eta lurralde euskaldunenean dago**, Gipuzkoan alegia.
- **Euskara** Donostiako berezko hizkuntza eta, gaztelaniarekin batera, bertako hizkuntza ofiziala da. Iraganetik jaso dugun eta herri honi **berezko nortasun ematen dion** elementurik garrantzitsuenetakoa da.
- Donostian, Euskararen ezagutzak nabarmenki egin du gorantz azken 40 urteetan. Azken datuak kontuan hartuta, 1986tik 2016ra, euskaldunak asko ugartu dira, % 26tik % 46ra. Aldiz, biztanleria erdalduna nabarmenki gutxitu da aztertutako epealdian, 1986. urtean biztanleriaren % 54a izatetik % 34a izatera. Beraz, ikusi daitekeen bezala, hizkuntzari dagokionez, egoerari buelta eman zaio. **Aztertutako epealdian, biztanleria euskalduna gutxiena izatetik, nagusia izatera igaro da.**
- Adin-tartean arabera, oro har, ikusten da hizkuntza-gaitasunak gora egiten duela adinean behera egin ahala. Hala, hizkuntza-gaitasun handiena adin-tarte gazteenetan dago (19 urte arte), % 85 eta % 90 arteko ehunekoekin. **Adin-tarte gazteenetan lortutako biztanleria euskaldunaren adierazle oso altu hori, besteak beste, udalerriko ikastetxeetan ezarritako hizkuntza-ereduaren ondorio da.** Haur Hezkuntzako ikasleen % 85,4k, Lehen Hezkuntzako ikasleen % 77,2k eta Derrigorrezko Bigarren Hezkuntzako ikasleen % 65,6k D hizkuntza-eredua aukeratu zuten 2020/2021 ikasturtean, eta euskara komunikazio-hizkuntza gisa erabili zuten. Unibertsitate-mailan, 2022/23 ikasturtean, ikasleen % 53,5ek euskaraz egin ditu ikasketak. Beraz, zerkusi zuzena ezarri daiteke D hizkuntza-ereduaren eta adin-tarte gazteenetan hizkuntza-gaitasuna handitzearen artean.
- Datuak ikusita, argi dago **euskararen ezagutza nabarmen indartu eta orokortu dela Donostiako haur eta gazteen artean**, eta, hori, neurri handi batean, hezkuntza-sistemari esker izan da.
- **Auzoetako egoera soziolinguistikoa dauden ezberdintasunak nabariak dira.** Euskararen ezagutza eta erabilera aztertzerakoan, kasu guztietan **mendebaldetik ekialderako gradiente argia azaltzen da**; Añorga, Igeldo eta Zubieta izanik (euskarari dagokionez) hobekien dauden auzoak, eta Altza, Mirakruz-Bidebieta eta Intxaurren aldiz okerrenak.

### HELBURUAK

- **Hizkuntza-ikuspegia eraginkortasunez txertatzea HAPO berrikusteko prozesuan.**
- **Euskara hiriko kultura-ondare esanguratsuenaren zati gisa zaintzea.**
- **Euskara berreskuratzen eta erabilera normalizatzen jarraitzea**, donostiarren hizkuntza-eskubideak defendatzeko eta bermatzeko.

## 1.9. RESPECTO AL EUSKERA

### DIAGNÓSTICO

- **En el contexto de la comunidad lingüística vasca, Donostia / San Sebastián ocupa un lugar de gran importancia.** En términos relativos, es **la capital con mayor porcentaje de población euskaldun** y se encuentra **en el territorio más euskaldun**, Gipuzkoa.
- **El euskera** es la lengua propia de Donostia / San Sebastián y, junto con el castellano, su lengua oficial. Se trata de uno de los elementos más importantes que ha heredado del pasado, y **le da identidad**.
- En Donostia / San Sebastián, el conocimiento del euskera ha aumentado considerablemente en los últimos 40 años. Teniendo en cuenta los últimos datos, entre 1986 y 2016, la población euskaldun ha aumentado del 26 % al 46 % sobre el total de la población donostiarra. En cambio, la población erdaldun ha disminuido notablemente, pasando del 54 % al 34 %. Tal como se puede apreciar, se ha dado un **vuelco importante a la situación sociolingüística** del municipio, puesto que **la población euskaldun ha pasado de ser la minoritaria a la mayoritaria**.
- Por tramos de edad, en líneas generales, se observa cómo la competencia lingüística aumenta a medida que desciende la edad. Así, la mayor competencia lingüística la encontramos en los tramos de edad más jóvenes (hasta 19 años), con porcentajes que rondan entre el 85 % y 90 %. Este **altísimo indicador de población euskaldun conseguido en los tramos de edad más joven, es consecuencia**, entre otros, **del modelo lingüístico implantado en los centros de enseñanza** del municipio. El 85,4 % del alumnado de Educación Infantil, el 77,2 % del de Educación Primaria y el 65,6 % del de Educación Secundaria Obligatoria escogió en el curso 2020/2021 el modelo lingüístico D, que utiliza como lengua vehicular el euskera. A nivel universitario, durante el curso 2022/23 el 53,5 % del alumnado realizará sus estudios en euskera. Por ello, resulta plausible establecer una correlación directa entre la escolarización en el modelo lingüístico D, y el aumento de la competencia lingüística en los tramos de edad más jóvenes.
- A la luz de los datos, es evidente que **el conocimiento del euskera se ha reforzado y generalizado de forma notable entre la infancia y juventud donostiarra**, y que dicho avance, en gran medida, ha sido gracias al sistema educativo.
- **Las diferencias en la situación sociolingüística de los barrios son evidentes.** En todos los análisis realizados sobre el conocimiento, la adquisición y uso del euskera, se muestra un **claro gradiente de oeste a este**; siendo Añorga, Igeldo y Zubieta los barrios que mejores datos presentan y Altza, Mirakruz-Bidebieta e Intxaurren los que peores.

### OBJETIVOS

- **Incorporar de manera efectiva la perspectiva lingüística en el proceso de revisión del PGOU.**
- **Preservar el euskera como parte del patrimonio cultural** más significativo de la ciudad.
- **Continuar recuperando y normalizar el uso del euskera**, para defender y garantizar los derechos lingüísticos de las y los donostiarra.





- Euskararen ezagutza zabala den auzoetan euskara babestea.
- Hain egoera ona ez duten auzoetan euskara sustatzea.
- Biztanleria gazteari eustea eta haiek kanporatzea saihestea, udalerriko euskararen osasun onaren egungo eta etorkizuneko aktibo gisa.
- Euskarazko hezkuntza, kultura eta ekoizpenerako (zientifikoa, kulturala, etab.) euskarri egokia izan daitekeen **ekipamenduen eta jarduera ekonomikoen sarea** sortzea.
- Bizikidetzarako espazioak sortzea.
- Donostia erreferentziako hiri bihurtzea euskararen, kulturaren, sorkuntzaren eta aniztasunaren sustapenean.

## IRIZPIDEAK

- Hiriaren egoera soziolinguistikoaren berezitasuna kontuan hartzea.
- Hizkuntza-normalizazioaren ikuspegitik babestu beharreko eremuak eta jarduketa-eremuak antzematea.
- Hizkuntza-normalizazioaren ikuspegitik sustatu beharreko eremuak eta jarduketa-eremuak antzematea.
- Hortaz, Donostian gauzatuko diren proiektuek ezagutza zabala duten auzoetan euskara zaintzeari eta hain egoera ona ez duten auzoetan euskara sustatzeari eragin diezaioketela hausnartzea, hiriaren garapenaren eta hizkuntzaren aurrerapenaren arteko orekari eusteko. Laburbilduz, **aztertzea ea planteatutako plangintzak (etxebizitza-kopurua, ekipamenduak, espazio publikoak, jarduera ekonomikoa, mugikortasuna...)** euskararen garapena bultzatuko duen edo kaltegarria izango den, eta, kasu horretan, eragina murrizteko neurri zuzentzaileak aurreikustea.
- Bi mailatan lan egitea:
  - **Udal-mailan: Donostian**, oro har, eta euskaldun-kopuru handia duten auzoetan, bereziki, euskararen ezagutza eta erabilera galtzea saihesteko eta, ahal den neurrian, euskararen egoera hobetzeko.
  - **Lurralde-mailan:** Gipuzkoako (euskaldun gehien dituen lurraldeko) gainerako udalerriekin batera, euskararen berreskuratze-prozesuaren eragile eta eredu izateko.
- **Emandako aurrerapausoetan hezkuntzak eta gazteriak duten garrantzia kontuan hartzea.** Horrek, besteak beste, ekipamenduen eta etxebizitzaren arloan estrategiak ezartzea dakar.
- **Euskarazko ezagutzan eta ekoizpen/sorkuntzan Donostia erakargune izatea bilatzea**, jarduera ekonomikoaren (berrikuntzari eta ezagutzari lotuak) eta mugikortasunaren arloko estrategien bidez, horiek errazteko.
- **Toponimia behar bezala erabiltzea, eta euskarazkoak lehenestea** eremu berriak izendatzeko.

- **Salvaguardar el euskera** en los **barrios** donde el **conocimiento** de la lengua es **amplio**.
- **Promocionar el euskera** en los **barrios** en los que **no** goza de una **situación tan buena**.
- **Mantener la población joven y evitar su expulsión**, como activo actual y futuro de la buena salud del euskera en el municipio.
- **Generar una red de equipamientos y de actividad económica** que sirva de manera adecuada como soporte para la educación, la cultura y la producción (científica, cultural, etc.) en euskera.
- Generar espacios para la socialización.
- Desempeñar una función tractora. **Convertir Donostia / San Sebastián en ciudad de referencia en la promoción del euskera, la cultura, la creación y la diversidad.**

## CRITERIOS

- **Tener en cuenta la singularidad de la situación sociolingüística de la ciudad.**
- **Identificar los espacios y ámbitos de actuación a proteger** desde el punto de vista de la normalización lingüística.
- **Identificar los espacios y ámbitos de actuación a promover** desde el punto de vista de la normalización lingüística.
- Reflexionar, por tanto, sobre la posibilidad de que los proyectos que se lleven a cabo en Donostia / San Sebastián puedan afectar a la salvaguarda del euskera en los barrios donde el conocimiento es amplio y a su promoción en los barrios en los que no goza de una situación tan buena, con el fin de mantener el equilibrio entre el desarrollo de la ciudad y el progreso de la lengua. En resumen, **cuestionarse si la planificación** (número de viviendas, equipamientos, los espacios públicos, la actividad económica, la movilidad...) **que se plantea favorecerá el desarrollo del euskera** o si será perjudicial, y, en ese caso, prever medidas correctoras para minimizar el impacto.
- **Trabajar en dos escalas:**
  - **Municipal: en Donostia / San Sebastián**, en general, y en aquellos barrios con un alto número de euskaldunes, en particular, para evitar la pérdida del conocimiento y uso del euskera e ir incrementándolos en la medida de lo posible.
  - **Territorial: junto con el resto de municipios de Gipuzkoa** (el territorio con más euskaldunes), para servir de motor y ejemplo en el proceso de recuperación del euskera.
- **Tener en cuenta la importancia de la educación y la juventud en los avances habidos.** Lo cual conlleva, entre otras, establecer estrategias en materia de equipamientos y vivienda.
- **Buscar el papel tractor en lo relativo al conocimiento y la producción/creación en euskera**, mediante estrategias en materia de actividad económica (ligadas a la innovación y el conocimiento) y de movilidad, para facilitar el acceso.
- **Utilizar correctamente la toponimia, y priorizar los topónimos euskaldunes** para nombrar nuevos ámbitos.



## 1.10. GENERO-IKUSPEGIARI DAGOKIONEZ

Jarraian azaldutako diagnostikoa, helburuak eta ondoren jasotako irizpideek laburbiltzen dituzte HAPOn berrikuspenerako Aurrerakin-dokumentuaren idazketan genero-ikuspegia berariaz sartzeko egindako lanetatik eratorritako ondorio eta proposamen esanguratsuenak. Ondorengo faseetan diagnostikoa, helburu eta irizpideetan sakontzeko eta horiek era egokian eta zabalagoan garatzeko lan horiek jasotzen dituen dokumentuaren kontsultatu.

### DIAGNOSTIKOA

- **Desoreka nabarmena dago hiriko auzo eta eremuetan (ekialdea / mendebaldea)**, gaika egindako diagnostikoetan eta herritarren pertzepzioan ondorioztatzen den bezala, biztanleria zaurgarri gehien dagoen eremuetan datuak okerragoak baitira.
- **Lurralde-mailako desoreka nabaria dago, babes-erregimenen bati atxikitako etxebizitza-eskaintzari eta eskaintza horrek guztizkoarekiko duen erlazioari dagokionez.**
- Babes-erregimen bati lotutako etxebizitza babestuen poltsa handiak indarrean dagoen HAPOn aurreikusitako gauzatu ez diren garapen handietan zeuden, eta, beraz, etxebizitza babestuen arloko aurreikuspen handiak gauzatzeko daude.
- **Tipologia, tamaina eta programari dagokionez, egungo etxebizitza-eskaintza ez da anitza. Ez dute egun eskatzen den malgutasuna eskaintzen** zainketari, bateragarritasunari, bizikidetzaren unitatearen osakerari eta abarri dagokienez.
- **Hiriaren ekialdean mugitzeko eta, ondorioz, lana eta familia bateratzeko zailtasunak handiagoak dira.**
- **Bizikleta-sarea oso garatua dago ibai-hirian, baina ez da nahikoa gainerakoetan:** auzo guztiak erdialdearekin lotuta badaude ere, auzoak ez daude elkarrekin lotuta eta ez dute barneko zerbitzu-saririk. Horrek zaintzari lotutako mugikortasuna (ibilbide gehiago, laburragoak eta multimodalak) zailtzen edo eragozten du. Etenen ondorioz, sarea ez da horrela ikusten. Eta aisiarako egokitzeak jotzen bada ere, ez da eraginkorra eguneroko zereginak egiteko.
- Garraio publikoari dagokionez, Ekialdeko barrutian, autobus-zerbitzuaren ibilbideen luzeera dela eta (inguruko sarbide- eta komunikazio-arazoan ondorioz), askoz gehiago erabiltzen da trenbide-garraio publikoa (ETS).
- **RENFEk eskaintzen duen zerbitzuaren kasuan, trenbide-garraio publikoa ez da irisgarria.**
- Topografia eta ehunen berezko ezaugarriez gain (horietako asko garatu ziren garaia ondorioz), espazio publikoaren pribatizazioak eta okupazioak irisgarritasun-arazoak sortzen dituzte. Ekialdeko barrutian egoera larriagoa da, izan ere, garaje eta aparkaleku faltaren ondorioz, aparkatutako autoek espazioa okupatzen dute, kasu askotan espaloiak bereganatuz.
- **Desoreka dago espazio libreen aldibereko hurbiltasunari dagokionez (hurbiltasunekoak, erreferentziakoak eta lurralde-mailakoak).** Ekialdean gabeziak nabariagoak dira.
- Ekipamenduei dagokienez, oro har, nahiz eta zuzkidura-maila ona izan, **badira hurbileko ekipamendurik gabeko eremuak, herritarren zati handi bati zerbitzua ematen diotenak.**
- Hiriko ekialdean dauden udal-mailako ekipamenduak, oro har, herritarrekin harremanik gabekoak dira (hilerria, gordailuak, guardia zibilaren kuartela, etab.).
- **Asistentzia-ekipamenduen pilaketa argia dago** (eguneko zentroak, adinekoentzako egoitzak eta zuzkidura-bizitokiak) hiriko bi eremutan: Berio-Antigua eta Ategorrieta-Intxaurren; **irisgarriak eta isolatuak diren eremuak dira.**
- **Ekipamendu inguruetan itxaro-lekuen behar handia dago.**

## 1.10. RESPECTO A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El diagnóstico, los objetivos y criterios recogidos a continuación resumen las conclusiones y propuestas más significativas extraídas de los trabajos realizados específicamente para incluir la perspectiva de género en la redacción del documento de Avance de la revisión del PGOU. Se remite a la consulta del documento que recoge dichos trabajos a fin de profundizar en los mismos y desarrollarlos adecuadamente y con mayor profusión en fases posteriores.

### DIAGNÓSTICO

- **Existe un desequilibrio notable en los diferentes barrios y zonas de la ciudad (zona Este / zona Oeste)**, tal como se concluye en los diferentes diagnósticos realizados por temáticas, y la percepción de la ciudadanía, con peores datos en las zonas con mayor población vulnerable.
- **Hay un desequilibrio territorial claro en cuanto a la oferta de vivienda sometida a algún régimen de protección** y su relación respecto al total.
- Las grandes bolsas de vivienda sometida a algún régimen de protección estaban previstas en el PGOU vigente en grandes desarrollos que no se han llevado a cabo, y, por tanto, las grandes previsiones en materia de vivienda protegida están pendientes de materializar.
- **La oferta actual de vivienda es poco variada en cuanto a tipologías** y, la **falta de flexibilidad** en cuanto al **tamaño y programa no satisface las necesidades actuales** relativas al cuidado, la conciliación, la composición de la unidad convivencial, etc.
- En la **zona Este de la ciudad las dificultades de desplazamiento**, y, con ello, **de conciliación, son mayores.**
- **La red ciclista es muy completa en la ciudad fluvial pero insuficiente en el resto:** si bien todos los barrios están conectados con el centro, los barrios no están conectados entre sí y carecen de una red de servicio interno. Ello dificulta o imposibilita la movilidad del cuidado: mayor número de trayectos, más cortos y multimodales. Fruto de las discontinuidades, la red no se percibe como tal. Y si bien se considera adecuada para el ocio, no es efectiva para la realización de las tareas cotidianas.
- En cuanto al transporte público, en Distrito Este debido a la longitud de los itinerarios del servicio de autobús (fruto de los problemas de acceso y comunicación de la zona), se utiliza mucho más el transporte público ferroviario (ETS).
- **El transporte público ferroviario no es accesible en el caso del servicio ofrecido por RENFE.**
- Además de la topografía y las características propias de los tejidos (muchas fruto de la época en que se desarrollaron), la privatización del espacio público y la ocupación de mismo generan diversos problemas de accesibilidad. La ocupación del espacio en Distrito Este se ve agravada, además, por los coches aparcados invadiendo la acera debido a la escasez de garajes y plazas de aparcamiento.
- Hay un **desequilibrio en cuanto a la proximidad simultánea a espacios libres (de proximidad, de referencia y metropolitanos)**, con mayores carencias en la zona Este.
- En materia de equipamientos, en general, si bien el nivel dotacional es bueno, **existen zonas carentes de equipamientos de proximidad que den servicio a un espectro variado de la ciudadanía.**
- Los equipamientos de escala municipal situados en la zona Este de la ciudad, son en su mayoría, sin trato al público (cementerio, depósitos, cuartel de la guardia civil, etc.).
- Hay una **concentración clara de los equipamientos asistenciales** (centros de día, residencias para mayores y alojamientos dotacionales) en dos zonas de la ciudad: Berio-Antigua y Ategorrieta-Intxaurren. Se trata de **zonas poco accesibles y aisladas.**
- Hay una **necesidad clara de espacios de espera en los alrededores de los equipamientos.**





## HELBURUAK

- **Genero-ikuspegia modu eraginkorren txertatzea**, HAPO berria idazten hasten den unetik, eta ez izapide huts gisa.
- Ahalik eta herritar gehien errealitatea ikusaraztea eta aztertzea, eta haien beharrei erantzutea.
- **Etxebizitza-beharrei erantzutea**, batez ere babes-erregimenen bati lotuak daudenak.
- **Kontziliazioa erraztea**.
- Zaintzari lotutako mugikortasun eraginkorra ahalbidetzea.
- **Oinarrizko ekipamendu eta zerbitzuetara heltzea bermatzea**.
- Espazio publikoan sozializazioa bultzatzea.
- **Segregazioa eta isolamendua saihestea**.



## OBJETIVOS

- **Incluir la perspectiva de género de manera efectiva**, desde el inicio de la redacción del nuevo PGOU, y no como mero trámite.
- **Visibilizar y analizar la realidad del más amplio espectro posible de la ciudadanía**, y atender sus necesidades.
- **Atender a las necesidades de vivienda**, especialmente, la sometida a algún régimen de protección.
- **Facilitar la conciliación**.
- **Posibilitar una movilidad del cuidado efectiva**.
- **Garantizar el acceso a equipamientos y servicios básicos**.
- Favorecer la **socialización en el espacio público**.
- **Evitar la segregación y el aislamiento**.







## IRIZPIDEAK

- **Etxebizitza-eskaintza dibertsifikatzea.**
- **Babes-araubideren baten pean dagoen etxebizitza-parkea handitzea.**
- **Babeseko-etxebizitzaren kokapena orekatzea**, hiri-lurzorurako estrategien bidez.
- **Etxebizitzen ezaugarriak malgutzea.**
- **Jarduera ekonomikorako ehunaren eskaintza eta kokapena dibertsifikatzea**, bertikalki (eraiken mailan, erabilera desberdinak ahalbidetuz) zein horizontalki (auzo-mailan, beste erabilera batzuk izan ditzaketen bizitegi-eraikinak nahiz beste behar espazial batzuk dituzten jarduera ekonomikoetako eraikinak antolatuz) erabilerak nahasteko.
- **Oinezkoentzako eta bizikletentzako sareak hierarkizatzea eta osatzea**, eta eremu edota zuzkidura berriak (ekipamenduak edota espazio libreak) antolatzeko orduan dagoen garraio publikoko sarea kontuan hartzea.
- Herritar askoren beharrei erantzuten dien **hurbiltasun ekipamenduen sarea sortzea.**
- **Ekialdeko barrutiko eremuari zerbitzua emateko garrantzizko ekipamendua antolatzea.**
- **Ekipamendu berriak antolatzea antzemandako beharrezanean erantzuteko** eta egungo eskaintza orekatzeko. Horretarako, lurzoru asko kontsumitzen duten ekipamenduetarako (hezkuntzakoak, kirolekoak...) eta gizarte-zentroak ezartzeko behar besteko lurzoria gordeko da, kontziliazioa errazteko.
- **Asistentzia-ekipamenduen sarea osatu eta orekatzea.**
- **Espazio libreen sarea orekatzea eta aldi bereko hurbileko espazio libreen sarea sortzea**, pertsona guztiek etxetik gertu hurbileko plaza edo parke bat, plaza edo parke adierazgarri bat eta naturagune bat izan ditzaten. Besteak beste, Ekialdean udal-mailako espazio libreak antolatuta.
- Eraikuntzari nahiz espazio publikoei buruzko baldintza batzuk ezartzea, araudiaren bidez genero-ikuspegia haien diseinuan txertatzeko, HAPOn ondorengo faseetan.

## CRITERIOS

- **Diversificar la oferta de vivienda.**
- **Incrementar el parque de vivienda sometida a algún régimen de protección.**
- **Equilibrar la localización de la vivienda de protección** mediante estrategias para el suelo urbano.
- **Flexibilizar las características de las viviendas.**
- **Diversificar la oferta y localización del tejido para actividad económica**, mediante la mezcla de usos tanto vertical (a nivel edificatorio, posibilitando los diferentes usos) como horizontal (a nivel de barrio, mediante la ordenación tanto de piezas residenciales que puedan albergar otros usos como de piezas de actividades económicas con otras necesidades espaciales).
- **Jerarquizar y completar las redes peatonales y clicables**, y tener en cuenta la red de transporte público existente a la hora de ordenar nuevos ámbitos y/o dotaciones (equipamientos y/o espacios libres).
- **Crear una red de equipamientos de cercanía** que dé respuesta a las necesidades de un amplio espectro de la ciudadanía.
- **Ordenar equipamiento de significancia que dé servicio en la zona de Distrito Este.**
- **Ordenar nuevos equipamientos para atender las necesidades detectadas y equilibrar la oferta actual**, reservando suelo de dimensión suficiente tanto para aquellos equipamientos que consumen mucho suelo (docentes, deportivos...) como para posibilitar la implantación de centros cívicos, en pos de favorecer la conciliación.
- **Completar y equilibrar la red de equipamientos asistenciales.**
- **Equilibrar la red de espacios libres y generar una red de espacios libres con proximidad simultánea**, de manera que todas las personas tengan cerca de casa una plaza o un parque de proximidad, una plaza o un parque de significancia y un espacio natural. Entre otros, ordenando espacios libres de escala municipal en la zona Este.
- Establecer una serie de condiciones relativas tanto a la edificación como al espacio públicos para integrar la perspectiva de género en su diseño, mediante normativa, en fases posteriores de redacción del PGOU.





### III. DONOSTIAKO PLAN OROKORRAREN OINARRI PROGRAMATIKOAK ETA JARRAIBIDE ESTRATEGIKOAK

Aurrerakinaren dokumentua Planaren Bulegoak egindako hirigintza-informazioko dokumentuetan oinarritu da. Dokumentu horiek Donostiako Udalean lehendik zeudenak osatzen dituzte, baita dokumentu honek jasotzen dituen azterketa osagarrietan ere, bereziki, honako haueetan: ingurunearen azterketari buruzko lanak, genero-ikuspegia txertatzeko lanak eta mugikortasunari buruzko azterketa. Dokumentu horiek Plan Orokorreko edozein dokumentuk jaso beharreko informazioaren zatia dokumentatzen dute, plangintza-dokumentu gisa Donostiako lurralde osorako eta hiri horren etorkizunerako.

Plangintzako Aurrerakin-dokumentu honetan egiten diren proposamenek herritarren parte-hartzetik eta partaidetza tekniko eta instituzionaletik eratorritako arrazoibide, iradokizun eta proposamen guztiak jasotzen dituzte, ikuspegi estrategiko batetik pentsatzeko borondatek, non gako diren eremuen proiektuek XXI. mendeko udalerrria/lurraldea zehazten duten.

Ilde horretan, plangintzako **Aurrerakinak antolamendurako eta hiri- eta lurralde-proiekturako hirigintza-garapeneko eredia aurreikusi era osatzen duten oinarri ezartzeko balio behar du**, eta informazio eta eztabaida publikoko faseen ondoren, udalerriko hirigintza-arauak adostutako erreferentzia izango da, ematen diren goi-mailako lurralde- eta hirigintza-plangintzako aurreikuspenekin eta aurreikuspen sektorialekin bat eginez.

Lanek berrikusten den hirigintza-ereduaren ebaluazioari buruzko iritzi eta jarrera ezberdinen ekarpen dialektikoa islatzen dute, eta, aldi berean, udalerraren etorkizun berrirako irizpide, ekintza eta proposamen zehatzen multzo berri bat lantzea ahalbidetzen dute, bere irismen eta eragin errealeko lurraldearen testuinguruan. Indarrean dagoen ereduaren azterketan eta birorientazioan oinarritutako berrikuspena, aurreko urteetan burututako hirigintzaren kudeaketaren indar eraldatzailea jasotzen duen gogo bat abiapuntutzat hartuta, hiri-kalitatea berritzearen, udalerrig egituratuago baten eta arreta handiz kudeatutako lurralde baten alde.

Lan horiek sintesi-dokumentu bat osatzen dute. Dokumentu horrek plangintzako **Aurrerakina osatzen duten oinarri programatikoak, jarraibide estrategikoen eta proiektu-ildoak multzoa** osatu eta proposatzen du, Aurrerakina baita Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hirigintza-eredua gidatuko duen tresna. Oinarri programatikoak, nor garen definitzen dutenak, eta jarraibide estrategikoen, nor izan nahi dugun adierazten dutenak, osagai sendoa dute 2030 Plan Estrategikoan jasotakoan, bi dokumentuekin koherentzia osoa duten helburu, xede eta mekanismoekin, nola ez. Plan Estrategikoak eta Hirigintza Planak Donostiako herritarren bizi-kalitatea hobetzeko duen metodologia eta helburua partekatuko dute.

### III. BASES PROGRAMÁTICAS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL PLAN GENERAL DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

El documento del Avance se fundamenta en base a los documentos de información urbanística elaborados por la Oficina del Plan, que complementaran los ya existentes en el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián, y a los estudios complementarios que incorpora; en particular, los trabajos sobre el estudio del medio, los trabajos para la inclusión de la perspectiva de género y el análisis sobre la movilidad, que documentan la parte de la información que debe contener cualquier documento de Plan General, como documento de planeamiento para el conjunto del territorio de Donostia / San Sebastián y para el futuro de esta ciudad.

Las propuestas que se plantean en este documento de Avance de planeamiento incorporan, por su parte, en el conjunto de razonamientos, sugerencias y propuestas que se derivan del proceso de participación pública ciudadana, técnica e institucional; pero también desde la voluntad de pensar desde una perspectiva estratégica, donde los proyectos de ámbitos claves determinen el municipio-territorio del siglo XXI.

En este sentido, el **Avance de planeamiento debe servir para establecer las bases que, prevén, anticipan, configuran el modelo de desarrollo urbanístico para la ordenación y el proyecto urbano y territorial** que se convertirá, tras las sucesivas fases de información y debate público, en el referente consensuado por la norma urbanística del municipio, en coordinación con las previsiones de los planeamientos territoriales y urbanísticos de rango superior, así como los sectoriales concurrentes.

Los diversos trabajos representan una aportación dialéctica, pero precisa, de las diversas opiniones y posturas sobre la evaluación del modelo urbanístico que se revisa y, al mismo tiempo, permiten la elaboración de un nuevo conjunto de directrices, acciones y propuestas concretas para un nuevo horizonte para el futuro del municipio en el contexto de su territorio de alcance e influencia real. Una revisión fundamentada en el análisis del modelo vigente, de su reorientación, a partir de una disposición que recoge la fuerza transformadora de la gestión del urbanismo llevado a cabo en estos años precedentes, apostando por la renovación de la calidad urbana, por un municipio estructurado y por un territorio gestionado cuidadosamente.

Estos trabajos dan forma a un documento de síntesis que formula y propone el conjunto de **bases programáticas, directrices estratégicas y líneas proyectuales que constituyen el Avance de planeamiento**, que es el instrumento que debe regir el modelo urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián. Las bases programáticas, que establecen la definición de quiénes somos, y las directrices estratégicas, que señalan quiénes queremos ser, tienen una fuerte componente con lo que se recoge en el Plan Estratégico 2030, con objetivos, finalidades y mecanismos plenamente en coherencia entre los dos documentos, como no podía ser de otra manera. Plan Estratégico y Plan Urbanístico compartirán una metodología y un horizonte común que no puede ser otro que mejorar la calidad de vida de la ciudadanía donostiarra.



Plan Orokor berriaren proposamenak **oinarri programatiko**en multzo batean oinarritzen dira, eta udalerrri honek etorkizun berri batean gara ditzakeen potentzial nagusiak biltzen dituzte:

- **Donostia, Donostiako eremu funtzionaleko (Donostialdea-Bidasoa Beherea) hiriburua.** LAGen zehaztapenen arabera, Eremu Funtzional hori Andoain, Astigarraga, Donostia, Errearteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta eta Usurbilgo udalerriek osatzen dute. Beraz, eremu funtzionala Gipuzkoako ipar-ekialdeko muturrean eta EAEko ekialdean dagoen lurraldeari dagokio, Frantziarekin eta Nafarroako iparraldearekin mugakide dena. Gipuzkoakoaren barruan, Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) eremu funtzionalarekin, mendebaldean, eta Tolosaldearekin, hego-mendebaldean, muga egiten du.

Donostiako Eremu Funtzionalako Lurralde Plan Partzialaren arabera, bere helburu nagusia lurralde-eredua zehaztea da. Lurralde-eredu horrek, eredu hori definitzen duten osagai sektorialak antolatze eta koordinatzeko arau eta jarraibide globalen bidez, erreferentziatzeko testuingurua izan behar du, eremu funtzionalean lurralde-garapen orekatua eta iraunkorra bermatu ahal izateko, hamasei urteko epean.

Era berean, gogoeta egin behar da Euskal Hiriko beste hiriekiko lankidetzak, Hirien Euskal Sistemak, eskaintzen dituen aukerei buruz. Mugaz gaindiko ikuspegiak eta Euskal Eurohiriaren eremuak ere garapen-eremu zabala dute. Erabileen arteko lankidetzak hobetzea faktore erabakigarrietako bat da hiria eta lurralde osoa sendotu eta garatzeko. **“Geometria aldakorra” kontuan hartuta**, Donostiaren eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren edo Eusko Jaurlaritzaren arteko lankidetzak eta interesak eta baliabideak ahalik eta ondoen lerrotatzea ahalbidetuko duen **maila anitzeko gobernantza eratu behar da**. Horri esker, baliabide eta gaitasun instituzionalak gehiago eta hobeto aprobetxatuko litzaieke, eta erronka eta aukerei erantzun egokia emango litzaieke.

Las propuestas del nuevo Plan General se apoyan en **un conjunto de bases programáticas**, que engloban los principales potenciales que este municipio puede desarrollar en un nuevo futuro:

- **Donostia / San Sebastián, ciudad capital del área funcional Donostialdea-Bajo Bidasoa.** Según las determinaciones de las DOT, esta Área Funcional está constituida por los municipios de Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Errearteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta y Usurbil. Corresponde, por tanto, el Área Funcional al territorio situado en el extremo Noreste de Gipuzkoa, y por Este de la CAPV, lindante con territorio francés y con la parte Norte de Navarra. Dentro del territorio guipuzcoano linda al Oeste con el Área Funcional de Zarautz- Azpeitia (Urola-Kosta) y al Suroeste con el Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea).

De acuerdo con el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia / San Sebastián, su principal objetivo consiste en definir un modelo territorial que, a través de unas normas y pautas globales de ordenación y coordinación entre los diferentes componentes sectoriales que definen dicho modelo, constituya el marco de referencia que permita garantizar un desarrollo territorial equilibrado y sostenible en el Área Funcional en un horizonte temporal de dieciséis años.

Del mismo modo se ha de reflexionar respecto a las oportunidades que la cooperación con las otras ciudades de la Euskal Hiria, el Sistema Vasco de Ciudades presenta. La perspectiva transfronteriza y el ámbito de la Eurociudad Vasca, tienen también un amplio campo de desarrollo. La mejora de la colaboración entre los distintos agentes es uno de los factores determinantes para el fortalecimiento y desarrollo de la ciudad y el conjunto del territorio. Es **necesario conformar una gobernanza multinivel que, teniendo en cuenta una “geometría variable”**, permita optimizar la cooperación y el alineamiento de los intereses y recursos de Donostia / San Sebastián con la Diputación Foral de Gipuzkoa o el Gobierno Vasco, lo que permitiría un mayor, y mejor aprovechamiento de los recursos y capacidades institucionales y una adecuada respuesta a los retos y oportunidades.

- **Donostia, hiri trinkoa, anitza eta kalitatezkoa.** Donostiako udalerrriak eta hiriak erreferente eta eredu argia izan behar dute, **hiri trinkoari eta berdeari dagokionez**. Lurzorua baliabide natural urri eta mugatu gisa ulertuta, horren optimizazioa indartu behar da, trinkotasuna bultzatuz eta arrazoizko dentsitate handiko hiri-kokalekuak bultzatuz. Donostian espazio berdearen presentzia non-nahi ikusi daiteke, plangintza-maila guztietan, hurbileko plaza txikitik hasi eta lurralde-parkeetara arte. Hiri-parkeen zati handi batek udalerrria benetako udalerrri berdea bihurtzen du, zuzkidura-maila handiarekin eta ahalmen handiagoko erreserbarekin, udalerriko berdetasuna eta ekipamenduen kalitatea bermatzen dutena. Donostiako hirigintzaren elementu argi horiek merkataritza, industria, hirugarren sektorea, kultura, kirolak eta abar. jasotzen dituen erabilera eta jardueren eskaintzara gehitzen dira. **Horrek guztiak Gipuzkoako erreferentziatzeko ekosistema anitza bihurtzen du Donostia.** Donostia hiri heldu gisa osatzen duten biztanleria-maila jakin batzuk dituen udalerrri bakarrenetako da, eta Euskadiko hiri-egoeran espazio libreen, biztanleriaren eta jardueraren kalitate handieneko adierazle gurutzatuak ditu. HAPOk horiek indartu eta sendotu egin beharko ditu Donostiarako proposatzen den etorkizunean.

- **Donostia / San Sebastián, ciudad compacta, diversa y de calidad.** El municipio y la ciudad de Donostia San Sebastián deben ser un referente y modelo claro de lo que se puede afirmar que constituye la **ciudad compacta y verde a la vez**. Compacta en el sentido más literal de la optimización del suelo, entendido como un recurso natural escaso y limitado, y que hay que aprovechar con asentamientos urbanos de densidades razonables y al mismo tiempo con esta densidad, la presencia del espacio verde en el municipio de Donostia / San Sebastián es una constante que incluye todas las escalas de la planificación, desde la pequeña plaza de proximidad hasta los parques territoriales, incluyendo un parte significativa de parques urbanos que hacen del municipio un verdadero municipio verde, con una importante dotación de servicios y una reserva aún con mayor potencial, que avalan la calidad del verde y los equipamientos del municipio. Estos elementos claros del urbanismo de Donostia, se añaden a una oferta de usos y actividades diversa que incluye actividad de comercio, industria, terciario, cultura, deportes etc., que hacen de **Donostia un ecosistema diverso de referencia clara en el territorio guipuzcoano**, siendo uno de los únicos municipios que presenta, con unos ciertos niveles de población que conforman Donostia como una ciudad madura, unos indicadores cruzados de espacios libres, población y actividad de mayor calidad en el escenario del Euskadi urbano, y que el PGOU deberá reforzar y consolidar en la configuración del futuro que se proponga por Donostia.





- Donostia, klima-aldaketaren aurkako borrokan konprometitua. Hiriak klima-aldaketari buruzko tokiko estrategia bat garatu nahi izan du, herritarrek erronka handi horrekin lotu eta taldean aurre egin ahal izateko, hiriko beste ingurumen- eta gizarte-gatazka batzuk konpontzeko aukera aprobetxatuz. Hori dela eta, **Klima DSS 2050 Ekintza Plana** egin da, eta Udalak 2018ko ekainaren 5ean onetsi zuen, Ingurumenaren Nazioarteko Egunean. Ondoren, 2020ko martxoaren 17an, Udalak Larrialdi Klimatikoaren Deklarazioa (LKD) onartu zuen. Bertan adierazi zen larrialdi klimatikoaren deklarazioak konpromiso politiko errealak eta lotesleak hartzea eskatzen duela, eta oraingoak baino askoz ere anabizio handiagokoak, eta krisi horri aurre egiteko baliabideak esleitu behar direla. Beharrezko berotegi-efektuko gas-murrizketak bermatzeko, **erregai fosilak alde batera uzteko, energia % 100 berriztagarriaren alde egiteko eta karbono-isuri garbiak lehenbailehen eta lehenbait zerora murrizteko** gai den ibilbide-orri loteslea, IPCCren txostenarekin bat datorrena, tenperatura globalen igoera 1,5 °C-ra mugatzeko. Larrialdi-egoera batek gure Udalak eta gure hiriak eskura dituzten baliabideak birbideratzea eskatzen du, klima-krisiari eta horrek dakartzan arazoei aurre egiteko. Deklarazioaren testuarekin batera, lau arlotan egindako jardueren zerrenda zegoen: mugikortasuna, energia, lurraldea eta ekonomia zirkularra. Horrekin batera, klima-kontzientziazioarekin eta emisioen bilakaeraren jarraipenarekin eta kudeaketarekin lotutako zenbait jarduerak ere egin ziren, baita klima-aldaketa arintzeko eta horretara egokitzeko neurrien garapenarekin loturikoak ere. Besteak beste, LKDK, lurraldeari eta Plan Orokorren berrikuspenera dagokienez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspenera irizpide klimatikoak sartzeko beharra ezarri zuen, eta **hiri-hedapenerako pentsatutako plangintzatik hiri-trinkotzerako planera batera eboluzionatuz**, non oinarritako zerbitzu guztietarako irisgarritasuna ahalbidetzen den eta joan-etorrien luzera murrizten den, gehienak oinez egin ahal izateko. LKDK, epe luzerako (2050) estrategia bat diseinatu beharko dela ezartzen du, Klima Planaren helburuei lotuta, , hurbiltasun edo trinkotasun kontzeptuekin bateraezinez diren hiri-aldiriko elementuak birmoldatzeko. Elementu horietarako, hiri-jarraituan birkokatzea edo hiri-garraio publikoaren sistemari (Garbera, Miramon, Zuatzu, Belartza, Igara...) integrazioa bilatu beharko da. Prozesu horrek ohiko HAPO baten (10 urte inguru) denbora-mugak gainditzen ditu, baina bat dator epe luzeko klima-estrategiarekin.
- **Donostia ezagutzaren, berrikuntzaren eta teknologiararen hiria.** Baieztapen hori teknologien sektoreari lotutako hiriaren berezitasun berezian datza, industria-lurralde aurreratu batean finkatutako hirugarren eta laugarren mailako ekonomia dibertsifikatuz, enplegua, zerbitzu aurreratuak kokatutako jarduerak eta 4.0 industria bultzatuz, nanozientzietan, biozientzietan, osasunean edo neurozientzietan eta beste batzuetan sortzen ari diren ezagutza-eremuekin, Donostian dauden gaitasun garrantzitsuetan oinarrituta.

Zerbitzu aurreratuak bultzatzea eta indartzea, berez, balio erantsi handiko hazkundera dagoen sektore baten aldeko apustua da. Sektore horrek berrikuntza, ezagutza eta espezializazioa ditu ezaugarri nagusi, eta ezagutza intentsiboa duten -KIBS Knowledge Intensive Business Service deituriko sektoreetan biltzen da. Are gehiago, haren garapena funtsezko elementua da, estrategiaren eta lehiakortasunaren ikuspegitik, lurralde baten ekonomian, ekoizpen- eta ekonomia-ehunarekiko duen eginkizunagatik; izan ere, bere jarduerarekin, enpresa bezeroen produktibitatea eta lehiakortasuna handitzen laguntzen du, bai eta transferentzia teknologikoa, berrikuntza eta ekoizpenaren optimizazioa ere.

Zentzu horretan, hiriak, **eraldaketa teknologiko eta digital oso garrantzitsuak aurreikusten diren** hamarkada bati egin behar dio aurre, bai enpresentzat, bai hirientzat eta gizartearentzat (4.0 Industria, 5.0 Gizartea).

- **Donostia / San Sebastián, comprometida en la lucha contra el cambio climático.** La ciudad ha querido desarrollar una estrategia local de cambio climático que permita conectar a la ciudadanía con este gran reto y afrontarlo de manera colectiva, aprovechando la oportunidad para solucionar también otros conflictos ambientales y sociales urbanos, y, por esta razón, se ha elaborado el **Plan de Acción Klima DSS 2050**, que fue aprobado por el Ayuntamiento el 5 de junio de 2018, día mundial del Medio Ambiente. Posteriormente, el 17 de marzo de 2020, el Ayuntamiento aprobaba la Declaración de Emergencia Climática (DEC), y en la misma se manifestaba que declarar la emergencia climática implica asumir el cumplimiento de compromisos políticos reales y vinculantes, mucho más ambiciosos que los actuales, con la consiguiente asignación de recursos para hacer frente a esta crisis. Una hoja de ruta vinculante capaz de garantizar las reducciones de gases de efecto invernadero anuales necesarias, **abandonar los combustibles fósiles, apostar por una energía 100 % renovable y reducir a cero las emisiones netas de carbono** lo antes posible, de manera urgente y prioritaria, línea con las indicaciones del informe del IPCC, para limitar el aumento de las temperaturas globales a 1,5 °C. Un estado de emergencia implica redirigir los recursos disponibles de nuestro Ayuntamiento y nuestra ciudad para afrontar la crisis climática con los problemas asociados que conlleva. El texto de la declaración estaba acompañado de un listado de actuaciones en cuatro ámbitos: Movilidad, Energía, Territorio y Economía Circular. A lo que se añadían un conjunto de actuaciones relacionadas con la concienciación climática y el seguimiento y la gestión de la evolución de las emisiones y del desarrollo del conjunto de las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático. Entre otras medidas la DEC respecto el territorio y sobre la revisión del Plan General establecía, entre otras, la necesidad de incluir criterios climáticos en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana **evolucionando de un planeamiento pensado para la expansión urbana a un plan de compactación urbana** en el que se posibilite la accesibilidad a todos los servicios esenciales y se reduzca la longitud de los desplazamientos para que la mayor parte se puedan realizar andando. La DEC establece que se deberá diseñar una estrategia a largo plazo, 2050, que, ligada a los objetivos del Plan Klima, persiga una reconversión de elementos situados en la periferia urbana e incompatibles con los conceptos de cercanía o compacidad. Para estos elementos habrá que buscar una reubicación en el continuo urbano o su integración en el sistema de transporte público urbano (Garbera, Miramon, Zuatzu, Belartza, Igara...). Este proceso desborda los límites temporales de un PGOU convencional (unos 10 años) pero encaja bien con la estrategia climática de largo plazo.
- **Donostia / San Sebastián, ciudad del conocimiento, de la innovación y la tecnología.** Esta afirmación radica en la singular especificidad que caracteriza la ciudad vinculada al sector de las tecnologías, diversificando una economía terciaria y cuaternaria asentada en **un territorio industrial avanzado, impulsando el empleo, las actividades encuadradas en los servicios avanzados y la industria 4.0, con los ámbitos de conocimiento emergentes** en nanociencias, biociencias, salud o neurociencias y otras, basados en las importantes capacidades presentes en Donostia / San Sebastián.

El impulso y potenciación de los servicios avanzados constituye en sí mismo una apuesta por un sector en crecimiento de elevado valor añadido. Un sector que se caracteriza por un alto componente de innovación, conocimiento y especialización y que se engloba en los denominados "sectores intensivos en conocimiento"-KIBS Knowledge Intensive Business Service. Más aún, su desarrollo representa un elemento clave, desde el punto de vista estratégico y de competitividad, en la economía de un territorio, por su papel respecto del tejido productivo y económico, puesto que, con su actividad, favorece el incremento de la productividad y la competitividad de sus empresas clientes, así como la transferencia tecnológica, la innovación y la optimización productiva.

En este sentido, la ciudad se enfrenta a una década en la que se prevén **transformaciones tecnológicas y digitales muy importantes** tanto para las empresas como para las ciudades y la sociedad (Industria 4.0, Sociedad 5.0).



Abiapuntu gisa, Donostiak eta lurralde osoak badute jada oinarria eraldaketa horretan esku hartzen duten elementu batzuetan; horren adierazle dira, besteak beste, teknologia esponenzialak edo gaikuntzakoak (Gauzen Internet-IoT, adimen artifiziala, zibersegurtasuna), enpresek, zentro teknologikoen, unibertsitateek edo Gaia Clusterrak sustatuak. Konfinamendua eta bakartze soziala eragin dituzten osasun-egoera bereziek digitalizazioan murgiltzera eraman gaituzte (telelana, e-prestakuntza, sozializazio birtuala, merkataritza elektronikoa, e-kultura, e-aisia, big data, e-segimendua/kontrola,...) hau da, digitalizazioaren potentzialaren eta gaitasun sozial eta enpresarialen lagin intentsibo eta azeleratua, bere argi eta itzalekin. Azken hamarkadetan izan diren aldaketek eta zenbait faktore teknologiko, sozial, kultural eta abarrek bat egiteak lan-mundua eraldatu dute, eta horrek erronkak eta aukerak sortzen ditu hiriarren testuinguruan.

Aurrerapen teknologikoekin eta dagoeneko aipatu ditugun jarduera-eremuak garatzearekin (adimen artifiziala, digitalizazioa, automatizazioa, bioteknologia eta nanoteknologiak...) zuzenean lotutako enplegu-sorgune berriak eta lanpostu berriak sortzetik hasi eta lan-merkatuak eskatzen dituen gaitasunekiko gero eta eten teknologiko eta desegokiagoa izateko arriskua arintzeko neurrietaraino. Kualifikazioa, espezializazioa eta gaitasun jakin batzuk behar dituen enplegu horrekin batera, soldata txikiko enpleguak bere horretan dirau, sarritan enplegu irregularra eta prekariora. Aldi berean, aurrerapen teknologikoekin eta digitalizazioarekin lotura estua duten lan-modalitate malguagoak, lankidetzaren printzipioetan (coworkingean, adibidez) edo e-plataformetan (mikrolaneko plataforma globaletan) oinarritutako eredu gutxituagoak dituztenak, zentzu guztietan ere aintzat hartu behar dira. Gako diren alderdiak ahaztu gabe, hala nola soldaten etenaldiak irautea, enpleguaren prekarizazioa, langile pobreak, biztanleria aktiboaren zahartzearekin, langabeziarekin, gazteen langabeziarekin eta iraupen luzeko langabeziarekin zerikusia duten gaiak.

Como punto de partida, Donostia / San Sebastián y el conjunto del territorio cuentan ya con base en algunos de los elementos que intervienen en esta transformación; una muestra de ello es la presencia en las denominadas tecnologías exponenciales o habilitadoras (el Internet de las Cosas-IoT, la Inteligencia Artificial, la Ciberseguridad), promovidas por empresas, centros tecnológicos, universidades o el Cluster Gaia, entre otros. Las singulares circunstancias sanitarias que han provocado la forzada fase de confinamiento y aislamiento social nos han llevado a una inmersión global en la digitalización (teletrabajo, e-formación, socialización virtual, comercio electrónico, e-cultura, e-ocio, big data, e-seguimiento/control,...) una muestra intensiva y acelerada del potencial y las capacidades sociales y empresariales de la digitalización, con sus luces y sus sombras.

Los cambios habidos a lo largo de las últimas décadas junto con la confluencia de determinados factores tecnológicos, sociales, culturales,... están transformando el mundo del trabajo, lo que plantea desafíos así como oportunidades en el contexto de la ciudad. Desde la generación de nuevos yacimientos de empleo y nuevos puestos de trabajo directamente relacionados con los avances tecnológicos y el desarrollo de áreas de actividad ya mencionadas (inteligencia artificial, digitalización, automatización, bio y nanotecnologías...), hasta las medidas para atenuar el riesgo de una creciente brecha tecnológica y de inadecuación a las capacidades demandadas por el mercado laboral. En convivencia con este empleo que precisa cualificación, especialización y determinadas competencias, persiste el empleo de baja remuneración, a menudo empleo irregular y precario. Al mismo tiempo, modalidades de trabajo más flexible, en estrecha relación con los avances tecnológicos y la digitalización, con modelos por el momento más minoritarios, basados en principios colaborativos (como el coworking) o en las e-plataformas de servicios (las plataformas globales de micro-trabajo) han de ser también contempladas en todos los sentidos. Sin olvidar, aspectos clave como la persistencia de la brecha salarial, la precarización del empleo, las personas trabajadoras pobres, al igual que las cuestiones relacionadas con el envejecimiento de la población activa, el desempleo, el desempleo juvenil y el de larga duración.

- **Donostia, osasunaren eta jasangarritasunaren aldeko udalerria.** Jasangarritasunak, XXI. mendeko hirigintza berriaren, erreferente iraunkorra izan behar du Donostiako hirigintzaren etorkizuna antolatzeko; izan ere, hirigintzaren garapena hiru zutabe nagusitan oinarritu behar da epe luzerako etorkizuna zehazteko: **kohesio soziala, bideragarritasun ekonomikoa eta ingurumen-integrazioa.** Beharrezkoa da Plan Orokor berriak **airearen kalitatea hobetzeko lan egitea**, eta udalaz gaindiko neurriak eta udal-eremuak aplikatzea, batez ere erakunde arduradunei garraio publiko eta kalitatezkoaren aldeko apustua egitea eskatzeko, ibilgailu pribatuan oinarritutako mugikortasun-ereduaren aurrean. Ildo berean, **uraren kudeaketan gobernu onaren aldeko apustua** egiten jarraitzeko konpromisoa ere hartu behar da, pertsona guztien ur-eskubidea bermatzeko eta hiri erresilienteagoa eraikitzeko, gure hiriak dituen ur-baliabideak aprobetxatuz, eta hondakinen eta gaikako bilketaren arloko erronkak hobetzearen aldeko apustua egiteko. Era berean, Plan Orokor berriak **subiranotasun energetikorako bidea erraztuko duten ekintzak**, prozesuak eta arau-xedapenak bultzatu beharko ditu, eta hori lortu ahal izango da baldin eta gure hiriko energia-eskaria minimizatzea eta, aldi berean, eskari hori betetzea lortzen badugu iturri berriztagarrietan oinarritutako energia-ekoizpeneko formulen bidez, gure hiri-kokaguneen azken garaietako erregai fosilen aurrean. Azkenik, herritarren, merkataritzaren eta industriaren eskutik, tokiko birziklatze-maila eta -kalitatea handitzeko eta Europak ezarritako mailalara iristeko neurri berriak bultzatu beharko dira, ekonomia zirkularraren aldeko apustua egiteko aukera bikaina den paradigma berri batekin.

- **Donostia / San Sebastián, municipio por la salud y la sostenibilidad.** La sostenibilidad debe ser, en el nuevo urbanismo del siglo XXI, un referente permanente sobre el que ordenar el futuro del urbanismo de Donostia / San Sebastián, un municipio que debe sustentar su desarrollo sobre tres pilares fundamentales en la definición de su futuro inmediato y a largo plazo: **la cohesión social, la viabilidad económica y la integración ambiental.** Es necesario que el nuevo Plan General apueste por **trabajar en la mejora de la calidad del aire**, aplicando tanto las medidas supramunicipales como las que correspondan en el ámbito municipal, en especial exigiendo firmemente a las instituciones responsables que se apueste por un transporte público y de calidad, ante un modelo de movilidad basado principalmente en el vehículo privado. En la misma orientación, hay que adoptar también el compromiso de **seguir apostando por el buen gobierno en la gestión del agua**, que garantice el derecho al agua de todas las personas y que construya una ciudad más resiliente, aprovechando los recursos hídricos con los que ya cuenta nuestra ciudad, así como apostar por mejorar los retos en el ámbito de los residuos y la recogida selectiva. De la misma manera el nuevo Plan General deberá favorecer las acciones, procesos y disposiciones normativas que **favorezcan el camino hacia la soberanía energética** y esto se podrá alcanzar si conseguimos minimizar la demanda energética de nuestra ciudad y al mismo tiempo poder cubrir esta demanda mediante fórmulas de producción de energía basada en las fuentes renovables frente a los combustibles de origen fósil que han caracterizado los últimos tiempos de nuestros asentamientos urbanos. Y finalmente habrá que impulsar de la mano de la ciudadanía, el comercio y la industria, nuevas medidas para aumentar el nivel y la calidad de reciclaje local y que llegue a los niveles marcados por Europa, con un nuevo paradigma que es una gran oportunidad para apostar por la Economía Circular.





Donostiako Plan Orokor berriak honako gogoeta hauek ditu abiapuntu, funtsezkoak baitira eztabaidaren testuinguru soziokulturala kokatzeko:

- Udalerriko tamaina orokorrari buruzko proposamenak uztailearen 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez onartu ziren Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Gidalerroetan (LAG, 2019) ezartzen diren eta egokitzeko beharra. Dekretu horrek indarrean dagoen Plan Orokorrean jasota ez zeuden zehaztutako batzuk ezartzen ditu Donostiarako. Plan berriak, bere gaitasun eta zilegitasunaren barruan, hurrengo hamabost edo hogeitaz hamar urteetan aurreikusten den garapen demografikoa zehaztu eta egokitu beharko du.
- Plan berria idazteko testuingurua lurraldearen antolamendu integratuaren eguneraketa bat garatzeko interesean kokatzen da, eta garatu beharreko hirigintza iraunkortasun-printzipioetan eta ingurumenaren kalitate-printzipioetan oinarritzen da, lurralde-kalitateak eragin nabarmena izan dezan herritarren bizi-kalitatean eta herritarrek zerbitzuak eskuratzeari dagokionez oreka soziala indartzeko ahaleginean, bai eta inguruko landa-ingurunearen eta natura-ingurunearen balioak mantendu eta garatzeari dagokionez ere.
- Egungo hirigintza-plangintza indarrean egon den azken urteetan Donostia etengabe hazi den udalerria dela eta, orain, egungo kalitatea birziklatzeari eta hobetzeari buruzko gaiari arreta handiagoa jarri behar zaiela eta lurzoru urbanizaezina are gehiago babestu eta sustatu behar dela ohartzea.
- Donostiako udal-errealitateak berezko ezaugarri duala eta oso bereizgarria duela kontuan hartzea. Alde batetik,, hiri-lurralde finkatua eta trinko, jatorrizko gunearen eta haren zabalgunearen inguruan nolabaiteko dentsitatea duena, geometria erregularreko morfologia duena, ibai-ibarren berezko euskarri topografikoa duena. Eta beste alde batetik, beste Donostia bat, euskarri konplexuago batean oinarritua, topografia malkartsuagokoa, eta, hain zuzen ere, ezaugarri topografiko horrek baldintzatutako irisgarritasuna duena. Bertan, kaleen eta ibilbideen geometriak muinoen euskarrien gaineko ehunen berezko forma organiko eta uhintsuagoak ditu.

El nuevo Plan General de Donostia / San Sebastián parte de las siguientes consideraciones, fundamentales para enmarcar el contexto sociocultural en el que se produce su debate:

- La necesidad de reajustar las propuestas respecto al dimensionado general del municipio a las que se establecen en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco -DOT (2019)- aprobadas según Decreto 128/2019 de 30 de julio, que establece para el territorio de Donostia unas determinaciones que no estaban en el Plan General vigente. El nuevo plan dentro de su capacidad y legitimidad deberá concretar y ajustar, sobre el desarrollo demográfico previsible en el horizonte de los quince o veinte años por venir.
- El contexto de la redacción del nuevo Plan se sitúa en el interés de desarrollar una actualización de la ordenación integral del territorio, de manera que el urbanismo a desarrollar se base en principios de sostenibilidad y de calidad ambiental, para que la calidad territorial repercuta, significativamente, en la calidad de vida de los vecinos y vecinas y en el refuerzo del equilibrio social en cuanto al acceso a los servicios de la ciudadanía, y de la preocupación por el mantenimiento y desarrollo de los valores del medio rural y del medio natural que lo rodean.
- La conciencia de que Donostia / San Sebastián es un municipio que ha tenido un crecimiento constante en los últimos años de vigencia del actual planeamiento urbanístico y que ahora hay que prestar una mayor atención a las cuestiones que hacen referencia al reciclaje y la mejora de la calidad existente y proteger y promover aún más el suelo no urbanizable.
- La consideración de que la realidad municipal de Donostia / San Sebastián presenta una característica dual propia y muy característica, con un territorio urbano consolidado compacto y de una cierta densidad en torno al núcleo originario y su ensanche, con una morfología de geometría regular, con un soporte topográfico propio de los valles fluviales y, por otra parte, existe otra Donostia / San Sebastián asentada sobre un soporte más complejo, de topografía más accidentada, con una accesibilidad precisamente condicionada por esta condición topográfica donde la geometría de sus calles y recorridos presenta formas más orgánicas y ondulantes propias de los tejidos sobre soportes de colinas.

Planaren aukerak sei ildo estrategikotan garatuko dira, Aurrerakin honekin batera doazen proposamen eta alternatibetan, dokumentazio idatzi eta grafikoan zehaztu direnak:

1. **Barne-hazkundearen eta hiri-birkalifikazioaren aldeko apustua. Hau da, hiri gehiago hirian bertan egitea,** hiri-lurzoruaren mugak handitu gabe eta neurri batean, lurzoru urbanizaezinen egungo azalerari eutsiz, eta hiri-kokaleku trinko eta ez-lauso baten aldeko apustuari eutsiz. Horretatik kanpo geldituko dira Aduritz-Akularreko lurzoruak, beren baldintza juridiko-administratibo bereziak direla eta; plan berrian hedapenerako lurzoru bakarrak izatea proposatzen da. Donostiaren ezaugarri bereziak kontuan hartuta, proiektu berriak egungo egoera eta dauden hiri-, bizitegi- eta industria-ehunen potentzialtasunak ebaluatu beharko ditu, ez bakarrik hazkundearen ikuspegi kuantitatibotik edo ahalmenaren ikuspegitik, baizik eta hiri berregituratzeko prozesuetan funtsezkoak izango diren berrantolamendu- edo eraldaketa-eremuak identifikatzeko aukeratik ere bai. Barne-hazkundearen eta hiri-birkalifikazioaren aldeko apustu horrekin, Donostia lurzoruaren kontserbazioari buruzko Europako zuzentarauak agintzen duenaren ildoan jartzen da, hiri-birziklapenaren aldeko apustu garbia egiteko, aurreko mendean hirigintzaren ezaugarri izan den hiri-hedapenaren aurrean. Oro har, esan genezake XIX. mendea zabalguneen mendea izan zela, Kortazar zabalgunea eredu adierazgarriena izanik, eta XX. mendea hedapenaren eta lurzoruaren kontsumoaren mendea izan dela. Hori horrela izanik, mende batean, historia osoan zehar baino makina bat aldiz lurzoru gehiago kontsumitu da. Beraz, **XXI. mendeak hiri-birziklapenaren mendea izan behar du, dagoeneko kontsumitu duguna aprobetxatu eta optimizatu behar da,** hirigintza jasangarriaren printzipioekin bat datorren kontzientzia ekologikoagoa izanik, eta alde horretatik, Plan Orokor berriaren lan guztiak nolabait eragin behar ditu.

Las opciones del Plan se desarrollarán, pues, dentro de seis **directrices estratégicas** que se concretan en las propuestas y alternativas, escritos y gráficos que acompañan este Avance:

1. **La apuesta por el crecimiento interior y la recalificación urbana,** esto es **hacer más ciudad dentro de la ciudad,** sin incrementar los límites del suelo urbano y manteniendo en mayor o menor medida la superficie actual del suelo no urbanizable, la apuesta por un asentamiento urbano compacto y no difuso. De la condición anterior se excluirán los suelos de Aduritz-Akular por sus especiales condiciones jurídico-administrativas y se propone que constituyan los únicos suelos en extensión del nuevo plan. Dadas las particulares características de Donostia / San Sebastián, el nuevo proyecto deberá evaluar el estado actual y las potencialidades de los tejidos urbanos existentes, residenciales e industriales, no sólo desde una perspectiva cuantitativa o de capacidad de crecimiento, sino también desde la posibilidad de identificar ámbitos de reordenación o transformación que se conviertan en elementos clave en los procesos de reestructuración urbana. Con esta apuesta por el crecimiento interior y la recalificación urbana, Donostia / San Sebastián se alinea con lo que prescribe la directiva europea sobre la conservación de suelo en el sentido de hacer una apuesta clara por el reciclaje urbano frente a la extensión urbana, modelo que ha caracterizado el urbanismo en general durante el siglo anterior. En términos generales, podríamos afirmar que el siglo XIX fue el siglo de los ensanches, con el ensanche Cortázar como modelo más representativo, el siglo XX ha sido el siglo de las extensiones y el consumo de suelo, de forma que en un siglo se ha consumido el suelo muchas veces más que en toda la historia anterior, y **el siglo XXI debe ser el siglo del reciclaje urbano, el de aprovechar y optimizar aquello que ya se ha consumido,** con una conciencia mayor ecológica coherente con los principios del urbanismo sostenible que debe impregnar todos los trabajos del nuevo Plan General.



- 2. Etxebizitza eskuragarria eta jarduera ekonomiko dibertsifikatua, Planaren helburu nagusiak.** Hiri-kokaleku finkatuari begiratuz gero, bizitegi-eskaintzaren eta jarduera ekonomikoen dibertsifikazioa zainduko da, **arreta berezia jarritz etxebizitza babestuan**, alokairua lehenetsiz, eta udalerrian egun dauden lanpostuetan; ekoizpen-ehuna lurraldearen gaitasun ekonomikoak indartuko dituen proiektu baten oinarria izan behar da, jarduerak dibertsifikatuz eta lehiakortasuna hobetzeko. Etxebizitza eskuragarria eta lan kualifikatua izan behar dira orain idazten ari den Plan Orokorren helburu nagusiak; etxebizitzari dagokionez, etxebizitza eskuragarriari buruzko kezka bereziarekin, etxebizitzaren merkatu librean sartzeko egun sartu ezin diren donostiarrak. Donostiak, historikoki, etxebizitza-kopuru handia egin izan du, autonomia erkidegoko hirietako batez bestekoaren oso gainetik. Hala ere, etxebizitza-ekoizpen hori ez da beti dagokion etxebizitza babestuekin batera joan, ez baitzen derrigorrezkoa edo, derrigorrezkoa zenean, 2003 baino lehen sortutako etxebizitzak ez baitzuen kalifikazio iraunkorrik, eta, pixkanaka, egoera hori galduz joan da urteak igaro ahala. **Plan Orokorren helburua 20 urte barru Hiri Elkartasunaren Helburua (HEH) lortzeaizan behar du, etxebizitza-parke nagusiaren % 20 baino txikiagoa ez den ehunekoarekin**, etxebizitza-parke nagusiaren gutxiengoa babestutako etxebizitzaren tipologiaren baten pean egon dadin. Horrela, etorkizunean udalerriak baliabide gutxiago dituzten herritar guztiei etxebizitza duina eta egokia izateko eskubide konstituzionala izateko aukera emango diela bermatzeko.
- 3. Lotura berdea: hurbileko espazioetatik lurralde-mailako parkeetara.** Udalerriko kantitateak eta kalitateak eta mota horretako gune ugariak osotasunaren kalitatearen osagai bihurtu behar dute, irizpide-maila bikoitza izanik. Alde batetik, espazio-multzo honetako elementu egiturazailak definitzea: ibaiak, errekek, interes naturaleko espazioak eta konektoreak; eta, bestetik, udalerriko osoa osatzen duten gainerako eremuak sailkatu eta arautzea. Espazio libre asko dituen udalerria da Donostia, eta hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizaezinaren arteko lotura- eta iragate-elementu gisa aprobetxatu dira espazio libre horiek. Gainera, ingurumen-kalitate handiko eta ingurune naturalarekin zuzenean lotutako hiri-kokalekuentzako oinarria da, baita hori harrotzeko ere. **Hurbileko espazioen presentzia adierazgarriak**, tamaina txikiengokoak eta edozein etxebizitzatik 300 metrotik beherako distantziara daudenak, Donostiako herritarrei espazio hauetaz gozatzeko aukera eman behar die. Hurbileko espazio horiez gain, **hiri-parkeak** ditugu, dimentsio handiagoko parkeak hain zuzen, hala nola Kristinaenea parkea, Aieteko parkea, Castelao parkea edo Siustegi parkea. Eta horiez gain, **Urumea osatzen duen lurralde-parkea eta horri lotutako espazio libreak ditugu**. Horiei esker, Donostiak hiri- eta lurralde-kalitate handiko espazio libreen sistema orekatua duela baieztatu daiteke.
- 2. La vivienda asequible y la actividad económica diversificada, objetivos centrales del Plan.** La mirada sobre el asentamiento urbano consolidado comportará atender a la diversificación de la oferta residencial y de las actividades económicas, **con especial atención a la vivienda protegida**, priorizando el alquiler, y a los puestos de trabajo actualmente existentes en el municipio de forma que la presencia de tejido productivo debe ser la base de un proyecto que potencie las capacidades económicas del territorio, diversificando las actividades y mejorando su competitividad. Vivienda asequible y trabajo cualificado deben ser objetivos centrales del Plan General que ahora se redacta, y dentro de la vivienda con una especial preocupación con respecto a la vivienda asequible. vía que debe garantizar el acceso al conjunto de los ciudadanos y ciudadanas de Donostia / San Sebastián que no pueden acceder al mercado libre de la vivienda. Donostia / San Sebastián es una ciudad que se ha caracterizado históricamente por hacer una significativa cantidad de viviendas, muy por encima de la media de las ciudades de la comunidad autónoma, sin embargo esta producción de vivienda no siempre ha ido acompañada de la correspondiente vivienda protegida porque no era obligatoria o porque cuando era obligatoria, la vivienda producida anteriormente al 2003 no tenía su calificación permanente y poco a poco ha ido perdiendo esta condición a medida que han pasado los años. **El objetivo del Plan General debe ser situar el horizonte dentro de 20 años, y en ese plazo alcanzar el Objetivo de Solidaridad Urbana (OSU) con un porcentaje no inferior al 20 % del parque principal de viviendas**, de forma que un mínimo del parque principal de viviendas esté bajo alguna tipología de las diferentes viviendas protegidas, garantizando así que en el futuro el municipio dispondrá de un contingente que le permita al conjunto de la población con inferiores recursos disfrutar del derecho constitucional a disponer de una vivienda digna y adecuada.
- 3. La interconexión verde: de los espacios de proximidad al Parque territorial.** La cantidad y calidad del término municipal y la presencia rica de espacios de esta naturaleza deben hacer de esta componente un elemento de calidad del conjunto, incorporando un doble nivel de criterios. Por una parte, la definición **de los elementos estructurantes de este conjunto de espacios: los ríos, los arroyos, los espacios de interés natural y los conectores**; y, por otro, la clasificación y regulación del resto de áreas que conforman el conjunto del término municipal. Donostia / San Sebastián es un municipio con muchos espacios libres, lo que se ha aprovechado como elemento conector y de transición entre suelo urbano y suelo no urbanizable, además de servir como base de esponjamiento y asentamiento urbano de alta calidad ambiental y directamente relacionado con el entorno natural. **La significativa presencia de espacios de proximidad**, aquellos de tamaño más reducido y que están a una distancia inferior a los 300 metros de cualquier vivienda, debe permitir a toda la ciudadanía de Donostia / San Sebastián disfrutar de estos espacios. Estos espacios de proximidad, conjuntamente con **los parques urbanos**, espacios de parque de una mayor dimensión como el Parque de Cristina-enea, el Parque de Aiete, el Parque de Castelao o el Parque de Siustegi y el **Parque territorial que constituye el Urumea y sus espacios libres asociados**, permiten afirmar que Donostia / San Sebastián dispone de un sistema de espacios libres muy equilibrado de una alta calidad urbana y territorial.





4. **Udalerriko ekipamenduen eta zerbitzuen eskaintza mantentzeak eta hobetzeak** Planaren jarraibide estrategikoetako bat izan behar du, non plangintza berriak egungo estaldura hobetu eta eskaintza dimentsionatu beharko duen ekipamendu estentsiboenei arreta berezia jarritz, hala nola irakaskuntza- eta kirol-ekipamenduei, etorkizunean lurzoru horiek izan ditzaketen estaldura-eskaerari erantzun eskuzabala emaneko. Ekipamendu amankomunek, ekonomia- eta gizarte-arloaren barruan, kohesioko sozialaren oinarritzko sistema osatzen dute, zentzu bikoitzean. Lehenik eta behin, merkatu-ekonomiaren desberdintasunak arintzeko tresna gisa, ongizate-estatuaren oinarritzko zerbitzuak oro har banatuz (osasuna eta irakaskuntza, esaterako), eta bigarrenik, eremu amankomun gisa, non herritarrek funtsezko gizarte-, kultura- eta jolas-jarduerak garatzen dituzten, gizarte artikulatu bat osatzeko. **Ekipamendua funtsezko elementuetako bat da, herritarrek hiri-inguruneari buruz duten ezagutza egituratzeko aukera ematen duena**, eta, era berean, hiri-inguruneari buruzko balio erantsiak atzemateko aukera ematen duena. Balio erantsi horiek berebiziko balioa ematen diote hiri-inguruneari, leku batekiko eta bertako jendearekiko identifikazio-sentimenduetan eragina izan dezakeen irudi soziala duen sinbolo esanguratsua bihurtzen baitute. Gakoa ekipamenduek bete behar duten zeregin bikoitzean bilatu behar da: alde batetik, daukaten funtzioaren eraginkortasuna; baina, bestetik, handik sustatzen dituzten jardueren eta ekimenen subjektu aktiboen kategoriara bihurtutako erabiltzaileen arteko zeharkako eta norabide anitzeko komunikazioa. Ekipamenduak dira, batez ere, hiri-ekosistemaren topagunea, eta, horregatik, planifikatzaileak arreta berezia jarri behar du ekosistema horiek dimentsioari eta funtzioari dagokienez behar bezala ezartzeko, jakinik gure hirietako bizi-kalitatea, hein handi batean, eskura ditugun zerbitzuen kalitatearen mende dagoela.
5. **Ondarea udal-proiektuan barneratzea.** Udalerriko arkitektura-ondarea udalerraren ezaugarri bereizgarrietako bat da. **Ondare multzoaren kontserbazioak protagonismo handiagoa izan behar du plangintza orokor berritik eratorritako antolamenduan.** Horretarako, arreta berezia jarri behar da Donostiako eraikin, ondare-elementu eta hiri-multzoen katalogoan, historia-, arte- eta ingurumen-izaerakoak, gaur egun ezin baitugu ondare-balioa kontuan hartu hirigintza-eredu baten edo arkitektura-elementu jakin baten ikuspegitik soilik, begirada zabala izan behar baita, hiri-eremu baten garapena eta eraldaketa irakurtzen dituen, berezko nortasuna duten elementu, multzo eta eremuz osatutako lurralde ez-homogeneo gisa, babes-mailatik abiatuta diferentziak ezarri eta eraldaketa eta berrikuntza objektibatuz. Ingurunearen ideian eta hiri-paisaiaren balioa eta haren berezitasunak zehaztu behar dituen elementu desberdinen arteko harremanean aurrera egin behar da. Hori Euskal Kultura Ondarearen Legearen (EKO, 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa) filosofiaren barruan dago, eta zioen azalpenak honela dio: **“Kultura-balioak aldakorrek direnez, ondarearen kontzeptua bera etengabe eraikiz doa, eta hura osatzen duten elementuak ere mudakorrek dira eta ekarpen berriak hartzeko irekita daude”.** Horregatik, Plan Orokorrek metodologia eta teknika integratzaile berriak erabiliko ditu babestu beharreko ondasun, multzo eta giroak baloratu eta arautzeko. Gainera, begirada zabalduko du, HEOBPB osatzen duten elementuen bilduma zabalari begirada hiritarrago bat gehitu ahal izateko. Ondorengo begiradak txertatuko dira: **1) hiri-giroak; 2) hiri-ehunak; 3) hiri-multzoak eta 4) ikuspen handiko eremuak**, ondarearen arloko legeriak ezartzen duen moduan (adiera zabalenean ulertuta), non kultura-ondarea iraganetik oinordetutako ondasun-multzoa den, eta gizarte bakoitzak zaindu eta transmititu beharreko balioak onartzen dituen. **Plan Orokorrean ondarea kontserbatzeko arauak jasoko ditu, banakako piezak ez ezik, horiek definitzen duten hiri-paisaia osatzen dituzten espazioak**, eta, azken batean, ezagutzen dugun eta hurrengo belaunaldientzat mantendu nahi dugun hiriaren forma eta berezko era ere.
4. **El mantenimiento y la mejora de la oferta de los equipamientos y servicios del municipio** debe ser otra de las directrices estratégicas del Plan donde será necesario que el nuevo planeamiento mejore la cobertura actual y dimensione la oferta con una atención especial a los equipamientos más extensivos como son los docentes y los deportivos, buscando la cobertura generosa sobre las potenciales demandas de estos suelos en el futuro. Los equipamientos colectivos forman, dentro del ámbito económico y social, el sistema básico de cohesión social en un doble sentido. En primer lugar, como instrumento para paliar las desigualdades de la economía de mercado, mediante la distribución generalizada de los servicios básicos del estado de bienestar, como la salud y la enseñanza, y en un segundo lugar como espacio colectivo donde la ciudadanía desarrolla una serie de actividades sociales, culturales y lúdicas, fundamentales para componer una sociedad articulada. **El equipamiento es uno de esos elementos fundamentales que permiten a la ciudadanía estructurar su conocimiento del entorno urbano** y con los mismos aprehender unos valores añadidos que hagan de él algo inestimable, un símbolo reconocido que tenga una imagen social capaz de influir en los sentimientos de identificación con un lugar y en su gente. La clave debe buscarse en el doble papel que los equipamientos deben cumplir: por un lado, la eficacia en la función implícita; pero, por otro, la comunicación transversal y multidireccional entre unas personas usuarias elevadas a la categoría de sujetos activos de las actividades y de las iniciativas que desde allí promuevan. Los equipamientos son por excelencia el lugar de encuentro e intercambio del ecosistema urbano y por esta razón el planificador debe tener un especial cuidado sobre la necesaria y suficiente cobertura de los mismos tantos en términos dimensionales como funcionales, conscientes de que la calidad de vida de nuestras ciudades depende en gran parte de la calidad de los servicios a los que tenemos la posibilidad de acceder.
5. **La integración del patrimonio en el proyecto municipal.** El patrimonio arquitectónico del municipio es uno de los referentes que definen los rasgos más característicos del municipio. **La preservación y conservación del conjunto patrimonial debe pasar a tener un mayor protagonismo en la ordenación que emane del nuevo planeamiento general.** Ello comporta una atención especial al catálogo de edificios, los elementos patrimoniales y conjuntos urbanos de carácter histórico, artístico y ambiental de Donostia / San Sebastián de forma que hoy no podemos considerar el valor patrimonial, únicamente, desde la óptica de un modelo urbanístico o de un elemento arquitectónico determinado, hay que tener una mirada amplia que lea el desarrollo y la transformación de un ámbito urbano, como un territorio no homogéneo formado de elementos, conjuntos y áreas con personalidad propia, estableciendo diferencias a partir del grado de protección y objetivando su transformación y renovación. Hay que avanzar en la idea del entorno y la interrelación de los diversos elementos en una imagen que debe determinar el valor del paisaje urbano con sus singularidades, aspecto que emana dentro de la filosofía de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco (PCV Ley 6/2019, de 9 de mayo) y que tal como en su exposición de motivos se afirma **“Al ser los valores culturales cambiantes, el concepto mismo de patrimonio se encuentra en permanente construcción y los elementos que lo configuran forman un conjunto susceptible de modificación y abierto a nuevas incorporaciones”.** Por esta razón el Plan General utilizará nuevas metodologías y técnicas integradoras en la valoración y regulación de los bienes, conjuntos y ambientes objeto de protección, identificando y ampliado la mirada de forma que a la amplia colección de piezas que constituyen el PEPPUC se le añadirá una mirada más urbana que incorpore por su parte: **1) los ambientes urbanos; 2) los tejidos urbanos; 3) los conjuntos urbanos y 4) las áreas de alta visibilidad**, en un ejercicio que pretende incluir, tal como establece la legislación sectorial del patrimonio entendido en su sentido más amplio, donde el patrimonio cultural es el conjunto de bienes heredados del pasado en los que cada sociedad reconoce unos valores dignos de ser conservados y transmitidos. La integración de la norma de conservación del patrimonio en **el Plan General integrará no solo las piezas individuales, sino también los espacios que configuran el paisaje urbano que definen** y en definitiva la forma y manera propia de la ciudad que conocemos y queremos mantener para las generaciones posteriores.



6. **Mugikortasun osasungarria sustatzea.** Mugikortasun osasungarriak kontuan hartzen ditu, batetik, kutsadurak eta zaratak pertsonen osasunean dituzten ondorioak, eta, bestetik, berotegi-efektua eragiten duten isurpenek kliman duten eragina. Hiriguneetan, ibilgailuak dira kutsatzaileen iturri nagusia. Zirkulazio-intentsitate handiko komunikazio-bideek emisio-maila handiak dituztela egiazta daiteke. Ibilgailu motordunen ihes-hodien emisioek berotegi-efektuko gasen laurden bat baino gehiago sortzen dute, eta hirietako kutsadura atmosferiko gehiena pertsonen osasunean eragiten du, batez ere haurtxoen, adinekoen eta arnas-gaixotasunak dituzten pertsonen osasunean. Trafikoa da, era berean, gaur egun, hirietako inguru-zarata gehien arduraduna. Europako Batzordeak kalkulatu du biztanleriaren % 30 baino gehiago osasunerako gogaikarriak edo kaltegarriak izan daitezkeen zirkulazio-zarataren eraginpean dagoela. Bide eta auzo batzuek jasaten duten poluzio akustikoaren mailak kalea harreman-gune gisa erabiltzea zailtzen du, eta etxebizitzak isolatzera behartzen du, zarataren eragozpenak murrizteko. Ibilgailuen pneumatikoen eta asfaltoaren arteko marruskadura eta motozikleta batzuen ihes-hodiek sortutako zarata dira zirkulazioak eragindako kutsadura akustikoaren arrazoi nagusiak. **Aurrekoaren arabera, mugikortasun osasungarria, oinez edo motorrik gabeko garraioetan, Plan Orokor berriaren apustua izan behar da,** pertsonen osasuna hobetzeko, klima-aldaketaren aurkako neurriak bultzatzeko eta zaratak Donostiako herritarren bizi-kalitatean dituen ondorioak murrizteko.

Planaren oinarri programatikoak eta jarraibide estrategikoak hiri-funtzioak aktibatzen dituen, hirigintza baten honako proiektu-ildo hauetan gauzatzen dira, ona den eta antolatuta dagoen espazio- eta azpiegitura-euskarri batekin:

1. Donostiarako proiektu berdea.
2. Donostia modu orekatuan eta osotasunean ekipatzea.
3. Hiri- eta lurralde-mugikortasunerako azpiegiturak antolatzea.
4. Etxebizitzaren proiektua behar bezala dimentsionatzea.
5. Jarduera ekonomikoen dibertsifikazioa, konplexutasuna eta areagotzea.
6. Ondarea eta paisaia Plan Orokorren antolamendu berriari txertatzea.
7. Zeharkakotasuna
8. Plan Orokorren hirigintza-plangintza berria.

6. **La potenciación de la movilidad saludable.** La movilidad saludable es la que tiene en cuenta, por un lado, los efectos de la contaminación y del ruido sobre la salud de las personas, y, por otro, los impactos sobre el clima de las emisiones con efecto invernadero. En las zonas urbanas, la principal fuente emisora de contaminantes son los vehículos. Se puede constatar que las vías de comunicación con una intensidad de tráfico elevada tienen asociados niveles de emisión elevados. Las emisiones de los tubos de escape de los vehículos de motor generan más de una cuarta parte de las emisiones de gases de efecto invernadero y la mayor parte de la contaminación atmosférica urbana que afecta a la salud de las personas (especialmente, a la de bebés, personas mayores y personas con enfermedades respiratorias). También el tráfico, actualmente, es el responsable de la mayoría del ruido ambiental en la ciudad. La Comisión Europea ha calculado que más del 30 % de la población está expuesta a niveles de ruido de tráfico que pueden ser molestos o perjudiciales para la salud. El nivel de contaminación acústica que soportan algunas vías y algunos barrios hace que la utilización de la calle como espacio de relación sea difícil, y que obligue a aislar las viviendas con el fin de reducir las molestias del ruido. El rozamiento de los neumáticos de los vehículos con el asfalto y el ruido producido por los tubos de escape de algunas motocicletas son dos de las causas principales de la contaminación acústica producida por el tráfico. **De acuerdo con lo anterior, la movilidad saludable, a pie o en transportes no motorizados, deben ser la apuesta del nuevo Plan General** cumpliendo así con una mejora de la salud de las personas, favoreciendo medidas frente al cambio climático y minimizando los efectos del ruido en la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas de Donostia / San Sebastián.

Las bases programáticas y las directrices estratégicas del Plan se materializan en las siguientes líneas proyectuales de un urbanismo activador de las funciones urbanas, con un buen soporte espacial e infraestructural ordenado:

1. El proyecto verde para Donostia / San Sebastián.
2. Equipar Donostia / San Sebastián de forma equilibrada e integral.
3. Ordenar las infraestructuras de la movilidad urbana y territorial.
4. Dimensionar de forma adecuada el proyecto de la vivienda.
5. Diversificación, complejidad e intensificación en las actividades económicas.
6. Integrar patrimonio y paisaje en la nueva ordenación del Plan General.
7. Transversalidad
8. El nuevo planeamiento urbanístico del Plan General.





## IV. DONOSTIAKO PLAN OROKORRAREN AURRERAKINAREN PROIEKTU-ILDOAK

### 1. Donostiarako proiektu berdea

#### 1.1. EGUNGO KALITATEZKO EREDU BERDEA FINKATZEA ETA HOBETZEA

Bere paisaiaren edertasunagatik ezaguna, Donostia Kontxako badiaren, Igeldo, Urgull eta Ulia mendien eta Urumea ibaiaren ibarraren inguruan egituratzen da. Historikoki, hiria hiru korridoretan zehar garatu/finkatu da, eta, gainera, sarrera gisa balio dutenak: Mendebaldeko korridorea (Añorga, Ibaeta eta Antigua-Ondarreta), Erdialdeko edo Hegoaldeko korridorea (Amara, Loiola eta Martutene) eta Ekialdeko korridorea (Gros, Ategorrieta, Bidebideta eta Herrera). Gune garai batzuk (mendi-magalak eta muinoak) okupatuta osatzen joan da, izaera geografiko dualeko hiria sortuz: ibai-hiria eta muino-hiria.

**Donostiaren kokapen abantailatsuak paisaia- eta hiri-kalitatea ematen dio, eta hurbileko ingurune naturalarekin harremanetan dagoen hiri bihurtzen du, eta kalitate hori bermatu behar duten elementu berde eta urdinen proiektuak indartu egin behar du.**



## IV. LÍNEAS PROYECTUALES DEL AVANCE DE PLAN GENERAL DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

### 1. El proyecto verde para Donostia / San Sebastián

#### 1.1. LA CONSOLIDACIÓN Y MEJORA DE UN MODELO VERDE ACTUAL DE CALIDAD

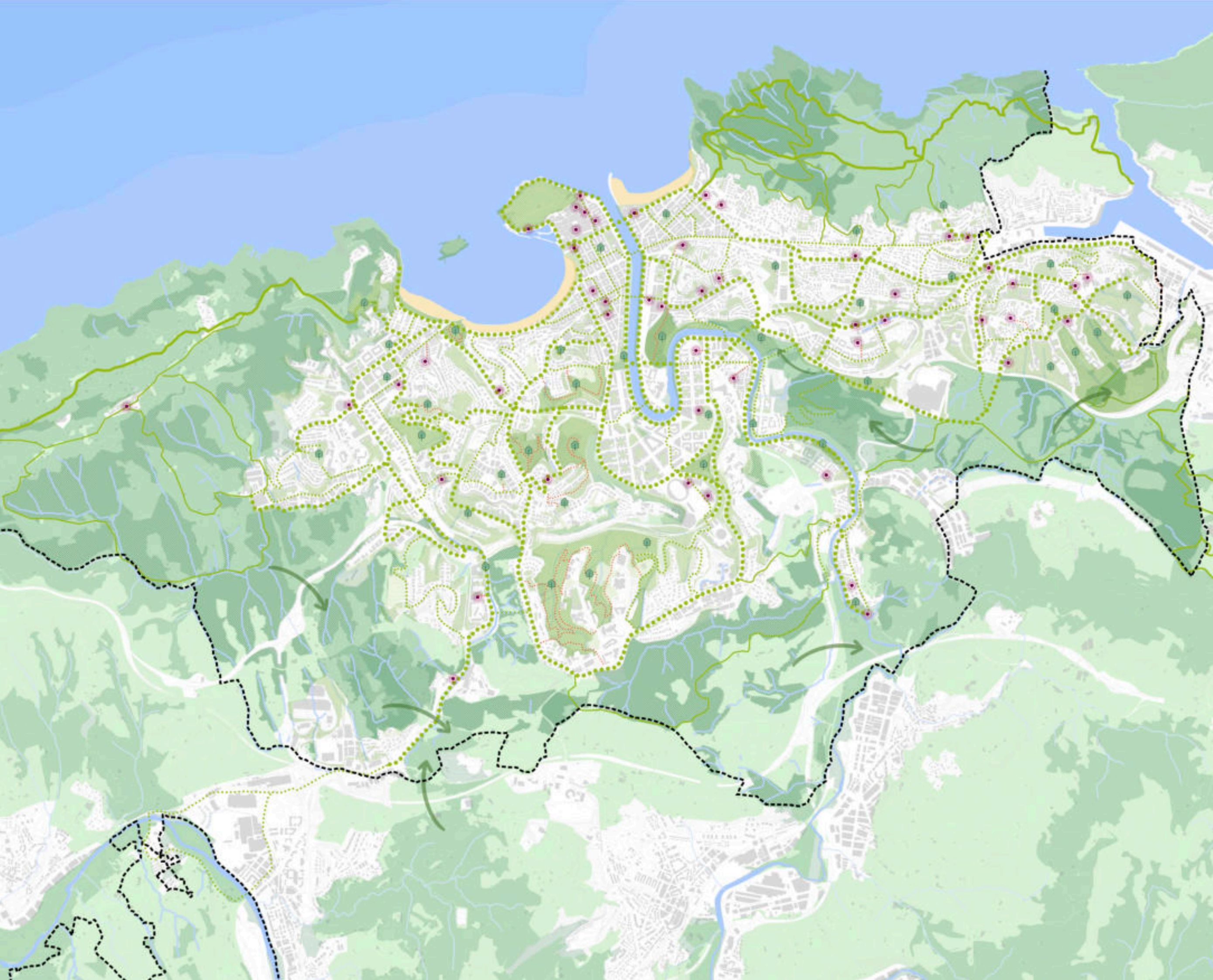
Conocida por la belleza de su paisaje (ese "marco incomparable"), Donostia /San Sebastián se vertebra en torno a la Bahía de la Concha, los montes Igeldo, Urgull y Ulia y la vega del río Urumea. Históricamente, la ciudad se ha desarrollado/asentado a lo largo de tres corredores que, además, sirven de acceso: el corredor Oeste (la zona de Añorga, Ibaeta, Antigua-Ondarreta), el corredor Central o Sur (la zona de Amara, Loiola y Martutene) y el corredor Este (la zona de Gros, Ategorrieta, Bidebideta y Herrera); colmatándose mediante la colonización de algunas zonas altas (faldas de los montes y colinas), dando lugar a una ciudad de condición geográfica dual de Ciudad fluvial/ Ciudad Colinar.

**La privilegiada posición de Donostia / San Sebastián le confiere una calidad paisajística y de ciudad en contacto con el entorno natural próximo, que vendrá reforzada por el proyecto de los elementos verdes y azules, que deben garantizar esa continuidad y calidad.**



# Azpiegitura Berdea eta Urdina

## Infraestructura Verde y Azul



### 1. Maila

#### Nivel 1

##### Nukleo-eremuak

Zonas núcleo

Azpiegitura berdea gogortze-mota  
Infraestructura verde tipo I de sostenido

Zuhaitzak landa-ingurunean

Sesqueras en entornos rural

##### Konektoreak

Conectores

Lehen mailako landa-eremua

Zona rural principal

Bigarren mailako landa-eremua

Zona rural secundaria

##### Ibaiek eta errekek

Rios y arroyos

Ibaiek

Rios

Ibai estalak

Rios cubiertos

Errekak

Arroyos

### 2. Maila

#### Nivel 2

##### Nukleo-eremuak

Zonas núcleo

Zuhaitzak ingurunean

Sesqueras en entornos urbano

Espazio libreen sietarra nekazaria

Sistema general de espacios libres

Espazio libreen txiki sietarra

Sistema local de espacios libres

##### Konektoreak

Conectores

Konektore nagusia

Conector destacado

Lehen mailako konektoreak

Conector principal

Bigarren mailako konektoreak

Conector secundario

### 3. Maila

#### Nivel 3

##### Elementu bereziak

Elementos singulares

Hiriko hondartzak

Playas urbanas

Klima-babesleko gogorra

Refugio climático duro

Klima-babesleko biguna

Refugio climático blando

Errekak babesteko proposamenak

Propuestas de protección de arroyos

##### Konektoreak

Conectores

Konektibitate ekologikoko kondoreak

Conectores para conectividad ecológica

##### Informazio osagarria

Información

complementaria

Luzeruz urbanizatua

Suelo no urbanizable

Udal-muga

Límite municipal

## Begirada Sektorialak

### Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana



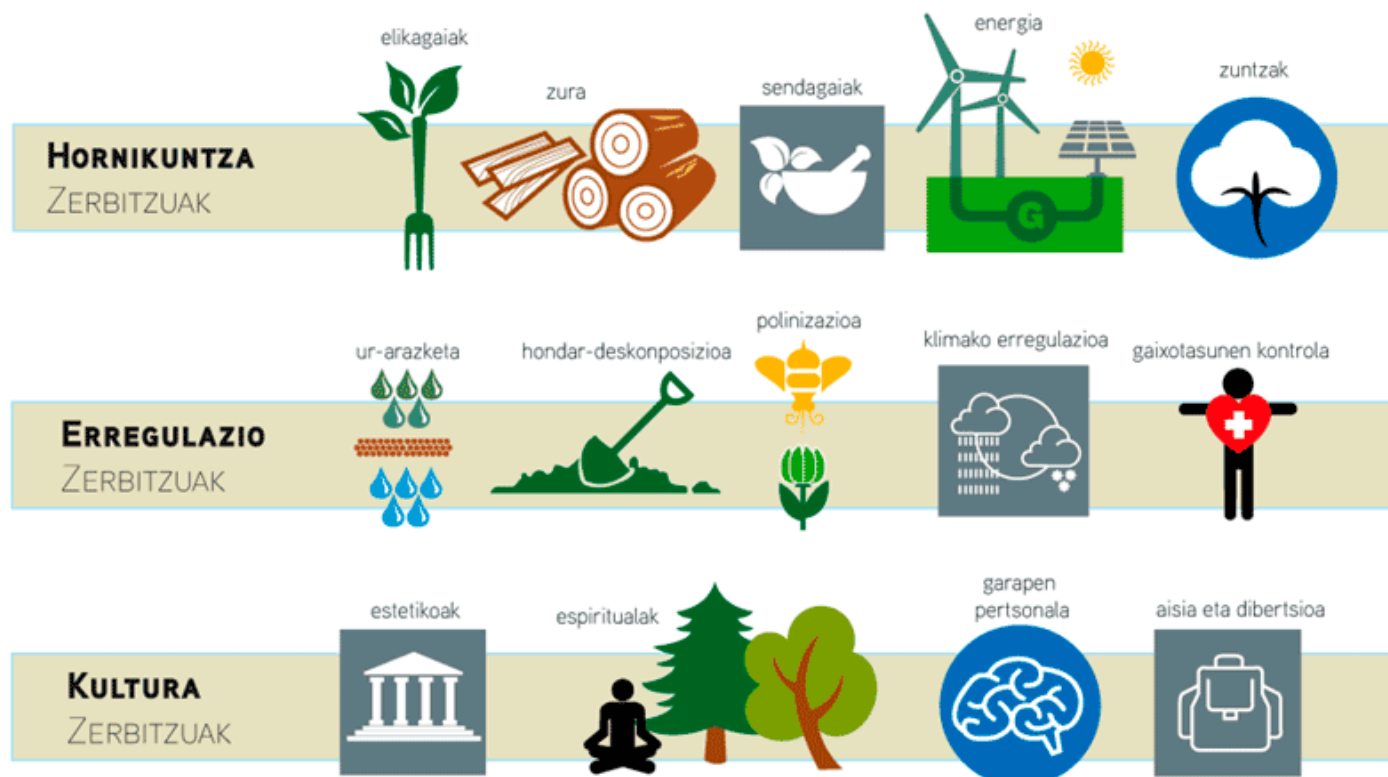
Azpiegitura Berdearen eta Urdinaren lehen proposamena egiteko, kontuan hartu dira **ekosistemen zerbitzuak, bai eta udal-mugarterako eskala handiko konektagarritasun ekologikoaren** ikuspegia ere, lurralde historiko bakoitzeko Azpiegitura Berdearen zehaztapenekin bat egiten duena eta estatu- eta lurralde-mailan erabiltzen diren antzeko nomenklatura duena.

**Ekosistemen zerbitzuak** pertsonak ekosistemetatik lortzen dituzten onurak dira. Honela sailkatzen dira:

- **Hornidura-zerbitzuak:** ekosistemek emandako materialak eta energia-iturriak hornitzeaz arduratzen dira (adibidez, ur geza, egurra, sendagaiak, etab.).
- **Erregulazio- eta mantentze-zerbitzuak:** organismo bizidunek ingurumen-ingurunea eragiteko modu guztiak, eta giza jardueretan eta ongizatean eragina dutenak (adibidez: klimaren erregulazioa, erregulazio hidrikoa edo polinizazioa).
- **Kultura-zerbitzuak:** pertsonen egoera fisiko eta mentalari eragiten dioten ekosistemen alderdi guztiak sartzen dira (adibidez: aisialdirako potentziala).

*Ekonomia Garapen, Jasagarritasun eta Ingurumen Saila. Eusko Jaurlaritzak.*

## ZER LORTZEN DUGU EKOSISTEMETATIK?



Para la realización de una primera **propuesta de Infraestructura Verde y Azul** se han tomado en consideración los **servicios de los ecosistemas**, así como una visión de **conectividad ecológica** a gran escala para el término municipal que conecta con las determinaciones de la Infraestructura Verde a escala de territorio histórico y mantiene una similar nomenclatura a la utilizada a nivel estatal y territorial.

Los **servicios de los ecosistemas** son aquellos beneficios que la gente obtiene de los ecosistemas. **Se clasifican en:**

- **Servicios de abastecimiento:** se encargan del suministro de materiales y las fuentes de energía proporcionadas por los ecosistemas (por ejemplo: agua dulce, madera, medicinas, etc.).
- **Servicios de regulación y mantenimiento:** todas las formas en que los organismos vivos pueden mediar o moderar el entorno ambiental y que afectan a las actividades y bienestar humanos (por ejemplo: regulación del clima, regulación hídrica o polinización).
- **Servicios culturales:** incluyen todos los aspectos de los ecosistemas que afectan al estado físico y mental de las personas (por ejemplo: potencial recreativo).

*Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente. Gobierno Vasco.*

## ¿QUE OBTENEMOS DE LOS ECOSISTEMAS?





### 3 FATXADA: ATZEALDE BERDEA, IBAIALDEA ETA ITSASERTZA; AZPIEGITURA BERDEA ETA URDINA

#### ATZEALDE BERDEA

**Donostiak hiri-garapena baldintzatu eta egituratu duen orografia du.** Donostiaren topografia nabarmenak, irisgarritasunari eta jarraipenari dagokionez zenbait erronka dakarren arren, **berdea bertan egotea eta etengabe atzealde berde handi gisa agertzea** eragiten du. Ingurumenari eta paisaiari dagokionez, baliabide hori ez da galdu behar.

Hala ere, hiria lurzorua kolonizatzen joan da, eta **gaur egun antropizatu gabeko lurzorua ondasun urria da.** Hori dela eta, lehenik eta behin, azpiegitura berde eta urdinerako proposatzen den estrategiaren helburu nagusia, udalerria elkar lotutako nukleo-eremuez hornitzea da.

Nukleo-eremuak garrantzitsuak dira honako hauetarako:

- Konektagarritasun ekologikoa.
- Ekosistemen zerbitzuen erregulazioa.
- Biodibertsitatea.

Udalerria nukleo-eremuez hornitzeko, bi nukleo-eremu mota zehaztu dira: **1. mailakoak, lurralde-mailakoak; eta 2. mailakoak, hiri-mailakoak.**

1. mailako nukleo-eremuak landa/natura-matrize berdearekin bat datoz eta honako espazio hauek biltzen dituzte:

- Natura 2000 Sarea (Uliako KBE eta Aiako Harria).
- Gipuzkoako azpiegitura berdearen proposamenean zehaztutako FEIGak (Funtzionaltasun Ekologikorako Intereseko Guneak).
- Hiri-inguruko eta hiriarteko landa-parkeak.
- Interes naturaleko beste espazio batzuk (Uliako itsaslabarrak, Mendizorrotz, Atxulondo-Abalotz eta Urdaburu-Añarbeko errekek).
- Hiri-ingurunetik kanpoko baso autoktonoak
- Ibaien eta erreken sarea.

2. mailako nukleo-eremuak hiri-ingurunean daude, eta honako espazio hauek biltzen dituzte:

- Espazio libreen sistema orokorrak.
- Espazio libreen tokiko sistemak.
- Hiri-inguruneke zuhaitziak.

### 3 FACHADAS: LITORAL, FLUVIAL Y VERDE; 1 INFRAESTRUCTURA VERDE Y AZUL

#### FONDO VERDE

Donostia / San Sebastián **tiene una orografía que claramente ha condicionado y estructurado el desarrollo urbano.** La topografía de Donostia/ San Sebastián, si bien supone una serie de retos en cuanto a accesibilidad y continuidad, también hace que **el verde esté presente y aparezca constantemente como un gran telón de fondo.** En términos medioambientales y de paisaje, ese es un activo que no se debe perder.

No obstante, la ciudad ha ido colonizando suelo, y, **actualmente, el suelo no antropizado es un bien escaso.** Por ello, primeramente, la estrategia que se plantea para la infraestructura verde y azul tiene como objetivo principal **dotar al municipio de zonas núcleos interconectados.**

Las zonas núcleo son lugares importantes para:

- La conectividad ecológica.
- La regulación de los servicios de los ecosistemas.
- La biodiversidad.

Para dotar al municipio de zonas núcleo se han definido **dos tipos de zonas núcleo: las de nivel 1, de carácter territorial; y las de nivel 2, de carácter urbano.**

Las zonas núcleo de nivel 1 se corresponden con la matriz verde rural/natural y aglutinan los siguientes espacios:

- Red Natura 2000 (ZECs Uliá y Aiako Harria).
- ZIFEs (Zonas de Interés para la Funcionalidad Ecológica) definidas en la Propuesta de infraestructura verde para Gipuzkoa.
- Los parques rurales urbanos y periurbanos.
- Otros espacios de interés natural (acantilados de Uliá, arroyos de Mendizorrotz, Atxulondo-Abalotz y Urdaburu-Añarbe).
- Bosques y bosquetes autóctonos fuera del entorno urbano.

Las zonas núcleo de nivel 2 se localizan en el entorno urbano y aglutinan los siguientes espacios:

- Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Sistemas Locales de Espacio Libres.
- Bosquetes autóctonos dentro del entorno urbano.





Udalerria elkar lotutako nukleo-eremuez hornitzeko azpiegitura berde eta urdin bat proposatzeaz gain, atzeko oihal berdea zaintzeko eta indartzeko, beste hauek ere proposatzen dira:

- HAPO berriak proposatutako jarduketetan atzealdeko oihal berdea fisikoki nahiz bisualki zaintzeko paisaia-irizpideak ezartzea (bizitegi-erabilerei eta jarduera ekonomikoari buruzko proposamenen kasuan, jarduketa bakoitzean ezarritako paisaia-irizpideak dagokion fitxan jaso dira).
- Naturan oinarritutako irtenbideak ezartzea, ondorengo faseetan horretarako arauak garatuz.

## IBAIALDEA

Zalantzarik gabe, badia edota itsasertza beti jo izan da Donostiako elementurik ezagunena eta identitarioena bezala. Hala ere, ibaiaren eta mendien garrantzia ez da txikiagoa izan hiria eraldatzerakoan. Hori argi islatzen da aipatutako dualtasunak, ibai-hiriaren eta muino-hiriaren artekoa.

Urumea ibaiari dagokionez, hiriaren garapen-faseetan lotura-elementua izan bada ere, **tratamendu irregularra eta bereizia izan du garapen-garaien arabera**, bai ertzaren tratamenduari dagokionez, bai bizitoki-bilbean eta ibaiaren arteko harremanari dagokionez.

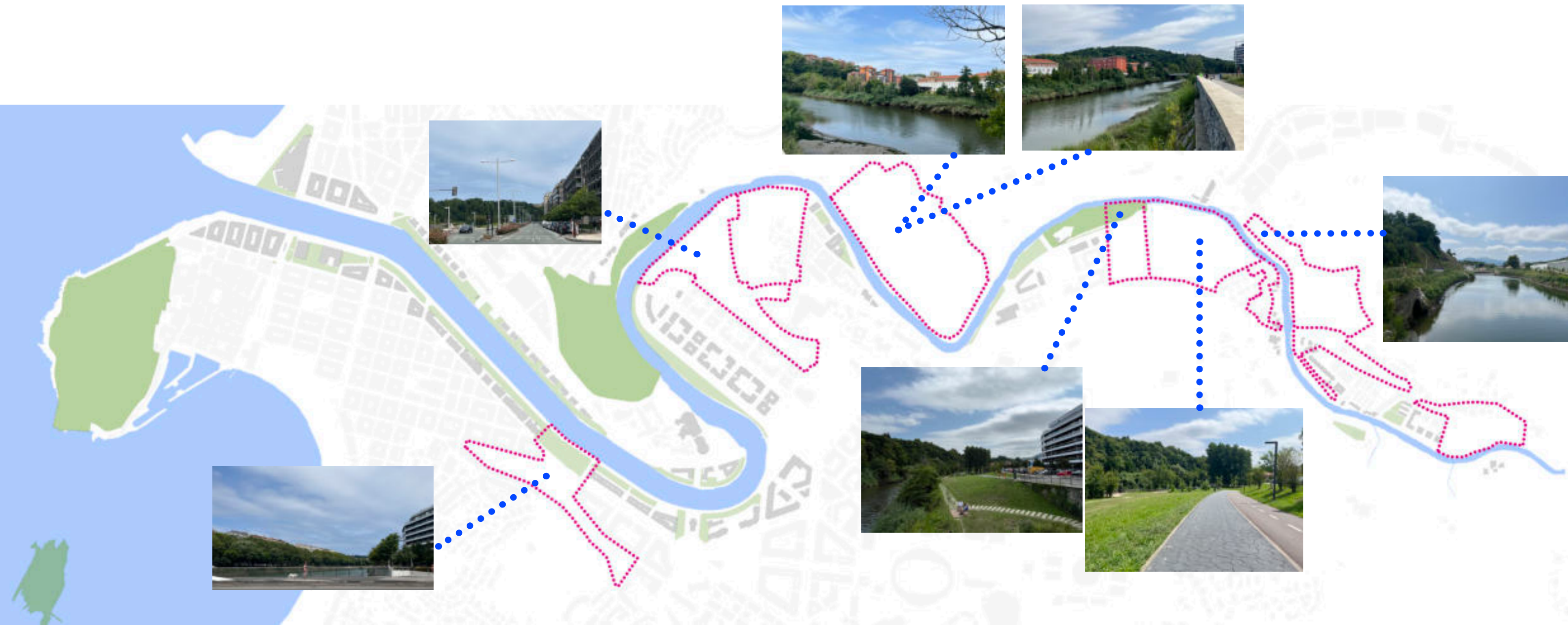
Además de proponer una infraestructura verde y azul que dote al municipio de zonas núcleo interconectadas, a fin de preservar y potenciar el telón de fondo verde también se proponen:

- Criterios paisajísticos para preservar la presencia, tanto física como visual, del telón de fondo verde en las distintas actuaciones propuestas por el nuevo PGOU (en el caso de las propuestas relativas a los usos residencial y de actividad económica, los criterios paisajísticos implementados en cada actuación aparecen recogidos en su ficha correspondiente).
- La implementación de soluciones basadas en la naturaleza mediante desarrollo normativo en fases posteriores.

## FRENTE FLUVIAL

Sin lugar a dudas, la bahía y/o el borde costero siempre se ha considerado como el elemento más reconocible e identitario de Donostia / San Sebastián. No obstante, el peso del río y sus montes no ha sido menor cuanto a la configuración de la ciudad. Fiel reflejo de ello es la mencionada dualidad existente entre la ciudad fluvial y la colinar.

En cuanto al **río Urumea**, si bien ha ejercido de elemento articulador en las diferentes fases de desarrollo de la ciudad, **cuenta con un tratamiento irregular y claramente diferenciado según las distintas épocas de desarrollo**, tanto en lo que respecta al tratamiento del borde, como a la relación entre el tejido residencial y el río.





Hala, eskuinaldean, Santa Katalina zubiaren eta Mundaizko zubiaren arteko tartean, bizitegi-bilbearen eta ibaiaren arteko harremana zuzena den arren, gainerakoan, eraikinen eta ibai-pasealekuaren arteko espazioa luzetara zeharkatzen duen bide-sistemak eteten du. Eten hori Deustuko eta Loiolako Erribera lotzen dituen zubiaren (Donostiako Realaren zubia) parean ere gertatzen da (garai bateko Burdinazko Zubia). Hegoalderantz egin ahala, bai ibaialde, bai ibaiaren eta hiri-bilbearen arteko harremana lausotuz doaz, hazkunde desordenatu baten ondorioz.

Donostiak itsasorantz ez ezik ibaira begiratzeko behar den euskarri fisikoa du, baina, **horretarako, ibai-ertzaren jarraitasuna hobetu behar da** (pasealeku edo parke gisa, eta hiri-bilbearekin duen loturari dagokionez), bai eta uraren xaflarako sarbidea eta haren erabilerari lotutako zuzkidurak ere.

Horregatik, hainbat jarduketa proposatzen dira:

- **Kristinaenea parkearen eta Loiolako Kuartelen (Urdintzu) artean dagoen espazio librea eskuratzea** (Ibaildeko espazio libreen sistema orokorra), "mihi" berde bat sortzeko, Kristinaenea parkearen atzeko luzatia berritu eta aberasteko euskarri izango dena, modu eraginkorrean ibai-parke bilakatuz, hiri-parke izateaz gain.
- **Loiolako kuartelak (Urdintzu) berrantolatzea**, eta paduraren zati bat lehengoratu ibai-parke handi bat aurreikusita.
- **Loiolako Lorategi Hiria, Txomiñenea, Antzieta, Sarroeta eta Martuteneko hegoaldeko azkena** (Martuteneko pasealekua) antolatzea, ertza jarduketa berriekin modu koherente eta jarraituan tratatzeko.
- **Ibarrean zehar ibai-ertz berdean integratutako** kirol-ekipamendua txertatzea, hura kualifikatzeko eta kirol-jarduera eta erabilera aktiboa modu kudeatu eta egokian sustatzeko.
- Urumea ibaian zehar konektagarritasuna ziurtatzea, **lehen mailako konektore jarrai** baten bidez.

Jarduketa horiek, gainera, fatxada bat sortuko dute itsasadarraren bi aldeetan, eta zeharkako elementu bezala tratatzea saihestuko dute (zenbait zatitan, garapenak itsasadarraren ertz batean zehar egin dira, itsasadarraren inguruan egin beharrean, eta hori sortutako bilbearen hiri-forman islatu da), eta erdigunean jarriz, elementu egituratzaile gisa.

Hala ere, Urumeako ibarraren garapena eta eraldaketa beste jarduketa batzuekin batera egingo dira: ekipamenduei (ekipamendua sarea zabaltzea eta indartzea Urumean zehar) eta mugikortasunari (GI-20aren izaera aldatzea) dagokionez. Horien bidez, erabilerak berrantolatu nahi dira, bai eta bilbearen zati horri kohesio handiagoa emateko proposatzen diren bizitegi-eremuak eta jarduera ekonomikoak ere (gaur egun, tarte batzuetan desitxuratuta dagoen, eta beste batzuetan inongo loturarik ez duten hainbat errematez osatuta).

Bestalde, Azpiegitura Berdea eta Urdinaren proposamenean, aipatutako eremuez gain, udalerriko ibai, erreka eta errekaetok osatzen duten ibai-sarea ere jaso da. Bertan, besteak beste, estalitako tarreak jaso eta kontuan hartu dira, antolatu edo berrantolatu beharreko eremuetan tratamendu eta paper egokia izan dezaten (ikus, adibidez, Loiolako Kuartelen (Urdintzu) berrantolaketa). Era berean, trazadura naturala berreskuratzea proposatu da, eta ertza lehengoratzea eta elementu hauen izaera egituratzailea berreskuratzearen aldeko apustua egin da, horretarako aukera ematen duten esku-hartzeetan (ikus Añorgaren kasua, non bide-lotuneak okupatutako lurzorua berrantolatu diren).

Así, mientras que, en la margen derecha, en el tramo entre el puente de Santa Catalina y el puente de Mundaitz, la relación de la trama residencial con el río es directa, en el resto se ve interrumpida por el sistema viario que atraviesa longitudinalmente el espacio entre las edificaciones y el paseo fluvial. Ese corte/esa interrupción se llega a dar incluso de manera transversal a la altura del puente que une EUTG con Riberas de Loiola (donde el antiguo Puente de Hierro). Además, aguas arriba hacia el Sur, tanto el frente fluvial como la relación entre el río y la trama urbana se van desdibujando, fruto de un crecimiento desordenado.

Donostia / San Sebastián tiene el soporte físico necesario para mirar hacia el río además de hacia el mar, pero para ello es **necesario mejorar la continuidad del borde fluvial** (ya sea a modo de paseo o de parque, y en cuanto a su relación con la trama urbana) además del acceso a la lámina del agua y las dotaciones ligadas a su uso.

Por ello, **se plantean distintas actuaciones:**

- **La obtención del espacio libre entre el parque Cristina-enea y Cuarteles de Loiola (Urdintzu)** (el Sistema General de Espacios Libres de Ibialde) para generar una "lengua" verde que sirva de soporte para reacondicionar la parte trasera del Parque Cristina Enea y enriquecerlo, convirtiéndolo de manera efectiva en un parque fluvial además de urbano.
- **La reordenación de Cuarteles de Loiola (Urdintzu)**, previendo un gran parque fluvial que permita recuperar una parte de la marisma.
- **La ordenación de Ciudad Jardín de Loiola, Txomiñenea (II), Antzieta, Sarroeta y el remate sur de Martutene** (Martuteneko pasealekua) de manera coherente y continua con las actuaciones más recientes de tratamiento del borde.
- **Equipamiento deportivo integrado** a lo largo de la Vega **en el borde fluvial verde**, de manera que se cualifique el mismo y se pueda fomentar la práctica deportiva y el uso activo de manera gestionada y adecuada.
- Asegurar la conectividad a lo largo del río Urumea mediante un **conector continuo** y de primer orden.

Esas actuaciones, además, dotarán de fachada a ambos lados de la ría, evitando su tratamiento como un elemento tangencial (en algunos tramos, los asentamientos se han dado a lo largo del borde, en vez de en torno a la ría, y eso ha tenido su reflejo en la forma urbana del tejido generado), y poniéndola en el centro, como un elemento verdaderamente estructurante/vertebrador.

No obstante, el desarrollo y la transformación a lo largo de la Vega del Urumea irán acompañados de otra serie de actuaciones/previsiones en materia de equipamientos (extensión y refuerzo de la red de equipamientos a lo largo del Urumea) y movilidad (cambio de carácter de la GI-20) que buscan reordenar los usos, además de una serie de ámbitos residenciales y de actividad económicas propuestos para dotar de mayor cohesión a esta parte de la trama (actualmente, un tanto desdibujada en algunos tramos, y una sucesión de remates varios totalmente desligados en otros).

Por otro lado, en la propuesta de infraestructura Verde y Azul, además de las mencionadas zonas núcleo, también se recoge la red fluvial, compuesta por los ríos, arroyos y regatas del municipio. En la misma se han recogido y tenido en cuenta, entre otros los tramos cubiertos, para su adecuado tratamiento y papel en las zonas a ordenar y/o reordenar (véase, por ejemplo, el caso de la reordenación de Cuarteles de Loiola (Urdintzu)). Asimismo, se ha propuesto recuperar el trazado natural y se apuesta por renaturalizar el borde y recuperar el papel articulador de este tipo de elementos en las intervenciones que daban lugar a ello (véase el caso de Añorga, con la reordenación de los suelos ocupados por el nudo viario).



## ITSASERTZA

**Itsasertza da hiria argi eta garbi identifikarazten duen elementu nagusia.** Bertan hainbat motatako ehunak aurkitu ditzakegu, hainbat elementu berezi (Miramar jauregia, Nautikoa, Kursaal...) eta paisaia-elementuekin batera (Haizearen Orrazia, Loretopea, Pasealeku Berria...). Horregatik da garrantzitsua hura osatzen duten giro eta paisaiak ulertzea eta ezagutzea, haiek babesteko estrategiei eta ekintzei heldu ahal izateko.

Ondareari buruzko atalean adierazten den bezala, **giroen kasuan, babesa eraikinen gainean egiten diren jarduketak gorde nahi den giroaren ezaugarriekin bat egiteko izango da.** HAPO berriaren ondorengo faseetan arauak garatzea proposatzen da, ezaugarri horiek mantentzeko berariazko ordenantzak egiteko: oinplanoko banaketan motako antolaketa, eraikinen gehieneko altuerak, bao moten arauketa, haien osaera, materialtasuna.

Ikuspegiei dagokionez, **funtsezkoa da hiriaren nortasunezko ikuspegietan eragina izan dezaketen jarduketak jarraipena eta balorazioa egitea.** Eta itsasertza, zalantzarik gabe, horietako bat da, garrantzitsua ez bada. Hiriaren nortasunezko ikuspegietan eragina izan dezaketen jarduketan eraginaren jarraipena eta balorazioa egiteko mekanismoak ezartzea proposatzen da.



## BORDE LITORAL

**Si hay algo que claramente identifica la ciudad es su borde litoral,** a lo largo del cual se van sucediendo distintos tipos de tejido residencial junto con una serie de elementos singulares (el Palacio Miramar, el Náutico, el Kursaal...) y paisajísticos (el Peine de los Vientos, Loretopea, el Paseo Nuevo...). De ahí la importancia de entender y reconocer los diferentes ambientes y paisajes que lo componen, para poder acometer las distintas estrategias y acciones de protección de los mismos.

Tal como se expone en el apartado relativo a Patrimonio, **en el caso de los ambientes, la protección irá dirigida a que las actuaciones que se lleven a cabo sobre las edificaciones sean acordes a las invariantes del ambiente que se desea preservar.** Se propone desarrollo normativo en fases posteriores del nuevo PGOU para elaborar ordenanzas específicas dirigidas al mantenimiento de esas invariantes: disposición de tipos de plantas, alturas máximas de la edificación, regulación de los tipos de huecos, composición de estos, materialidad.

En cuanto a las perspectivas, **se considera primordial el seguimiento y la valoración de aquellas actuaciones que pueden incidir en las perspectivas identitarias de la ciudad.**



Itsasertzari dagokionez, horren jarraipen gisa ulertu daitezkeen hiri-ehunak daude, hala nola, Ondarretako txaletak. Lursailaren eta oinplanoko okupazioaren arteko erlazioak bereizten ditu ehun horiek, eta ez dago, hain zuzen ere, lurzorua gehiegi okupatzea eta artifizializatzea eragozten duen lurzoruaren okupazio-parametrorik. Lurzoruaren okupazio-parametro hori ezartzea proposatzen da. Irizpide horren bidez, oreka lortu nahi da partzelaren okupazioan, eraldaketa posiblea izan arren, paisaiari eutsi eta lurzorua okupazioaren bidez artifizializatzea saihesteko.



Y la del borde litoral, sin ninguna duda, es una de ellas, si no la más importante. Se propone establecer mecanismos de seguimiento y valoración del impacto de las de actuaciones que pueden incidir en las perspectivas identitarias de la ciudad.

En relación con el borde litoral y casi como extensión del mismo hay tejidos urbanos, como el de las Villas de Ondarreta, caracterizados por la relación entre la parcela y su ocupación en planta, para los que no está establecido, precisamente, un parámetro de ocupación del suelo que evite la sobreocupación y artifizialización del suelo. Se propone fijar dicho parámetro de ocupación del suelo. El criterio consistirá en mantener un equilibrio en la ocupación de la parcela de modo que, a pesar de una posible transformación, se mantenga el paisaje y se evite la artifizialización del suelo por ocupación.





## 1.2. INGURUNE NATURALA, LURRALDE-PARKEAK ETA INGURUKO LURRALDEAREKIN HARREMANETAN DAUDENAK

Donostia bere hiri-izaeratik eta biztanle-dentsitate handiagatik bereizten bada ere, bere **hiri-eta landa-ingurune**ko paisaiaren kalitatea oso handia da, natura-intereseko elementuak bezalaxe.

**Horregatik, natura- eta landa-ingurunea lurraldearen elementu egituratzailatzat hartu behar ira, baita udal-antolamenduaren ereduaren funtsezko zatitzat ere.**

Horrenbestez, proposatutako Azpiegitura Berde eta Urdinean, lurralde-mailako nukleo-eremu multzoa ezarri da (1. mailaren barruan). **Nukleo-eremu horiek arku berde jarraia eta funtzionala osatzen dute hiri-ingurunearen inguruan.** Eremu horietan hainbat errealitateri erantzuten dieten guneak daude (horietako asko udalez gaindikoak), eta berariaz babestu eta tratatu beharreko elementuak dituzte. Horrela, toki-eskumenetik eta hirigintza-plangintzaren bitartez, ereduari jaso eta babestu nahi da, eta, gainera, haren xedea indartu.

Hau proposatzen da:

- **Ingurumen-balioa eta lurralde-izaera duten naturaguneen izaera zaindu eta babestea.**
- **Balio ekologikoko eremuak korridore berde eta urdinekin lotzea**, basoen eta beste ekosistema batzuen funtzionaltasun ekologikoa bermatzeko.
- **Ingurunearekiko eta natura-elementuekiko harremana hobetzea**, bai hiri-mailatik lurralde-mailara salto egitean, bai haien berehalako harremanean:
  - hobekuntza-eremuetan edo konektagarritasun oztupoak dituztenetan, ekozubien bidez.
  - oro har, sarbide eta hiri-inguruetik landa-ingurunerako konektoreen kopurua handituz eta tratamendua hobetuz, udalerriri osoan modu uniformearen banatutako sarea sortzeko.
  - eta hiri-antolamendu/-berrantolamenduetan, natura-ingurunearen eremu ez-antropizatuekin harremanetan daudenean, arreta berezia jarri haien harremanari eta antolamenduan duten zereginari.
- **Hiria antolatzea, espazio libreen hiru mailatan oinarrituta: hurbilekoa, hiri-erreferentziakoa eta lurraldekoa, haien arteko loturaren arabera.**

Arku berdean, Natura 2000 Sareko guneak, interes funtzioaniztuna duten beste gune batzuk biltzen dituzten nukleo-eremuak sartzeaz gain, landa-ingurunearen zuhaitzak, ibaiak eta errekek (estalitakoak barne) eta konektoreak (landa-bide nagusiak eta bigarren mailakoak) ere bildu dira. Eta erabilera modu koherentean antolatzen dira, hiri-egituraren eta egitura naturalaren berezko funtzioak txertatuz, errespetuz, koherentziaz eta sentsibilitatez, lekua ulertuz (lekuaren irakurketa zuzena eginez) eta **dagoen euskarri naturala agerian utziz (lurzoruaren erabilera potentziala eta xedea).**

Udalerriko **balio naturalen babesaren eta udalerriko nekazaritza, abeltzaintza eta basozaintzako ustiapenaren arteko elkarbizitza eraginkorra** ahalbidetzeko, **nekazaritza-baldintza onenak dituzten lurzorua berariaz babestea** proposatzen da, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren Balio Estrategiko Handiko lurzoruetatik haratago, hurbileko nekazaritza bultzatu eta sustatzeko, hiri-baratzeak barne.

**Arku berdearen hegoaldean (Unanue eta Basozabal artean) Miramon handitzeko lurzorurik ez okupatzea proposatzen da**, eta GI-20aren izaera-aldaketak Amara eta Altza arteko zatian askatutako lurzorua berrantolatuz egitea.

## 1.2. ENTORNO NATURAL Y PARQUES TERRITORIALES Y DE CONTACTO CON EL ENTORNO

Si bien Donostia /San Sebastián se caracteriza por su carácter urbano y por estar densamente poblado, la **calidad paisajística de su entorno urbano y rural es elevada, al igual que los elementos de interés naturalístico que alberga.**

Por ello, **el medio natural y rural debe considerarse como un elemento estructurante del territorio y una parte sustancial del modelo de ordenación municipal.**

En consecuencia, en la Infraestructura Verde y Azul propuesta se ha establecido un conjunto de zonas núcleo a escala territorial (dentro del Nivel 1) que forman **un arco verde continuo y funcional alrededor del entorno urbano**, en el que se integran zonas (muchas de ellas de carácter supramunicipal) que responden a distintas realidades y que contiene una serie de elementos que deben ser protegidos y tratados de manera específica. Con ello, desde la competencia local y mediante en el planeamiento urbanístico, se pretende hacer efectiva su incorporación al modelo y protección, además de potenciar su vocación.

Se propone:

- **Preservar y proteger el carácter de los espacios naturales** de valor medioambiental y carácter territorial.
- **Interconectar las zonas de valor ecológico con corredores verdes y azules**, de forma que garanticen la funcionalidad ecológica de los bosques y otros ecosistemas.
- **Optimizar la relación con el entorno y los elementos naturalísticos**, tanto en el salto de la escala urbana a la rural como en su relación inmediata:
  - en las áreas de mejora o con barreras para la conectividad, mediante ecoductos.
  - en general, ampliando en número y mejorando en tratamiento los puntos de acceso y conectores del medio urbano al rural, para generar una red distribuida uniformemente por todo el municipio.
  - y en las ordenaciones/reordenaciones urbanas en contacto con las zonas no antropizadas del entorno natural, prestando especial atención a su relación y al papel de las mismas para con la ordenación.
- **Ordenar la ciudad en base a la presencia de los espacios libres en sus tres escalas: proximidad, de referencia urbana y territoriales**, y de acuerdo con su interconexión.

En el arco verde, además de integrar zonas núcleo que aglutinan espacios de la Red Natura 2000 y otros espacios de interés multifuncional, también se han recogido los bosquetes situados en el entorno rural, los ríos y arroyos (incluidos los cubiertos) y una serie de conectores (sendas rurales principales y secundarias). Y se ha hecho el ejercicio de ordenar los usos de manera coherente, integrando las funciones propias de la estructura urbana y de la natural, con respeto, coherencia y sensibilidad, comprendiendo (haciendo una lectura correcta) y **evidenciando el soporte natural existente (uso potencial y vocación del suelo).**

Para posibilitar una **convivencia eficaz entre la protección de los valores naturales del municipio y la explotación agroganadera y forestal** dentro del territorio municipal, **se propone proteger específicamente los suelos con mejores condiciones agrarias**, más allá de los suelos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal, para favorecer y potenciar la agricultura de proximidad, incluyendo las huertas urbanas.

Se propone **no colonizar suelos** para la ampliación de Miramón en la zona Sur del arco verde (entre Unanue y Basozabal), y realizar la misma mediante la reordenación de los suelos liberados por el cambio de carácter de la GI-20 en su tramo comprendido entre Amara y Altza.



Hiria bere ingurune natural hurbilenarekin lotzeko eta aldi berean izaera eta maila desberdineko espazio libreetatik (lurraldekoak, erreferentziakoak eta hurbilekoak) gertu egoteko, **Planak proposatzen du arku berde osoan banatutako eremu batzuk birika berde handi gisa txertatzea**: Lauaizeta, Ulia (bere zati hornituena eta antropizatua), Ametzagaña, Oriamendi eta Igeldoko eremu batzuk.

Indarrean dagoen hirigintza-plangintzak jolas-eremu landatarren sistema orokor (F.20) gisa kalifikatzen dituen espazio libreei dagokienez (lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailek osatzen dituzte, eta, batez ere, herritarren aisialdirako eta lehendik zeuden nekazaritza-erabileren kontserbaziorako dira), indarrean dagoen Donostiako (Donostialdea-Bidasoa Behera) eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partzialak baldintzatzaile gisa adierazitako hiri-inguruko eta hiriarteko landa-parke bezala mantentzea proposatzen da (hiri-bilbearen hedapena saihesteko, bereziki, mendi-magalak kolonizatuz). Hau da, ez da kalifikazioa mantenduko, lurzoru batzuen xede argiaren eta aisialdirako erabileraren arteko gatazka dela eta (ikus argi eta garbi nekazaritzakoak direnak, adibidez, Unanue, edo babes bereziko beste batzuk, non higadura arazo handia izan daitekeen horien kontserbaziorako).

Para conectar la ciudad con su entorno natural más próximo y posibilitar la proximidad simultánea a espacios libres de distinto carácter y escala (territorial, de referencia y de proximidad), **el Plan propone integrar a modo de grandes pulmones verdes una serie de zonas distribuidas por todo el arco verde**: Lauaizeta, la parte más equipada y antropizada de Ulia, Ametzagaña, Oriamendi y algunas zonas de Igeldo.

Respecto a los espacios libres que el planeamiento urbanístico vigente califica como sistemas generales de áreas recreativas rurales (F.20) (los cuales están conformados por terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y destinados, preferentemente, al ocio y el esparcimiento de la ciudadanía y la conservación de los usos agrarios preexistentes), se propone mantener los parques rurales periurbanos e interurbanos señalados por el vigente Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa como condicionante (para evitar la expansión de la trama urbana, especialmente, mediante la colonización de las faldas de los montes), pero no como calificación, en atención al conflicto entre la vocación clara de determinados suelos y su destino al ocio y esparcimiento (véase aquellos claramente agrícolas, como, por ejemplo, Unanue, u otros de Especial Protección, en los que la erosión puede ser un problema para su conservación).





### 1.3. INGURUKO LURRALDEAREKIN HARREMANETAN DAUDEN LURRALDE-PARKEAK.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen eta Obra Hidraulikoetako Departamentuak Gipuzkoako azpiegitura berdea planifikatzeko diagnostikoa egin du. Bertan, garrantzi ekologikoa, ekosistemen zerbitzuak eta zatikatzeko-maila kontuan hartzen dituzten irizpide teknikoetan oinarritutako proposamena egiten da, eta hori bat dator Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroetan zehaztutako EAEko Azpiegitura Berdearen Sarearekin. Bertan jasotzen dira Funtzionaltasun Ekologikorako Intereseko Guneak (FEIGak), Gipuzkoako udalerrri guztietara iristen den sarea osatzen dutenak.

**Azpiegitura berdearen proposamenean antzemandako Funtzionaltasun Ekologikorako Intereseko Guneak (FEIGak) bermatzeko,** plan berriak hiri izaerako eremuetan (aurrekusiak edo egungoak), honako hau proposatzen du:

- **MA.08 Antondegi eremua sailkapenez kentzea,** indarrean dagoen HAPOn bizitegiarako eta industriarako bezala aurreikusita dagoena. Hernaniko Urumea ibaiaren kontserbazio bereziko eremua (KBE) Donostian bokalearekin lotzen duen FEIGa, eta Bonatxoko erreka Txoritokieta zeharkatuz Urumea ibaiarekin lotzen duen FEIGa bermatzeko.
- **Egia, Hego Intxaurrondo eta Loiolako Kuartelen (Urdintzu) artean dauden lurraldeak lurruruz urbanizaezin gisa sailkatzea, hiri-garapenetik babesteko,** Urumea ibaia Hernaniko Kontserbazio Bereziko Eremua (KBE) Donostiako bokalearekin lotzen duen FEIGa bermatzeko. FEIG horrek, Donostiako erreferentziako hiri-parkeetako bi elkartzen ditu: Kristinaenea eta Ametzagaña parkeak elkarren artean eta Urumea ibaiarekin lotzen ditu. Azken hori, gainera, Ametzagaña Lauaizetako jolas-eremu landatarraren sistema orokorraren parte da.

### 1.3. LA CONECTIVIDAD DEL VERDE TERRITORIAL Y SU CONTINUACIÓN EN LA ESCALA URBANA

El Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación de Gipuzkoa ha realizado un diagnóstico para la planificación de la infraestructura verde de Gipuzkoa, donde se realiza una propuesta basada en criterios técnicos que tienen en cuenta la importancia ecológica, los servicios de los ecosistemas y el grado de fragmentación y es coherente con la Red de Infraestructura Verde de la CAPV definida en las Directrices de Ordenación del Territorio, y en la que se recogen una serie de Zonas de Interés para la Funcionalidad Ecológica (ZIFEs) que forman una red interconectada que llega a todos los municipios de Gipuzkoa.

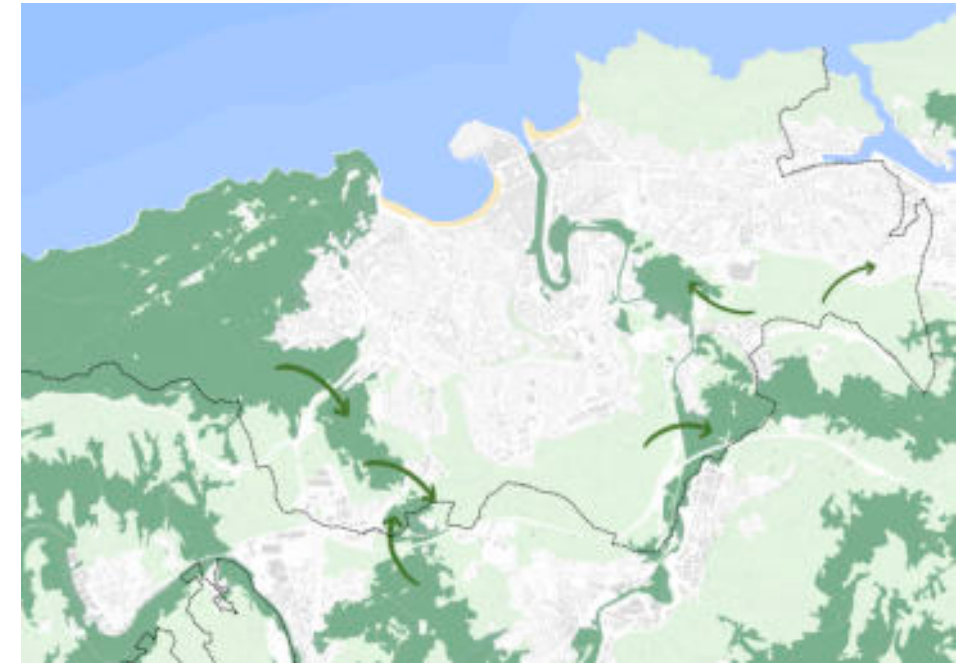
Con el fin de **garantizar las Zonas de Interés para la Funcionalidad Ecológica (ZIFEs)** identificadas en dicha propuesta de infraestructura verde para Gipuzkoa, el nuevo plan propone en las zonas de carácter eminentemente urbano (previstas o existentes) así como entre las mismas:

- **Desclasificar el ámbito MA.08 Antondegi,** previsto en el PGOU vigente para uso residencial e industrial, con el fin de garantizar la ZIFE que conecta la Zona de Especial Conservación (ZEC) Río Urumea en Hernani con su desembocadura en Donostia y la ZIFE que conecta el arroyo Bonatxoko con el río Urumea atravesando Txoritokieta.
- **Mantener la clasificación como Suelo No Urbanizable de los suelos comprendidos entre Egia, Intxaurrondo Sur y Cuarteles de Loiola (Urdintzu),** preservándolos del desarrollo urbano, con el fin de garantizar la ZIFE que conecta la Zona de Especial Conservación (ZEC) Río Urumea en Hernani con su desembocadura en Donostia, la cual une dos de los parques urbanos de referencia de la ciudad: Cristina-enea y Ametzagaña, entre sí y con el río Urumea en la zona mencionada. Además, toda esta gran mancha verde, junto con Lauaizeta, ampliará el parque rural interurbano señalado en esta zona por el Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

*Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetarako Departamentuaren Gipuzkoako azpiegitura berde sarearen proposamena.  
Propuesta de infraestructura verde para Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa.*







Gipuzkoako Azpiegitura Berdearen proposamenean, FEIGekin batera, bi hobekuntza-eremu identifikatu dira: bat Añorgan, Añorgatziki eta Belartzaren artean, eta bestea Loretoki parean, Errekalde eta Chillida Lekuren artean. Horiei dagokienez, korridore ekologikoen bidez hobetzea proposatzen da. Gainera, berdegune handi horrek, Lauaizetarekin batera, Donostialdea-Bidasoa Behereko Lurralde Plan Partzialak eremu horretan adierazitako hiriarteko landa-parkea handituko du.

Gipuzkoako azpiegitura berdearen proposamenean jasotako hobekuntza-eremuez gain, beste hobekuntza-eremu batzuk ere antzeman dira. **Eremu horietan, Gipuzkoako Azpiegitura Berdearen proposamenean antzemandakoetan bezala, konektagarritasuna galdu egiten da hainbat bide- edota trenbide-sistemen azpiegituren ondorioz.** Kasu horietan ere, korridore ekologikoen bidez **hobetzea proposatzen da;** adibidez, ekozubien bidez.

Konektagarritasun-arazoak konpontzeaz gain, Planaren Azpiegitura Berde eta Urdinaren proposamenaren 2. mailan hiri-ingurune basotxoak jaso dira, antolamendu edota berrantolamendu berrietan kontuan hartzeko eta hiri-ingurune eremu naturalak zaindu eta balioesteko, besteak beste, maila ekosistemikoko onurak kontuan hartuta.

Horri guztiari esker, **lurraldeak hiri-bilbean sartu eta jarraitu ahal izango du.**

En la propuesta de Infraestructura Verde de Gipuzkoa, junto con las ZIFE, se identifican dos áreas de mejora: una en Añorga, entre Añorgatziki y Belartza, y otra a la altura de Loretoki, entre Errekalde y el museo Chillida Leku. Respecto a las mismas se propone la mejora mediante corredores ecológicos.

Además de las áreas de mejora recogidas en la propuesta de infraestructura verde de Gipuzkoa, se han identificado otra serie de áreas de mejora. Son áreas en las que, al igual que en las detectadas en la propuesta de Infraestructura verde de Gipuzkoa, **la conectividad se pierde debido a la fuerte presencia y tratamiento en su implantación de distintas infraestructuras de comunicación** viarias y/o ferroviarias. **Se propone la mejora** de las mismas también **mediante corredores ecológicos**, que bien pudieran ser ecoductos.

Además de solventar los problemas de conectividad, en el Nivel 2 de la propuesta de Infraestructura Verde y Azul del Plan se han recogido los **bosquetes** situados **dentro del entorno urbano**, a fin de tenerlos en cuenta en las nuevas ordenaciones y/o reordenaciones y preservar y poner en valor las zonas naturales existentes en el entorno urbano, habida cuenta de, entre otros, sus beneficios a nivel ecosistémico.

Todo esto permitirá, la **penetración y la continuidad del espacio territorial del municipio dentro de la trama urbana del mismo.**

## 1.4. HIRI-PARKE BERRIAK KOKATZEA ETA ZABALTZEA

Diagnostikoa jasotzen den bezala, Donostia espazio libreen sistema orokorren zuzkidura-maila ona izan arren (bai euskal legerian ezarritako estandarrei dagokienez, bai OMERen gomendioei dagokienez), **desoreka argia dago Ekialdeko barrutiaren eta Urumea ibarraren hegoaldearen eta udalerrriaren gainerakoaren artean.** Desoreka horren arrazoia da espazio libreen sistema orokorraren aurreikuspen asko garapen handien arabera egin zirela (adibidez, Aduritz-Akular edo Antondegi). Horiek garatu ez izanaren arrazoi nagusia testuinguruan aldaketaren eta Plan Orokorra sortzeko eta abian jartzeko faseen arteko egokitzapen falta izan da. Horren eta abiapuntuaren ondorioz (Ekialdean eta Hegoaldean kokatutako auzoek, oro har, eta salbuespenen bat izan ezik, garapen desordenatuagoa eta espontaneoagoa izan dute), Donostiako ekialdeko auzoek zuzkidura-maila okerragoa dute maila desberdineko espazio libreen aldebereko hurbiltasunari dagokionez: egunerokoak (auzo-mailan), adierazgarriak (udal-mailan) eta naturalak (lurralde-mailan).

Horregatik, eta bere bilbeak eta topografiak dakartzaten zailtasun espazialengatik, hiriko ekialdeko auzoak dira, gainera, zuhaitz-dentsitate txikiena duten auzoak.

## 1.4. LOCALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE NUEVOS PARQUES URBANOS

Tal como se recoge en el diagnóstico, si bien Donostia / San Sebastián es un ciudad con un buen nivel de sistemas generales de espacios libres (tanto respecto a los estándares establecidos en la legislación vasca, como a las recomendaciones de la OMS), **existe un desequilibrio claro entre Distrito Este y la parte Sur de la Vega del Urumea y el resto**, que responde al hecho de que gran parte de las nuevas previsiones de sistema general de espacios libres se hicieron en atención a grandes desarrollos (como, por ejemplo, Aduritz-Akular o Antondegi) que no se han llevado a cabo por el cambio de coyuntura y descompás entre las fases de gestación y puesta en marcha del Plan General vigente. A consecuencia de ello y del punto de partida (los barrios situados al Este y al Sur han tenido, en líneas generales y salvo alguna excepción, un desarrollo más desordenado y espontáneo), los barrios situados en el lado Este de Donostia / San Sebastián están peor dotados en cuanto a la proximidad simultánea a espacios libres de distinta escala: cotidianos (a escala de barrio), de significación (a escala municipal) y naturales (a escala territorial).

Por ello, y por las dificultades espaciales derivadas de su trama y su topografía, los barrios de la zona Este de la ciudad, además, son los barrios con menor densidad arbórea.





Park System orekatua lortzeko, lehendik dauden hiri-parke batzuk hedatzea proposatzen da (adibidez, Kristinaenea parkea), baita beste parke berri batzuk sortzea ere, Aduritz-Akularrekoa edo Landerrokoa, adibidez. Horrela, hiri-inguruko birika berde handiak hiri-bilbe osoan zehar albeolo gisa banatutako beste hainbeste hiri-parkerekin osatuko dira, eta maila eta funtzio desberdineko espazio libreetatik (lurraldekoak, erreferentziakoak eta hurbilekoak) aldi berean gertu egotea ahalbidetuko du.

Hiri-parke horietako batzuk kokatzen diren eremuan proposatzen diren garapen edota eraldaketa berrien ondorio izango dira (eta hala agertzen dira proposamen eta alternatiba desberdinen fitxetan). Beste kasu batzuetan, ordea, espazio libreen sistema orokorretarako lurzoru-poltsa gisa aurreikusitako beharko dira.

Para conseguir un Park System equilibrado, en el que los grandes pulmones verdes del borde periurbano se completen con otros tantos parques urbanos repartidos por toda la trama urbana a modo de alveolos, que posibilite la proximidad simultánea a espacios libres de distinta escala y función (territoriales, de referencia y de proximidad), **se propone ampliar una serie de parque urbanos existentes (como Cristina-enea, por ejemplo), así como la creación de otros nuevos, como el de Aduritz-Akular o Landerro**, por ejemplo.

Algunos de esos parques urbanos serán fruto de los nuevos desarrollos y/o transformaciones que se proponen en el ámbito en que se ubican (y como tal aparecen plasmados en las fichas correspondientes a las distintas propuestas y alternativas). En otros casos, en cambio, será necesaria la previsión de los mismos como una bolsa de suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres.

## ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORREN GARAPENA ETA EGIKARITZEA HIRI LURZORUAN

Hiri-lurzoruan egindako esku-hartzeak, batez ere hiria birgaitzeko eta berroneratzeko lanak egiten direnean, beste arazo bat ekarri ohi du, nahitaez bete behar direlako ezarritako eraikigarritasun-gehikuntzaren ondoriozko espazio libreen sistema orokorren lurzoru-lagapenak. Tokiko sistemek, berriz, betebeharra sorrazteko beste aukera batzuk dituzte.

Oro har, jarduketaren eremuan bertan ez ohi dago espazio fisikorik horiek egin ahal izateko, edo sortutako lagapenak oso txikiak dira, eta zalantzan jartzen dute sistema orokorra izatea ere.

**Halaber, sistema orokor gisa kalifikatzeko interesgarriak diren lurzoruak baztertuak edo antolatutako jarduketetatik bereizita egon ohi dira.** Arazo hori ez da ezezaguna Donostian; izan ere, hiri-lurzoruko esku-hartzeak oso ohikoak dira eta hiri-lurzoruaren finkatze-maila oso handia da.

## EL DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EN EL SUELO URBANO

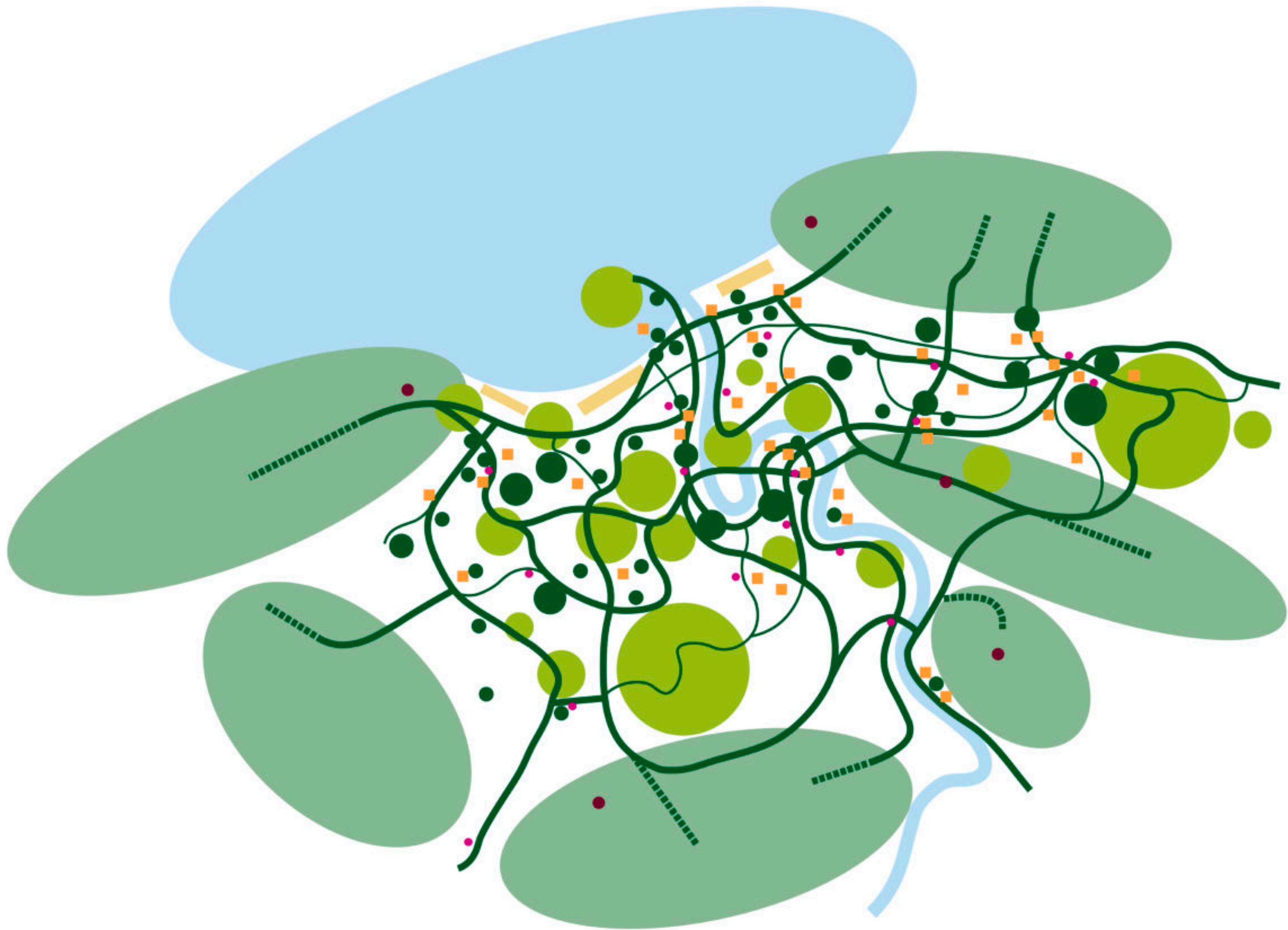
La intervención en el suelo urbano, especialmente cuando se acometen operaciones de redensificación y regeneración urbana, suelen conllevar una problemática añadida por causa de la necesaria obligación de provisionar en suelo las cesiones de sistemas generales de espacios libres que se derivan de los incrementos de edificabilidad, a diferencia de los sistemas locales que sí cuentan con otras opciones para devengar esta obligación.

Generalmente sucede que en el propio ámbito de la actuación, no existe espacio físico para poder realizarlas o simplemente las cesiones devengadas son de un tamaño muy reducido que cuestiona incluso su condición de sistema general.

También **suele suceder que los suelos de interés para su calificación como sistemas generales suelen encontrarse aislados o separados de las actuaciones ordenadas.** Esta problemática no es desconocida en Donostia / San Sebastián donde las intervenciones en el suelo urbano son muy habituales y el grado de consolidación de este es muy alto como para lograr provisionar estas dotaciones in situ.









**Plan Orokorrean arazo horri heltzea komeni denez, Aurrerakinaren agiritik alternatibak bistaratzea komeni da;** izan ere, egiturazko sistema denez, proposatzen den antolamendu-ereduari eragin diezaioke.

Horri dagokionez, hirigintza-estandarrei buruzko Dekretuak lurzoruak taldekatzeko aukera ematen du, estandar horiei dagozkien jarduketan kontura eskuratzeko, eta, subsidiarioki, administrazioak berak eskuratzeko, aipatutako jarduketan kontura. Hala, lurzoruak lotzeko mekanika bat ezartzen da, hasiera batean metodo egokia izan daitekeena aipatu ditugun arazoak bideratzeko. Alde batetik, irtenbide egokia ematen die hirigintzako esku-hartzeak hiri-lurzoruan sortzen dituen legezko beharrei, beti konplikatu eta zaila baita. Bestalde, lurraldea okupatzeko estrategia eta eredia gauzatzeko aukera ematen du; izan ere, aukera ematen du herritar guztien zerbitzurako izaera orokorreko zuzkidura-lurzoruak lortzeko hirigintzako ekitatezko banaketaren bidez, horiek bestela desjabetze bidez soilik lor daitezke.

**Sistema horren osaerak eta Plan Orokor berriaren kudeaketan txertatzeak, alde batetik, plangintzak sistema orokor gisa kalifikatuko dituen lurzoruak zehaztea eskatzen dute,** bestetik, eragindako jarduketan mugaketa eta prozedura osoa antolatuko duten parametro eta baldintzen zehaztasuna. Lehenengo gaiari dagokionez, **Aurrerakin-dokumentu honetan aipatzen dira, hartutako antolamendu-ereduaren arabera, espazio libreen sistema orokor gisa ulertu eta kalifikatzeko xedea duten lurzoruak,** eta Plan Orokorrak programatzen dituen jarduketekin lotuz gero pixkanaka lortzeko multzokatuta geratuko direnak. Bigarren eta hirugarren errekerimenduak Plan Orokorrean garatuko dira, beti ere antolamendu xehatua ezartzen bada eta sortutako betebeharrak ebaluatuta badaude, baita bidezko lotura programatzea ahalbidetzen duten parametro ekonomikoak eta lurzoruaren balioa ere. Nolanahi ere, Plan Orokorrean horri buruzko iradokizun batzuk jasotzen dira, Plan Orokorrak horiek aurrerago garatzeko eta aintzat hartzeko.

**Hori guztia kontuan hartuta, 150.000 m<sup>2</sup> inguruko espazio libreen sistema orokorrerako lurzoruaren zuzkidura-multzoa aurreikusi da,** Landerron, Aduritz-Akularren lurzoru

**La conveniencia de abordar esta problemática en el Plan General aconseja ya que desde el documento de Avance, se visualicen alternativas,** dado que, al tratarse de un sistema de carácter estructural, puede afectar al modelo de ordenación que se proponga.

Sobre ello, el Decreto de estándares urbanísticos plantea la posibilidad de agrupar suelos para ser obtenidos a cargo de las actuaciones que a los mismos se deban, y subsidiariamente por la propia administración con cargo final también a las mencionadas actuaciones. Así, se plantea una mecánica de vinculación de suelos que a priori, puede ser un método adecuado para encauzar la problemática comentada. Pues por un lado, da solución adecuada a las necesidades legales que se derivan de la intervención urbanística en el suelo urbano, siempre complicada y difícil. Y, por otro lado, posibilita la ejecución de la estrategia y modelo de ocupación del territorio, pues permite plantear la obtención de suelos dotacionales de carácter general al servicio de toda la población por la vía de la equidistribución urbanística, que, de otra forma, solo podrían obtenerse mediante expropiación.

**La configuración de este sistema y su incorporación a la gestión del nuevo Plan General precisa de la concreción por un lado, de los suelos que el planeamiento calificará como sistema general,** y, por otro, de la delimitación de las actuaciones afectadas y también de la precisión de los parámetros y condiciones que ordenarán todo el procedimiento. Con respecto a la primera cuestión, **se apunta desde este documento de Avance los suelos cuya vocación, de acuerdo con el modelo de ordenación adoptado, son entendidos y calificados como sistema general de espacios libres** y que quedarán agrupados para su obtención progresiva mediante vinculación a las actuaciones que se programen por el Plan General. El segundo y tercer requerimiento serán desarrollados por el Plan General, toda vez que se establezca la ordenación pormenorizada, y se tengan evaluadas las obligaciones a devengar, así como los parámetros económicos y de valor de suelo que permitan programar una vinculación equitativa. En todo caso, se apuntan desde el Avance del Plan General una serie de sugerencias en relación a ello para su desarrollo y consideración por el Plan General.

**Por todo ello, se prevé un conjunto de dotaciones de suelo para el sistema general de espacios libres de unos 150.000 m<sup>2</sup>,** en Landerro, al sur del sector de suelo urbanizable de

urbanizagarriaren sektorearen hegoaldean. Sistema orokorre buruzko proposamena marrazten duten planoetan ageri da.

**Hori guztia kontuan hartuta, bi lurzoru-poltsa aurreikusi dira. Aurrerakinak, gutxi gorabehera, 183.924 m<sup>2</sup>-ko espazio libreen sistema orokor gisa identifikatzen ditu,** Landerroko eremuan, Aduritz-Akular lurzoru urbanizagarriaren sektorearen hegoaldean eta Sasoategi eremuan, Pasaiaiko udalerriarekin mugan. Sistema orokorre buruzko proposamena marrazten duten planoetan ageri da, eta eremu-kode hauekin identifikatu dira:

- SRS-AL-01 Landerro: 152.216 m<sup>2</sup>s.
- SRS-AL-01 Sasoategi: 31.708 m<sup>2</sup>s.

Aipatutako lotura sustatuko duen sistema juridiko eta ekonomikoari dagokionez, honako iradokizun hauek aipatzen dira lan-esparru orokor gisa:

- Aplikatzekoa den legeriak ezarritako gutxienekoa baino azalera handiagoko sistema orokorren erreserbak ezarri ahal izango dira.
- Udalak edozein unetan aurreratu ahal izango du lurzorua, jarduerak gauzatu aurretik. Horri laguntzeko, Plan Orokorrak aintzat hartuko ditu eragiketa horietarako esparru ekonomiko eta juridiko gisa balio duten parametroak.
- Lotutako eremuen artean balioak parekatzeko orduan, antolamendu xehatuaren zehaztapenean aplikatutako haztapen-koefizienteetan aintzat hartutako lurzoruaren balio ekonomikoaren desberdintasunak aplikatuko dira.
- Hurbiltasuna dela eta, Aduritz-Akularren eremua iradokitzen da, bi poltsa horietako lurzoruaren eragin-balioa zenbatesteko arrazoizko erreferentzia gisa.
- Egiten diren balioespen ekonomikoetan kontuan hartuko dira hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzari dagokion % 15eko kenkaria eta sistema orokorren urbanizazioak eta egotz daitezkeen gainerako kargak sortzen duten kostu zenbatetsia.
- Lurzoruaren eragin-balioak kalkulatzeko kontuan hartutako eraikigarritasuna guztizko eraikigarritasuna izango da, hau da, sestra gainean eta sestra azpian esleitutakoa.

Aduritz-Akular, tal y como se indica en los planos que dibujan la propuesta de sistemas generales.

**De acuerdo con todo ello, se prevén dos bolsas de suelo que el Avance identifica como sistemas generales de espacios libres de, aproximadamente, 183.924 m<sup>2</sup>,** ubicados en el ámbito de Landerro, al sur del sector de suelo urbanizable de Aduritz-Akular y en la zona de Sasoategi, colindando con el municipio de Pasaia. Se dibuja en los planos que grafían la propuesta sobre sistemas generales y se identifican con los siguientes códigos de ámbito:

- SRS-AL-01 Landerro: 152.216 m<sup>2</sup>s
- SRS-AL-02 Sasoategi: 31.708 m<sup>2</sup>s

En cuanto a la construcción del sistema jurídico y económico que propiciará la vinculación comentada, se apuntan las siguientes sugerencias como marco general de trabajo:

- Podrán establecerse reservas de sistemas generales de superficies superiores a la mínima establecida por la legislación aplicable.
- El Ayuntamiento podrá anticipar la obtención del suelo en cualquier momento anterior a la ejecución de las propias actuaciones. En apoyo de ello, el Plan General estimará los parámetros que sirvan de marco económico jurídico para estas operaciones.
- En la equiparación de valores entre ámbitos vinculados, se aplicarán las diferencias de valor económico de suelo apreciadas en los coeficientes de ponderación aplicados en la determinación de la ordenación pormenorizada.
- Dada su proximidad, se sugiere el ámbito de Aduritz-Akular como referencia razonable para la estimación del valor de repercusión de suelo en ambas bolsas.
- Las valoraciones económicas que se efectúen tendrán en cuenta la deducción del 15 % correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y los costes estimado que devenga la ejecución de la urbanización de los sistemas generales y resto de cargas que pueden ser imputables.
- Se procurará que la edificabilidad tenida en cuenta para la estimación de los valores de repercusión de suelo será la total, es decir, la asignada tanto sobre rasante como bajo rasante.



## 1.5. HURBILEKO ESPAZIO LIBREEN SAREA

Etxebizitzetatik hurbil dauden parke eta plazen sistema da biztanleei aisialdi-zerbitzua emateko lehenengo lekua, eta, aldi berean, pertsonak espazio librea eta landaredira hurbiltzeko aukera ematen duena. **“Hurbileko espazio libreak” dira.**

Donostiak **badu hurbileko espazio libreen sare zabala udalerrri osoan zehar banatuta.** Hala ere, biztanleek ez dituzte espazio libre horiek guztiak erabiltzera bultzatzen duten kalitatezko espaziotzat hartzen, hainbat arrazoiengatik: tamaina edo forma desegokiak (txikiak edota gutxi aprobetxatzeko modukoak), malda handiegia, iristeko zailtasuna (kokapenaren orografiatik edota kokapenagatik edo modu multimodalean erraz iristeko modukoa ez izateagatik), espazioaren kualifikazio falta (programa, hiri-altzari edota landaretza desegokiak edota urriak), gune estalien falta eta abar.

Hiri-espazio libre berriei buruzko proposamenak, hain zuzen, horiek bizilagunengandik hurbilago egotea lortu behar du, eta garapen-eremu esanguratsuenetan harremanetarako espazio zibikoak definitu.

**Honakoa proposatzen da hurbileko espazio libreei dagokienez:**

- **urbanizazio-kalitatea eta programa hobetzea.**
- **kale berdeetatik eta ardatz-zibikoetatik sartzea erraztea.**

Bizitegi-garapeneko edo-eraldaketa eremu berrien hurbileko espazio libre berriei buruzko proposamena hau da:

- **hiriko espazio libre berriak lehendik dauden osagarri gisa proiektatzea,** eta udalerriko auzoek inguruko lurralde naturalarekin dituzten loturak eta harremanak ezartzea.
- **horiek bizilagunengandik hurbilago egotea lortzea,** harremanetarako espazio zibikoak definitzea.
- **hurbileko espazio libreak antolatzea, nortasun-espazioak definituz.**



## 1.5. LA RED DE ESPACIOS LIBRE DE PROXIMIDAD

El sistema de parques y plazas próximos a las viviendas constituye el primer lugar de servicio lúdico a la población y es, a la vez, el que permite el acercamiento de las personas al espacio libre y a la vegetación. **Son lo que llamamos “espacios libres de proximidad”.**

Donostia / San Sebastián ya **cuenta con una amplia red de espacios libres de proximidad distribuidos por todo el municipio.** Sin embargo, la población no percibe la totalidad de estos espacios libres como espacios de calidad que inciten a su uso, fruto de distintas cuestiones: tamaño o forma inadecuados (pequeños y/o poco aprovechables), pendiente excesiva, dificultad de acceso (por la orografía y/o situación del emplazamiento o por no ser fácilmente accesible de manera multimodal), falta de cualificación del espacio (programa, mobiliario urbano y/o vegetación inadecuados y/o insuficientes), etc.

La propuesta respecto a los nuevos espacios libres urbanos debe caracterizarse, precisamente, por conseguir una mayor proximidad de estas piezas a la población residente, definiendo en los ámbitos de desarrollo más significativos espacios cívicos de relación e intercambio.

**La propuesta del Avance respecto a los espacios libres de proximidad existentes es:**

- **mejorar su calidad de urbanización y programa;**
- **facilitar su acceso a través de calles verdes y ejes cívicos.**

La propuesta respecto a los nuevos espacios libres de proximidad **de los nuevos ámbitos de desarrollo residencial o de transformación** es:

- **proyectar los nuevos espacios libres urbanos como complementarios de los existentes,** estableciendo los vínculos y contactos de los diferentes barrios del municipio con el territorio natural del entorno;
- **conseguir una mayor proximidad de estas piezas a la población residente,** definiendo espacios cívicos de relación e intercambio; y
- **ordenar los espacios libres de proximidad definiendo espacios de identidad.**





## 1.6. BERDEGUNEEN ARTEKO LOTURA

Oso garrantzitsua da berdeguneak elkarrekin lotzea, hiriko espazio libreetatik lurralde-parkeetara jarraitu ahal izateko ibilbide berdeen sare baten bidez.

Planak horretarako sistema bat sortzea aurreikusi beharko du, mugatzen diren dimentsio desberdineko berdeguneen (lurralde-parkeak, erreferentzia-espazioak eta hurbileko espazioak) arteko lotura bermatuko duena. Sistema horretan, funtsezkoak dira:

- **Hiria inguruko landa-eremuarekin lotu behar duten lurralde-loturen egitura orokorra definitzea.** Barrualdeko eta kanpoko loturak, hiri-paisaiaren eta paisaia naturalaren arteko erlazio pribilegiatu horri eusteko.
- **Barneko sare berdea eratzea.** Funtsezko garrantzia du ardatz-zibikoen eta zuhaitzez estalitako kaleen barne-sarea eraikitzeak (mugikortasunari buruzko proposamenetan ere kontuan hartzen da), udalerrri barruan hainbat fluxu ahalbidetzen baititu, eta lehen mailako espazio sinboliko eta funtzionala ezartzen baitu. Hori bere tamaina eta loturagatik udalerriko egungo hiri-paisaian orientazio berria izan behar du.

Lehenengoari dagokionez, **proposatutako Azpiegitura Berde eta Urdinean landa-bide nagusiak eta bigarren mailakoak jaso dira, lurralde-mailan biztanleriaren osasun-konektore gisa (1. maila).** Adierazi bezala, garrantzitsua da sare hori barneko sare berdearekin lotzea (hiri-egiturari dagokiona, hau da, 2. mailako). Horregatik, lotura-tarte batzuk identifikatu eta proposatu dira, bai eta lotura horiek gertatzen diren hiri-ingurunetik natur ingurunera iristeko puntuak ere. Etorkezuneko faseetan, bi inguruneen arteko harremana baloratzea proposatzen du Planak, eta sarbide horietan egiten diren paisaia-jarduketak identifikatzea, ingurunea beharrik gabe artifizialtzea eta batetik bestera bat-batean ez igarotzea ekar dezaten.

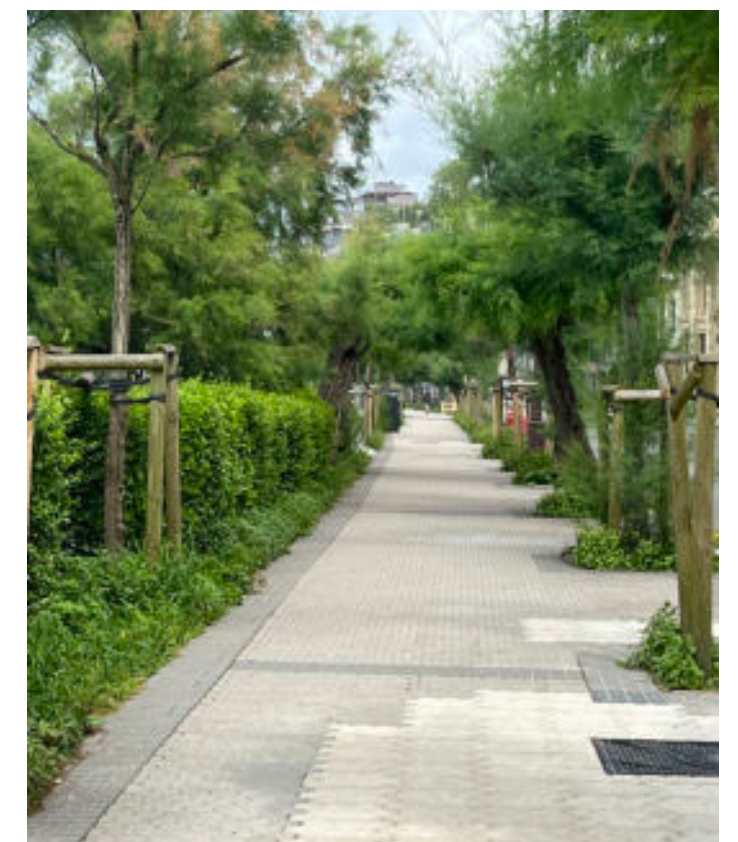
## 1.6. LA INTERCONEXIÓN DE LAS "PIEZAS VERDES"

Es de vital importancia **interconectar las piezas verdes mediante una red de itinerarios verdes** que permita establecer las continuidades desde los espacios libres urbanos hasta los parques territoriales.

El Plan deberá prever la formación de un sistema que garantice la interconexión entre las áreas verdes de diferente dimensión que se delimitan (parques territoriales, espacios de referencia y espacios de proximidad), y en la que destacan dos elementos clave:

- **La definición de una estructura general de conexiones territoriales** que deben interconectar la ciudad con el espacio rural del entorno. Unos elementos de conexión interior-exterior que permitan mantener esta privilegiada relación entre paisaje urbano y natural.
- **La constitución de una red verde interior.** La construcción de una red interior de ejes cívicos y calles arboladas (incluida también en las propuestas sobre la movilidad) tiene una importancia primordial, al permitir flujos diversos en el interior del municipio, y establecer un espacio simbólico y funcional de primer orden, que, por su extensión y comunicación, debe constituir una nueva orientación en el paisaje urbano actual del municipio.

Respecto a la primera, **en la Infraestructura Verde y Azul propuesta se recogen una serie sendas rurales principales y secundarias, a modo de conectores de salud población a nivel territorial (Nivel 1).** Tal como se indicado, se considera de importancia la conexión de esta red con la red verde interior (la correspondiente al entramado urbano; es decir, al Nivel 1). Por ello se han identificado y propuesto unos tramos de interconexión, así como los puntos de acceso al medio natural desde el medio urbano en los que se producen dichas conexiones. El Plan propone, en fases futuras, valorar la relación existente entre ambos medios, e identificar actuaciones paisajísticas en dichos accesos para que no supongan una artificialización innecesaria del entorno y la transición de uno a otro no se produzca de manera abrupta.





Hiri-mailan, azpiegitura berdearen eta urdinaren bilbeak 1. eta 2. mailako nukleo-eremuekin lotzea du helburu, hiri-biodibertsitatea (intsektuak, hegaztiak, ugaztun txikiak) sustatzen duten konektoreen bidez horiek izanik,aldi berean, biztanleriaren osasun-konektore gisa funtzionatzen dutenak. Helburua da herritarrei osasun-zirkuitu berdea eskaintzea, non pertsonak ibiltzeko eta mugitzeko aukera izango duten biodibertsitate handiagoa eta kutsadura akustiko eta aire-kutsadura gutxiago izatearen babesean.

Ikuspegi horren bidez, hiriguneetan interes bereziko konektoreak antzeman eta mugatu nahi dira, ezaugarri aproposak dituztenak, hala nola oinezkoentzako edo erdioinezkoentzako kaleak, bidexkak, bidegorria eta zuhaitzak dituztenak. Udalerrian egiten diren joan-etorrien ohiko modua eta ohitura aldatzeak duen garrantziaz jabeturik, **lehenik eta behin, motorrik gabeko mugikortasunaren aldeko apustua egin behar da**, bi puntuen arteko ibilbidea gaur egungoa baino hobea izan dadin. Desplazamenduari dagokionez, **bi tokien arteko distantziarik laburrena ez da lerro zuzena, ibilbide atseginena duena baizik**. Era berean, ur-iturriak, babes- eta atsedeen-elementuak eta desfibriladoreak jasotzea aurreikusten da.

**Hala, herritarrek aukera izango dute, modu jasangarrian eta itzal naturalaren babesean**, beren auzoetan zehar konektore berdeen bidez elkarguneetara edota ingurune naturalera joateko. Gainera, ibilbide horietan klima-babesleku bigun eta gogorak egon daitezke (adibidez, parkeak edo osasun-zentroak).

Beraz, hiri-mailako konektore horiek klima-aldaketara egokitzea errazten dute, eta klima-aldaketaren ondorioz gertatzen diren eta gero eta ohikoagoak diren gertakarien eragina murrizten laguntzen dute (bero-boladak, adibidez). Eta, halaber, hiri-biodibertsitatearen galera geldiarazten laguntzen dute.

Hasierako proposamen batean (HAPOren Aurrerakin-faseari dagokiona), Donostiako **Azpiegitura Berde eta Urdina osatzen duten konektoreak hiru motatakoak dira:**

- **Nagusiak:** bidegorriak, oinezkoentzako bideak edo haietatik hurbil dauden bideak, eta hir-ibilbideen eta sare lineal berdearen zati diren ardatzak dira. Nukleo-eremuak edo hiriko gune garrantzitsuenak lotzen dituzte.
- **Lehen mailakoak:** bizikletentzako edota oinezkoentzako bideak dituzten ardatzak dira, hiri-ibilbideen eta sare lineal berdearen zati direnak. Ardatz nagusien eta nukleo-eremuen arteko konektibitatea ahalbidetzen dute.
- **Bigarren mailakoak:** bidegorria duten oinezkoentzako bideak edo hiri-ibilbideen zati diren ardatzak dira. Sare nagusiarekin eta azpiegitura berdeko elementu berezi batzuekin lotzeko aukera ematen dute.

A escala urbana, la trama de la infraestructura verde-azul tiene como objetivo la conexión con las zonas núcleo de nivel 1 y 2 mediante conectores que fomenten la biodiversidad urbana (insectos, aves, pequeños mamíferos) y que, a su vez funcionan como **conectores de salud poblacional**. Se trata de poder ofrecer a la ciudadanía un circuito verde de salud, donde las personas tengan la posibilidad de caminar y moverse al amparo de una mayor biodiversidad y una menor contaminación acústica y del aire.

Este enfoque busca encontrar y delimitar en las zonas urbanas conectores de especial interés que aglutinan idealmente atributos como ser calles peatonales o semipeatonales, senderos, que tengan carril bici y arbolado, conscientes de la importancia de cambiar el modo y la costumbre habitual de los desplazamientos dentro del municipio, y **apostando, en primer lugar, por la movilidad no motorizada, haciendo del recorrido entre las partes un trayecto cualitativamente mejor que el actual**, y afirmando que, en términos de desplazamiento, **la distancia más corta entre dos lugares no es la línea recta, sino la que tiene el trayecto más agradable**. Asimismo, se contempla la inclusión de fuentes de agua, elementos de protección y descanso y desfibriladores.

**De este modo, la ciudadanía tiene la posibilidad de desplazarse, sosteniblemente y al amparo de sombra natural**, a lo largo de sus barrios a través de conectores verdes hasta los espacios de encuentro y/o el entorno natural, con posibles refugios climáticos blandos y duros (como, por ejemplo, los parques o los centros de salud).

Por tanto, estos conectores de nivel urbano facilitan la adaptación al cambio climático, ayudando a reducir el impacto de eventos, cada vez más frecuentes, derivados del cambio climático, como pueden ser las olas de calor. Y, también, contribuyen a frenar la pérdida de biodiversidad urbana

En una primera propuesta (correspondiente a la fase de Avance del PGOU), **los conectores que componen la infraestructura verde y azul de Donostia / San Sebastián se plantean de tres tipos:**

- **Destacados:** son ejes con carril-bici, con presencia o proximidad a vías peatonales, que forman parte de los itinerarios urbanos y de la **red lineal verde**. Conectan o discurren por **zonas núcleo** o lugares clave de la ciudad.
- **Principales:** son ejes con carril-bici y/o zonas peatonales, que forman parte de los itinerarios urbanos y tienen presencia de la **red lineal verde**. Permiten la conectividad **con los ejes destacados** y las **zonas núcleo**.
- **Secundarios:** son vías peatonales con bidegorri o que forman parte de los itinerarios urbanos. Permiten la conexión con la red principal y algunos **elementos singulares** de la Infraestructura Verde.



## 1.7. JARRAITASUNA ETA EGOKITZAPENA

Egokitzeari eta arintzeari dagokienez, Donostiak, habitat gisa, kalitate nabarmena du, eta horri eutsi behar zaio.

**Klima-aldaketaren arazoaz jabeturik** eta haren aurkako borrokan Udalak duen konpromiso sendoaren ildotik, Azpiegitura berde eta urdinaren proposamena osatzeko (3. mailaren barruan) hau proposatzen da:

- **Aterpe klimatiko gogorren eta bigunen sarea antolatzea, biodibertistateak funtsezko eginkizuna baitu bero-boladetan temperatura baretzeko.**
- **Errekak babesteko udal-proposamenean** adierazitako elementuak jasotzea.
- **Hiri-hondartzak** jasotzea.

Azpiegitura berdearen eta urdinaren proposamenaz gain, beste hau ere proposatzen da:

- Planaren ondorengo faseetan, **klima-aldaketaren ikuspegitik ordenantzak egitea**, klima-aldaketa arintzeko neurriak garatzeko.
- Planaren ondorengo faseetan, **ordenantzetan eta hiri-diseinuetan ezarri beharreko jasangarritasun-irizpideak lantzea.**
- **Ordenantzen bidez, diseinu-irizpideak txertatu naturan oinarritutako irtenbideak ezartzeko.**
- **Ibaien ertzak birnaturalizatzeko eta ubideak berreskuratzeko irizpideak sartzea antolamendu edota berrantolaketa berrietan.** Horren ildotik, eredu-eta alternatiba-proposamen gisa jasotako antolamenduetan, dokumentu hau idatzi aurretik edo aldi berean egin den proposamena ez den kasuetan, egituratzailea izateaz gain, arintze-elementu gisa, ibai-ibilgu batzuen jatorrizko trazadura berreskuratzea eta beste batzuk kentzea proposatu da. (ikus, adibidez, Añorgako lotuneak okupatutako lurzorua berrantolaketa eta Urdintzuko (Loiolako Kuartelak)).
- Era berean, proposatutako antolamendu edota berrantolamendu berrietan, irizpide nagusietako bat lurraldea **ez artifizializatzea** da, hiri-diseinuari eta espazio libreei dagokienez, lurzoru berriak ez okupatzeko eta artifizializatzeko estrategia orokorraz haratago.
- **Planaren ondorengo faseetan, ordenantzetan eta hiri-diseinuetan naturan oinarritutako irtenbideak ezartzeko irizpideak jasotzea.**

## 1.7. CONTINUIDAD Y ADAPTACIÓN

En términos de adaptación y mitigación, Donostia / San Sebastián como hábitat posee una calidad destacable que debe mantenerse.

Conscientes de la **problemática del cambio climático** y en línea con el fuerte compromiso municipal en la lucha contra el mismo, para completar la propuesta de Infraestructura verde y azul se propone (dentro del Nivel 3):

- **Ordenar una red de refugios climáticos no sólo duros, sino también blandos, puesto que la biodiversidad juega un papel fundamental en la amortiguación de la temperatura en olas de calor.**
- Recoger los elementos indicados en la **propuesta municipal para la protección de arroyos.**
- Incluir las **playas urbanas.**

Más allá de la propuesta de Infraestructura Verde y Azul, además, se propone:

- Elaborar, en fases posteriores del Plan, **ordenanzas desde la perspectiva del cambio climático**, que desarrollen medidas para la mitigación.
- **Introducir**, en fases posteriores de elaboración del Plan, **criterios de sostenibilidad a implementar tanto en ordenanzas como en diseños urbanos.**
- **Incorporar criterios de diseño mediante ordenanza para implementar las soluciones basadas en la naturaleza.**
- Introducir **criterios para la renaturalización de los bordes fluviales y recuperación de cauces en las nuevas ordenaciones y/o reordenaciones.** Al hilo, en las ordenaciones recogidas a modo de propuestas de modelo y alternativas, en aquellos casos en los que no se trata de una propuesta existente previamente o en paralelo a la redacción de este documento, además de dar un papel vertebrador y como elemento de mitigación, se ha propuesto recuperar el trazado original de algunos cauces, así como destapar otros. (véanse, por ejemplo, la reordenación de los suelos ocupados por el nudo viario de Añorga o la de Cuarteles de Loiola (Urdintzu)).
- Asimismo, en las nuevas ordenaciones y/o reordenaciones propuestas, uno de los criterios principales es la **no artifizialización** del territorio, en lo que respecta al diseño urbano y los espacios libres, más allá de la estrategia general de no ocupación y artifizialización de nuevos suelos.
- **Introducir**, en fases posteriores de elaboración del Plan, **criterios para implementar soluciones basadas en la naturaleza en ordenanzas como en diseños urbanos.**





## 2. Donostia modu orekatuan eta osotasunean ekipatzea

**Ekipamenduak, beren izaera eta xedea direla eta, funtsezko elementu bihurtzen dira hiri-kokaguneen forma eta funtzionamendua eratzerakoan.** Garapen handiago eta zabalago duten beste erabileretan ez bezala (etxebizitza, industria eta jarduera ekonomikoa oro har), ekipamenduek ez dituzte definitzen, berez, hiri-ehunak, baina, aldiz, **ordezkaezinak dira** ehun horiek oso-osorik eratzeko. Kokapena, kalitate funtzionala eta arkitektonikoa bezalako alderdiak oso garrantzitsuak dira hiri-kokaleku berri bat eraikitzeko.

Hiri-ingurunean ekipamendu-piezak egoteak, herritarren bizitzarako beharrezkoak diren zerbitzu jakin batzuen estaldurarekin edo prestazioarekin lotutako faktoreei ez ezik, bereziki, espazioak eta ibilbideak beste erabilera edo ezarpen eraiki batzuen gaintik kualifikatzeko gaitasunari ere erantzun behar die.

Ekipamendu sistemaren eredu berriaren definizioa funtsezko lau irizpidetatik abiatuta egin beharko da:

- a) **Intentsitate-maila eta -hurrenkeraren desberdinen hierarkia baloratzea, ekipamendu mota desberdinek hiritzeko duten gaitasunean.** Beren izaera dela eta udalerrri osoari eta inguruko lurraldeari zerbitzu orokorra emateko izaera eta gaitasuna dutenak antzematea; esate baterako, erreferentzia-ekipamenduak. Eta gaitasun txikiagoa duten eta, nagusiki, ekipamenduaren hurbiltasunagatik kolektibo jakin baten beharrei erantzuten dieten beste ekipamendu batzuk. Kolektibo hori, askotan, bat dator Donostiako auzo batekin edo auzo-multzo batekin. Bestela, komeni da Plan berriak kontuan izatea beharrezkoa dela gordetako espazio nahikoak izatea, lurralde-garrantzizko eta udalez gaindiko ekipamenduen balizko eta etorkizuneko eskaerei erantzuteko, lurralde-kokapenagatik eta -xedegatik dagozkionak, bai eta etorkizunean bere bizi-ziklo erabilgarria osatuko duten udalerriko beste ekipamendu batzuk berri eta osorik birmoldatzeko beharrezkoak direnak ere.

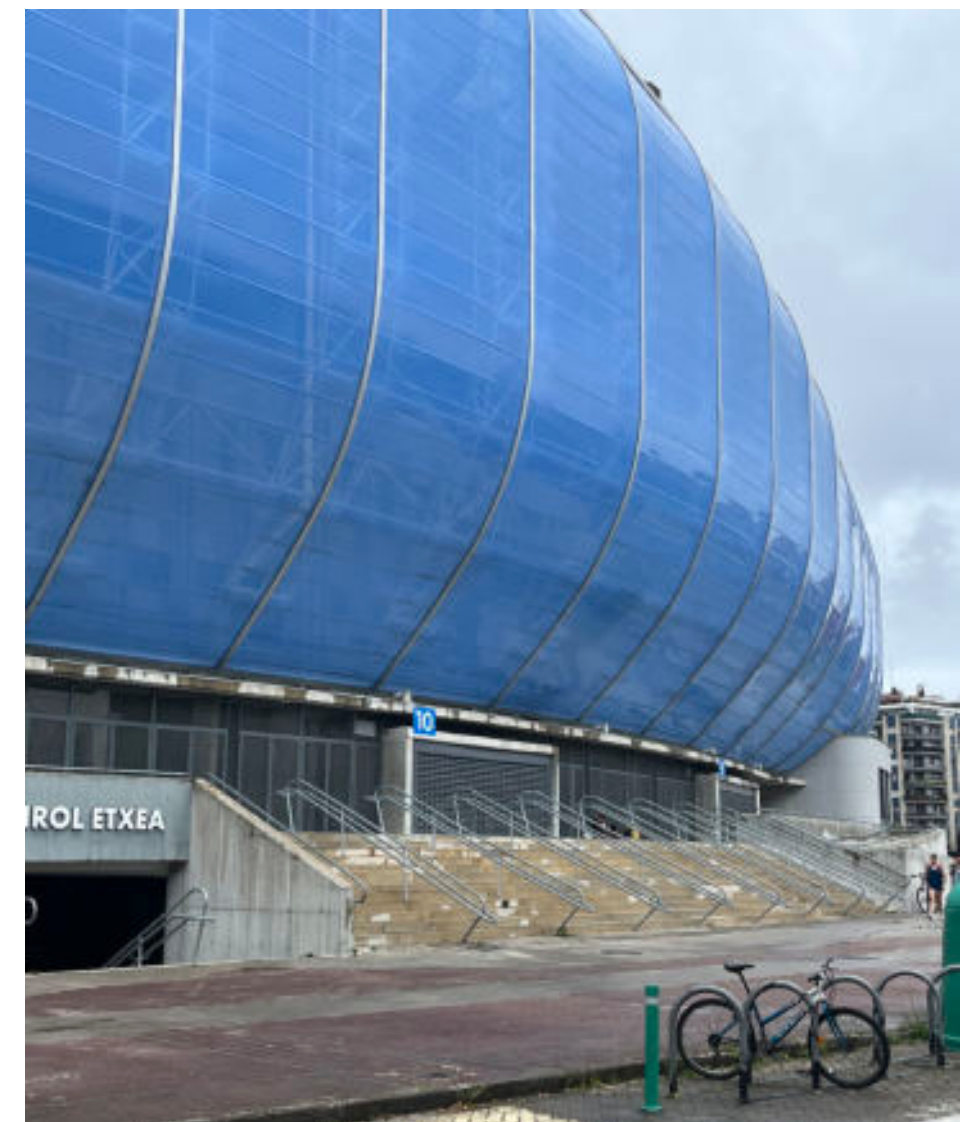
## 2. Equipar Donostia / San Sebastián de forma equilibrada e integral

**Los equipamientos, por su naturaleza y finalidad, se convierten en elementos primordiales en la configuración de la forma y el funcionamiento de los asentamientos urbanos.** A diferencia de los otros usos de desarrollo mayoritario y extensivo - vivienda, industria y actividad económica en general - los equipamientos no definen, por sí mismos, tejidos urbanos, pero, en cambio, **su presencia es insustituible para la formación de estos tejidos de manera completa.** Aspectos como la posición, la calidad funcional y arquitectónica de los mismos, son cruciales en la construcción del nuevo asentamiento urbano.

La presencia de las piezas de equipamiento dentro del contexto urbano debe responder no sólo a los factores relacionados con la cobertura o prestación de determinados servicios necesarios para la vida ciudadana, si no también y muy particularmente a su capacidad de cualificar los espacios y los recorridos por encima de otros usos o implantaciones edificadas.

La definición del nuevo modelo del sistema de equipamientos deberá partir de cuatro criterios esenciales:








- a) **Valorar la jerarquía de diferentes niveles y órdenes de intensidad en la capacidad de creación de nueva urbanidad que contienen los diferentes tipos de equipamientos.** Identificar aquellos que, por su naturaleza, tienen un carácter y un alcance de servicio general para todo el municipio y su territorio del entorno, en lo que podríamos definir como los equipamientos de referencia y aquellos otros que tienen un alcance más reducido y que, mayoritariamente, vienen a atender las necesidades de un colectivo identificado por la proximidad al equipamiento y que, a menudo, coincide con un barrio o con un conjunto de barrios del municipio de Donostia / San Sebastián. De lo contrario, es recomendable que el nuevo Plan tenga presente también la necesidad de disponer de espacios suficientes de reserva para acoger otras posibles y futuras demandas de equipamientos de significación territorial y supramunicipales que le correspondan por su posición y misión territorial, así como los necesarios para la renovación y remodelación integral de otros equipamientos de municipio que en el futuro vayan completando su ciclo de vida útil.

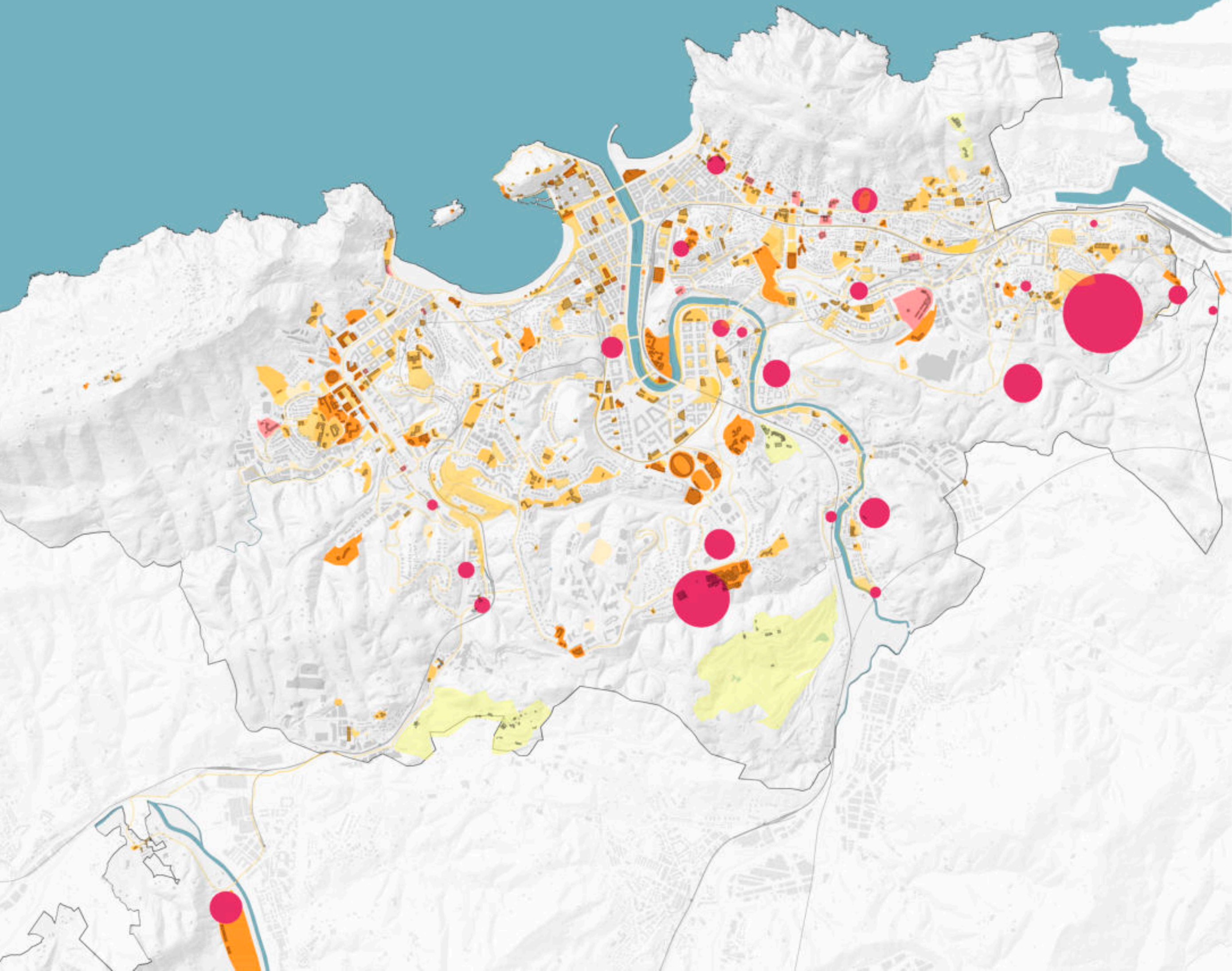


Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspenerako Aurrerakina



## Ekipamenduen proiektuaren proposamena Propuesta del proyecto de equipamientos

-  Ekipamendu-proposamen berriak  
Nuevas propuestas equipamentales
-  Ekipamendu-ontzeak  
Sistemas de equipamiento
-  Bide erabilera bat duten ekipamendu-turruak  
Espacios de equipamientos con otros usos
-  Hurbileko ekipamendua  
Equipamientos de proximidad
-  Erreferentziako ekipamendua  
Equipamientos de referencia
-  Antzinateko ekipamendua  
Equipamientos a recuperar
-  Turru urbanizazioan dauden ekipamendua  
Equipamientos en suelo no urbanizable



## Begirada Sektorialak Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana



- b) **Egungo zuzkidurak eta aurreikusitakoak osatzea, biztanleria-egoera posibleetatik sortuko diren behar berrien arabera.** Aurreikuspen horiek arreta berezia jarri behar dute eskari berrien alderdi kuantitatibo orokorrak antzemateko, eta bereziki, biztanleria berri horren eta lehendik dagoen biztanleriaren bilakaeraren ondoriozko adin-tarte esanguratsuenen arabera definitzen diren sektore-alderdiak. Oro har, hurbileko ekipamenduen erreserbari dagokionez, plangintza orokorreko dokumentu batek jarri behar duen arreta nagusia irakaskuntza-zentro berrien kokapenarekin lotuta dago, horien tamaina handiagoa delako, eta premia eskalarra izan ohi delako. Izan ere, askotan, hainbat eremuen metaketatik abiatuta – berez eskola baten premia ez dutenak –, eskola hori dimentsio txikieneko eremuetan bizi den biztanleria gehitzearen ondorioz sortzen da. Ildo horretan, eskola-premia berrietara egokitzea proposatzen da, maila desberdinei erantzuteko, haurtzaindegitik hasi eta batxilergoko irakaskuntzaraino, haur-hezkuntzako eta lehen hezkuntzako ikastetxeetatik igarota.
- c) **Ekipamendu berrien kokapena ezartzea, udalerriko zenbait eremutan gertatzen diren gaur egungo desorekak zuzentzeko eta berrerekatzeko irizpideen arabera.** Aldi berean, kokapen berri horiek hiri-ehun berriak indartzeko duten ahalmena aprobetxatzeko berariazko borondatearekin antolatzea. Pieza berri horiek hurbiltasun eta irisgarritasun handiagoko eremu berrietan ezarri behar dira, lurzorua lortzeko erraztasun handiagoko aukera-irizpideen gainetik.
- d) **Azkenik, ekipamenduen erreserba berriak sistema konplexu baten zati gisa definitu behar dira, eta, sistema horren barruan, eginkizun bat garatuko dute, denboran aldatu egin daitekeena, planteatutako beharrak eta eskakizunak aldatzen diren heinean.** Sistemaren izaera ebolutibo horrek eta bere funtzionamenduak balizko aldaketa funtzionalen aurrean aldakortasun eta malgutasun handiena izatera behartuko du, eta horiek bereziki txertatu beharko dira erreserba berriak ezartzeko irizpideen barruan.

Donostiako HAPOk ekipamenduetarako estrategia lau baieztapen nagusi hauetan oinarrituko da:

- Ekipamenduen kalitatea eta kantitatea mantendu eta handitzea.
- Erreferentziako ekipamenduak nahita kokatzea.
- Ekipamenduak inguruko espazio libreekin lotzea.
- Dauden eta aurreikusten diren zuzkidurak osatzea.

- b) **Complementar las actuales dotaciones existentes y previstas en función de las nuevas necesidades que se generarán a partir de los posibles escenarios de población.** Estas previsiones deben tener especial cuidado en la identificación no sólo de los aspectos cuantitativos generales de las nuevas demandas, sino también y muy especialmente, de aquellos aspectos sectoriales que se definen en función de las franjas de edad más significativas de esta nueva población junto con la evolución de la población ya existente. En general, la principal atención que le debe corresponder a un documento de planeamiento general respecto a la reserva de los equipamientos de proximidad, es la que va vinculada a la localización de los nuevos centros de enseñanza, por la mayor dimensión de estas piezas, y por su condición escalar de la necesidad, donde a menudo a partir de la acumulación de diferentes sectores, que en sí mismos no llegan al umbral de la necesidad de una escuela, ésta aparece por la agregación de la población residente de los diferentes sectores de menor dimensión. En este sentido se propone un ajuste de las nuevas necesidades escolares, que atiendan a los diferentes niveles, desde la guardería, hasta la enseñanza del bachillerato, pasando por los centros de educación infantil y primaria.
- c) **Establecer la localización de los nuevos equipamientos en función de criterios de reequilibrio y de corrección de los actuales desajustes que se dan en determinados ámbitos del municipio** y, al mismo tiempo, disponer estas nuevas localizaciones con la voluntad expresa de aprovechar su capacidad de refuerzo de los nuevos tejidos urbanos. La localización de estas nuevas piezas debe centrarse sobre nuevos ámbitos de máxima proximidad y mayor accesibilidad, por encima de posibles criterios de oportunidad en la mayor facilidad para la obtención del suelo.
- d) Finalmente hay que **definir las nuevas reservas de equipamientos como parte de un sistema complejo dentro del cual desarrollarán un papel que podrá ser cambiante en el tiempo en la medida en que evolucionen las necesidades y los requerimientos planteados.** Este carácter evolutivo del sistema y su funcionamiento obligará a una máxima versatilidad y condición de flexibilidad a posibles cambios funcionales, que deberán ser especialmente integrados dentro de los criterios para el establecimiento de las nuevas reservas.

La estrategia respecto a los equipamientos en el Plan General de Donostia / San Sebastián se basará en las cuatro principales afirmaciones siguientes:

- Mantener e incrementar la calidad y cantidad de los equipamientos.
- Localizar de manera intencionada los equipamientos de referencia.
- Interconectar los diferentes equipamientos con los espacios libres de su entorno.
- Complementar las actuales dotaciones existentes y previstas





## 2.1. DONOSTIAKO EKIPAMENDUEN KALITATEA ETA KOPURUA MANTENDU ETA HANDITZEA

**Ekipamenduak herritarrei funtsezko zerbitzuak ematen dizkieten elementuak dira hirian**, eta horregatik dira hain garrantzitsuak zerbitzu horiek emateko orduan beren banaketa eta kokapen egokia. Kokalekuak, aniztasunak eta kalitate arkitektonikoak ekipamenduen ingurunea baldintzatuko dute. **Ekipamenduek, beren berezko banakako erabileraz gain, hiri-bilbea erakargarri egiten eta dinamizatzen duten elementu gisa funtzionatzen dute**, eta, beraz, haien hiri-balioa beren eginkizunak betetzetik haratago doa.

Aztertutako adierazleen arabera eta ekipamendu-sistemarako lurzoru-estandar mailarik handienei buruzko legedien arabera, **14.5m<sup>2</sup>/biztanleko (kalifikatutako eta erabiltzen ari diren m<sup>2</sup>) baino gehiago izanik, Donostiako zuzkidura-maila oso handia da**, eta ez dago gabezia nabarmenik. Gabezia horiek denboraren joanarekin eta estrategia orokor orekatu batekin ordezkatu dira. Estrategia horrek ia hiri osoa hartzen duen eguneroko zuzkidura-sare zabala bermatzen du. **Kiroldegiak, kultura-etxeak, osasun-zentroak eta ikastetxeak dira eguneroko ekipamendu-sare hori egituratzen duten piezak**. Sare hori zehatzagoak eta bereziagoak diren erabilera askok osatzen dute, eta, oro har, eskaintza zabala eta egokia ematen dute.

Indarrean dagoen Plan Orokorrak, 2010ean idatzitakoa, hiriko ekipamenduak zabalki antzematen ditu. Aurreikuspen gehienak bete egin dira, eta esan daiteke ia auzo guztiek dituztela ekipamendu-behar gehienak aseta. Egikaritze-maila handi horren ondorioz, gaur egun orube oso gutxi daude hutsik, are gutxiago leku estrategikoetan. Hori dela eta, ez da erraza, ez eta berehalakoa ere, eskaera berri batzuei erantzuteko lekua aurkitzea.

Premia berriek, hala nola biztanleriaren zahartzeak, berariazko ekipamenduak beharko dituzte, bai eta lehendik dauden batzuk egokitzea ere, eta hiri-garapen berriek ere behar bezala hornituta egon beharko dute, nahiz eta, kasu horretan, garapen berrietarako ekipamenduei buruzko eskakizun juridiko handiek erraz betetzen duten haien beharra.

**Ekipamendu mota desberdinen hierarkia-maila desberdinak eta urbanotasuna sortzeko gaitasuna kontuan hartzeko eta baloratzeko ezaugarri bat da pieza berrien erabilera eta kokapena erabakitze orduan**. Era berean, gomendagarria da Plan berriak kontuan izatea behar adina espazio izan behar duela egon daitezkeen ekipamendu-eskaerei erantzuteko, eta hori ez izateak ez eragozte edo zailtzea behar hiriaren funtzionamendu egokirako beharrezkoak diren funtzioak ezartzea edo lekualdatzea.

## 2.1. MANTENER E INCREMENTAR LA CALIDAD Y CANTIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS

**Los equipamientos son en la ciudad elementos que dan servicios esenciales a la ciudadanía**, y es por ello que su adecuada distribución y posicionamiento urbano son muy importantes a la hora de ofrecer dichos servicios. Su posición, variedad, y calidad arquitectónica condicionarán el entorno en el que se encuentran. **Los equipamientos, más allá de su uso específico individual funcionan como elementos catalizadores y dinamizadores de la trama urbana**, por lo que su valor urbano va más allá del mero desempeño de sus funciones.

De acuerdo con los diferentes indicadores analizados y la lectura de las diferentes legislaciones respecto a los mayores niveles de estándares de suelo para sistemas de equipamientos, se puede considerar que con **más de 14,5 m<sup>2</sup>/habitante** (m<sup>2</sup> calificados y en uso), **el nivel de dotación de Donostia / San Sebastián es considerablemente alto**, sin que existan carencias destacables. Dichas carencias se han ido supliendo con el paso del tiempo y con una estrategia general equilibrada, que asegura una amplia red de dotaciones cotidianas de cercanía que abarca casi la totalidad de la ciudad. **Polideportivos, Casas de Cultura, Centros de salud y Centros educativos son las piezas vertebradoras de esta red de equipamientos cotidiana** que se complementa con numerosos usos más específicos y singulares, que dotan de una oferta por lo general variada y adecuada.

El plan general vigente, redactado en 2010, hace un amplio reconocimiento de los equipamientos de la ciudad, en el que la mayoría de las previsiones se han cumplido de forma que se puede llegar a afirmar que casi todos los barrios tienen cubiertas la mayoría de las necesidades de equipamientos. Este elevado grado de ejecución conlleva que hay en la actualidad muy pocos solares vacantes, menos aún en posiciones clave, por lo que no resulta fácil ni inmediato encontrar espacio para satisfacer algunas nuevas demandas.

Nuevas necesidades, como el envejecimiento de la población, requerirán de equipamientos específicos, así como la adaptación de algunos de los existentes, y los nuevos desarrollos urbanos deberán estar también adecuadamente equipados, aunque en este caso las elevadas exigencias jurídicas respecto de la dotacionales de equipamientos para los nuevos desarrollos cubren con holgura la potencial necesidad de los mismos.

**Los distintos niveles de jerarquía y la capacidad de creación de urbanidad de los distintos tipos de equipamientos es una característica para valorar y a tener en cuenta a la hora de decidir los usos y posición de las nuevas piezas**. De la misma forma, es recomendable que el nuevo Plan tenga presente la necesidad de disponer de espacios suficientes para acoger posibles demandas de equipamiento y que la no disponibilidad de dicho suelo, no impida o dificulte la implantación o traslado de funciones necesarias para el correcto funcionamiento de la ciudad.



## 2.2. ERREFERENTZIAKO EKIPAMENDUAK NAHITA KOKATZEA

**Donostia hiri orekatua da ekipamenduei dagokienez, oro har.** Modu homogineoan banaturik, zerbitzatu behar duten biztanleekiko, sareak hiri osoa hartzen du bere baitan, eta berezitasun-gune desberdinak ditu, non hiri- edo lurralde-erreferentziako ekipamenduak biltzen diren. Hiri polizentrikoa dela esan dezakegu, nahiz eta bere zentralitate guztiek ez duten esanahi eta garrantzi bera. Horrela, antolaketa zentrala duen hiri bat izan ordez, hirigune anitzeko hiria da, kulturalki dinamikoa dena, eta hainbat gune espezializatu dituena.

Mendebaldeko sektoreak, **Antigua eta Ibaetak, unibertsitate-eremua du.** Bertan, EHU, UNAV eta Musikeneko kanpusak **ikerketa-zentroekin batera daude**, eta hiriaren zati hori oso ingurune aktibo eta dinamikoa da. Hiriaren sarrera nagusietako batean duen kokapen estrategikoa dela eta, eta Antigua auzoko hiri-bilbearekin jarraituta, oso campus hiritarra da, baina, hiri-bilbearen ertzean kokatzen denez, baztertuta dago, batez ere urteko garai batzuetan eta eguneko ordu batzuetan. Etorkizunean metroa martxan jartzeak, Antigua-Ondarretan geltokia izango duenak, unibertsitatera gaitasun handiko garraio publikoan sartzea erraztuko du.

## 2.2. LOCALIZAR DE MANERA INTENCIONADA LOS EQUIPAMIENTOS DE REFERENCIA

**Donostia / San Sebastián destaca por ser una ciudad equilibrada en términos generales en lo que se refiere a los equipamientos.** Homogéneamente distribuidos, en relación con la población a la que han de servir, la red abarca toda la ciudad y cuenta con diferentes polos de especialización, en los que se concentran equipamientos de referencia urbana o territorial. Así, más que una ciudad con una organización central, es una ciudad multicéntrica con un núcleo culturalmente dinámico, y diversas zonas especializadas.

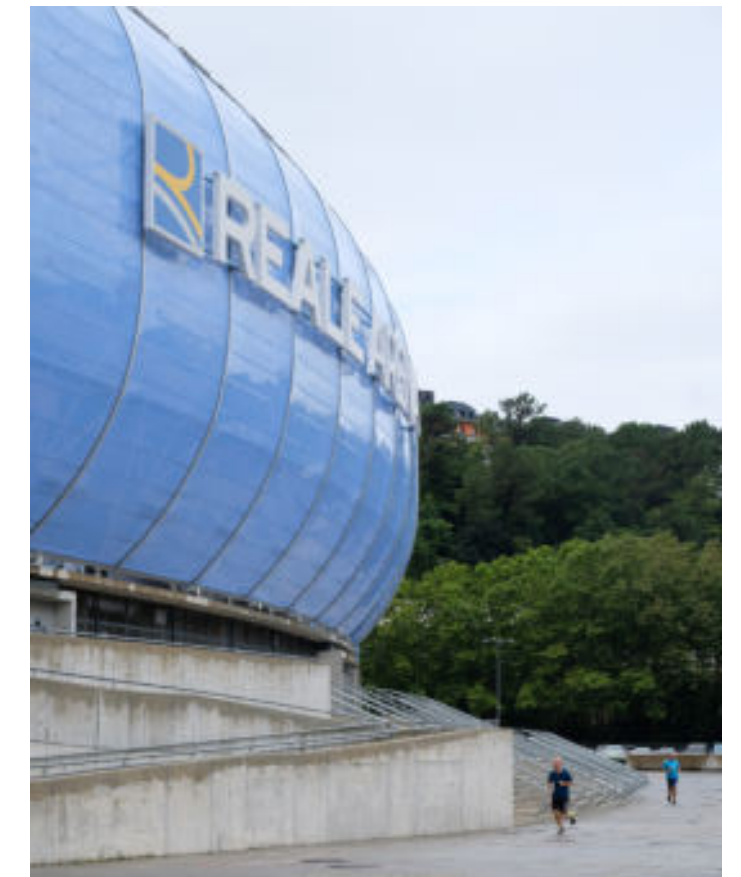
**El sector Oeste, Antigua-Ondarreta e Ibaeta, cuenta con la zona universitaria,** en la que los campus de la UPV-EHU y UNAV y Musikene (Centro Superior de Música del País Vasco), **conviven con centros de investigación,** haciendo de esta parte de la ciudad un entorno muy activo y dinámico. Su posición estratégica en una de las principales entradas de la ciudad, y en plena continuidad con la trama urbana del barrio del Antiguo, hacen de este un campus muy urbano, que, sin embargo, al posicionarse en el borde de la trama urbana se encuentra aislado sobre todo en algunas épocas del año y en algunas horas del día. La futura puesta en marcha del "Topo", con una estación en Antigua-Ondarreta, facilitará el acceso en transporte público de alta capacidad a la Universidad.

Campus horren osagarri gisa, Deustuko eta Mondragon Unibertsitateak aurkitzen dira; Deustukoa, Urumea ibaiaren ondoan dago, hiriaren erdialdean, eta bere kokapen zentrala indartuko du Erriberako trukagailua martxan jartzeari esker eta AHTa Adifeko geltokira iristeari esker; bestalde, Mondragon Unibertsitateak, Basque Culinary Centerrekin egingo du topo Miramongo parke teknologikoaren ondoan, eta, laster, Grosen, Manteo inguruan, Gastronomy Open Ecosystem (GOE) izeneko ekimenarekin.

**Hiriaren erdiko korridorean, Anoetan, hiriko kirol-ekipamendu handietako asko daude.** Pilotalekuak, igerilekuak, kiroldegia eta futbol-estadio bera dira Donostiako kirol-gune nagusia. Kirola egiteko eremu nagusietako bat da, hiri osoko biztanleak erakartzen dituena. Tamaina handiko ekipamenduak pilotzeak, beste erabilerarik ez izatearekin batera, ingurune monofuntzionala eta hiri-maila txikikoa izatea eragiten du, baina hiri-mugan dagoenez, ez du hiri-hutsune nabarmenik sortzen.

Complementario a este campus, se encuentran la Universidad de Deusto y la Universidad de Mondragón; la primera cuenta con una posición privilegiada junto al río Urumea, en el centro de la ciudad, que verá reforzada su posición central gracias a la puesta en marcha del intercambiador de Riberas, la estación de Euskotren de Easo, no muy lejos, y de la llegada del TAV a la estación de Adif; la segunda, la Universidad de Mondragon, se posiciona con Basque Culinary Center junto al parque tecnológico de Miramon y próximamente también en Gros, entorno de Manteo, con la iniciativa denominada Gastronomy Open Ecosystem (GOE).

**En el corredor central de la ciudad, en Anoeta, se concentran muchos de los grandes equipamientos deportivos de la ciudad,** frontones, piscinas, polideportivos y el mismo estadio de fútbol constituyen el principal polo deportivo de Donostia / San Sebastián. Es uno de los destinos principales a la hora de hacer deporte, atrayendo a población de toda la ciudad. La acumulación de equipamientos de gran tamaño, junto con la ausencia de otros usos, hace que sea un entorno monofuncional y de una escala poco urbana, pero su posición en el límite urbano, no genera vacíos urbanos significativos.







Hegoalderago, **Miramonen, osasun- eta ikerketa-gune nagusia dago**, unibertsitate-ospitalea eta Poliklinika Gipuzkoa elementu nagusi dituelarik Miramongo parke teknologikoaren ondoan. Ingurune hori ibilgailu pribatuaren bidez ondo komunikatuta dago lurraldearekin, GI-20tik sartzeko dagoen zuzeneko sarbideari esker. Hiri-bilbetik urrun dago, oinez edo bizikletaz ibiltzea eragozten duen topografia malkartsuko gune batean, eta garraio kolektiboko korridore nagusietatik urrun. Hori dela eta, ospitaleetako eta parke teknologikoko milaka langilek ibilgailu pribatua erabili behar izaten dute, horrek dakartzan ondorioekin. Irisgarritasuna eta bertara hainbat erara heltzeko aukerak funtsezkoak izango dira mugikortasun handia sortzen duten pieza berriak ezartzeko eta haietarako irisgarritasun jasangarria bermatzen saiatzeko, batez ere, garraio publikoaren bidez. Ingurune horietarako mugikortasun-planak lurralde-maila batetik hartu behar dira kontuan, ospitale-gune horren dimentsioak udal-maila nabarmen gainditzen baitu.

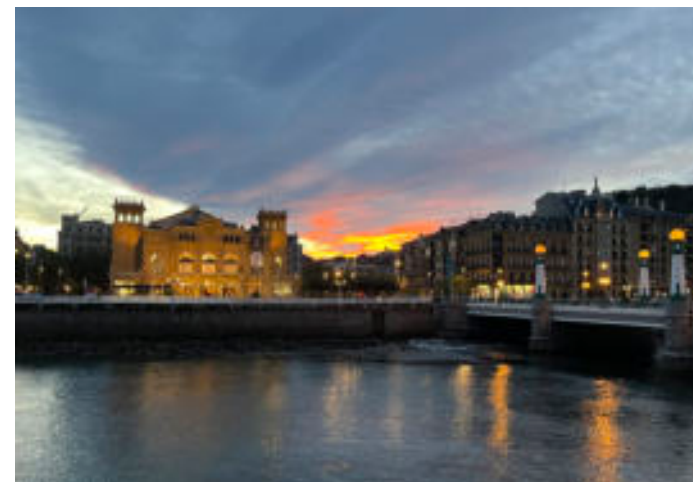
Azkenik, **hiriaren erdigunean ekipamendu adierazgarri eta kultural gehienak daude**. Erakundeetako egoitzak, administrazio-bulegoetako asko, museoak (San Telmo, Aquarium, Tabakalera, Koldo Mitxelena, Elizbarrutiko Museoa, Euskal Itsas Museoa Historiaren Etxea ...) eta espazio eszenikoak (Antzoki Zaharra, Victoria Eugenia antzokia edo Kursaal) inguru horretan daude. Hori dela eta, gehien erabiltzen den hiriko eremua da, eta turismoak, Donostiako hirian garrantzi handia duen jarduerak, presioa gehitzen du bertan.

Multipolaritate hori oso agerikoa da Donostian, ekipamenduen espezializazioarekin batera, auzoek izaera berezia izan dezaten eta erakargune bat izan dezaten laguntzen du. Horri esker, auzo horiek hiri- eta lurralde-sarean barneratu daitezke, eta aintzat hartu eta azalarazten dira. Hala ere, ekialdeko sektoreak, hiriko jendetsuenak, ditu gabezia gehien. Hurbileko ekipamendu-sarea badago ere, korridore horrek ez ditu behar adina erreferentziazko ekipamendu, gainerako eremu espezializatuekin alderatuta, hiri- eta lurralde-garrantzia izateko.

Más al sur, en **Miramón, se encuentra el principal polo sanitario y de investigación**, con el hospital universitario y la Policlínica Guipúzcoa como principales elementos junto al parque tecnológico de Miramón. Este entorno, bien comunicado con el territorio mediante el vehículo privado, gracias al acceso directo desde la GI-20, se encuentra en una posición algo alejada del continuo urbano, en una zona de topografía accidentada que dificulta el acceso a pie o en bici, y se encuentra alejado de los principales corredores de transporte colectivo, por lo que los miles de personas trabajadoras de los hospitales y el parque tecnológico se ven a menudo forzados a usar el vehículo privado para llegar a él con las consiguientes externalidades que esto conlleva. La accesibilidad y el acceso multimodal serán claves a la hora de posicionar nuevas piezas que generen mucha movilidad, y tratar de asegurar una accesibilidad sostenible hacia ellos, principalmente servida a través del transporte público. Los planes de movilidad a estos entornos deben contemplarse desde una escala territorial ya que la dimensión de este polo hospitalario supera ampliamente la escala municipal.

Por último, **en el centro de la ciudad nos encontramos con la mayoría de los equipamientos representativos y culturales**. Las sedes de las diferentes instituciones, muchas de las oficinas administrativas, así como los museos (San Telmo, Aquarium, Tabakalera, Koldo Mitxelena, Museo Diocesano, Museo Marítimo Vasco, Casa de la Historia...) y espacios escénicos (Antzoki Zaharra, Victoria Eugenia, o Kursaal) se encuentran en esta zona. Esto lleva a que sea la zona de la ciudad de uso más intensivo, al que el turismo, actividad de enorme relevancia en la ciudad de Donostia / San Sebastián, añade presión.

Esta multipolaridad, muy evidente en Donostia / San Sebastián, junto con la especiilización de los diferentes equipamientos, ayuda a que los diferentes barrios tengan un carácter diferenciado y un polo motor-atractor, que permite una integración de estos en la red urbana y territorial, dándole reconocimiento y visibilidad. Sin embargo, el sector Este, el más poblado de la ciudad, es el que cuenta con mayores carencias en este sentido. Si bien existe red de equipamientos de cercanía, este corredor cuenta con equipamientos de referencia insuficientes para poder dotarse de relevancia urbana y territorial en comparación con el resto de zonas especializadas mencionadas.





Antzeko zerbait gertatzen da Urumeako ibarraren bukaeran, Loiolatik aurrera, trenbidearen eta GI-20aren beste aldean. Hedapen azkarreko gunea da eta bertan Donostiako bizitegi-garapen berri gehienak aurreikusten dira, Martuteneraino hiri-jarraia sortzen delarik, baina ia ez du hiri edo lurralde erreferentziatzeko ekipamendurik. Gaur egun, gainera, gabezia handiak ditu hurbileko ekipamenduetan, hala nola kultura-, irakaskuntza- eta osasun-ekipamenduetan.

Bizitegi-eragiketa berriek aukera ematen dute, eta **Planaren garapenak aukera hori landu beharko du, hiri-eremu horietan erreferentziatzeko ekipamenduak ezartzeko aukera bilatuz**. Ekialdeko korridorean, **Aduritz-Akularren** jarduketak, HAPO berriaren **hiri-jarduketa nagusi** gisa, ekipamendu esanguratsu bat izan beharko du hiriarentzat edo lurraldearentzat birika berde berria izango den parke berria aintzat hartuta.

Loiolako hiri-jarraipenak Martuteneraino duen kokapen estrategikoak, lurralde-irigarritasun handia duen eta hirira sartzeko hegoaldeko atetik zein trenbidetik hurbil dagoena, leku aproposa bihurtzen du **Urumeako kultur ardatza** osatuko duten erreferentziatzeko ekipamenduak sartzeko. Ildo horretan, kultur ardatz hori eratzen laguntzeko, **ibaian zehar egin nahi diren garapen berriek** zuzkidura-partzelak aurreikusi ahal izango dituzte. Aipatutako ardatza, Kursaalarekin, Victoria Eugeniarekin eta Tabakalarekin hasi eta, ibai-pasealekuaren amaieran amaitu liteke Martutenen ekipamendu bat jarrita. Era berean, Urumean zehar dauden jarduketa horiek urarekin eta ingurumenarekin lotutako beste erabilera batzuk sortzeko aukera ematen dute, Kristinaeneako Ingurumen Baliabideen Zentroarekin eta dauden kirol-ekipamenduekin (Ur kirolak eta elkarten beste instalazio batzuk) bat etorritz. Ildo horretan, Loiolako Kuartelen (Urdintzu) jarduketa funtsezkoa, erdian eta lotuta egongo baita.

## 2.3. EKIPAMENDUAK INGURUKO ESPAZIO LIBREEKIN LOTZEA

Ekipamenduaren dimentsio soziala eraikinetik haratago doa, eta espazio publikoak eraikinen funtzionamenduan eragiten du. Modu egokian kokatuta eta lotuta, herritarren eguneroko bizitza garatzen duen zuzkidura-sare bat sortzen dute. Horregatik, garrantzitsua da erabileraren eta espazioaren arteko lotura hori sendotzea eta indartzea.

**Esan bezala, Donostiak zuzkidura-maila handia du, eta etorkizuneko garapenek osatzen eta mantentzen jarraitu beharko dute.** Pieza berrien kokapenari eta definizioari lotutako jarduketetan, garrantzitsua da espazio libreen sistemarekin koherentzia ezartzea, eta, alderantziz, espazio libreei eragiten dieten proposamenak, beste dokumentu batzuen bidez, ekipamenduen arabera ezarri beharko dira.

Hiri-ingurunean ekipamenduak egoteak herritarren bizitzarako beharrezkoak diren zerbitzu jakin batzuk ematearekin zerikusia duten faktoreei die erantzun behar die, baita **espazioak eta ibilbideak kualifikatzeko gaitasun estrategikoari** ere. Horren adibide bikaina da Urumea ibaia, ibaiko pasealekuarekin batera doazen ekipamendu-pieza guztiekin. Ardatz horrek Martuteneraino iristen den eta sendotze-prozesuan dagoen lurralde-eremu osoa egituratzen du. Korridore hori beste hiri-ardatz garrantzitsu batzuekin integratzea eta ekipamenduen arteko sinergiak sortzea lagungarria izango da espazio eta eraikinen sare zibikoa sendotzeko.

**Ekipamenduaren estrategia Planaren gainerako ardatz egituratzaileekin, mugikortasunarekin eta espazio libreekin (bai lehendik daudenekin, bai planteatutakoekin) batu eta koordinatzea ulertu behar da eremuak hiri barruko joan-etorrien erreferente gisa kualifikatuz.** Are gehiago, ekipamendu-sareak klima-babeslekuaren funtzioa izateko beharra ere jaso beharko duela kontuan hartuta.

Algo similar ocurre en la parte final de la Vega del Urumea, a partir de Loiola, al otro lado de las vías del tren y la GI-20. Zona de rápida expansión y en la que se prevén la mayoría de nuevos desarrollos residenciales de Donostia, generando un continuo urbano hasta Martutene, apenas cuenta con equipamientos de referencia urbana o territorial y que, además actualmente, presenta carencias en equipamientos de proximidad, como cultural, docente y sanitario.

**Las nuevas operaciones residenciales proporcionan una oportunidad que el desarrollo del Plan deberá trabajar buscando la posibilidad de permitirán introducir equipamientos de referencia en estos ámbitos urbanos.** En el corredor Este, la operación en **Aduritz-Akular**, como **principal actuación** urbana del nuevo PGOU, deberá poder contar con un importante equipamiento en la ciudad o el territorio apoyado en el nuevo parque previsto para la zona, un nuevo pulmón verde para la ciudad.

La posición estratégica del continuo urbano de Loiola hasta Martutene, gran accesibilidad territorial y cerca de la puerta de acceso sur a la ciudad y cerca de la línea de ferrocarril, hacen de esta zona el lugar idóneo para incorporar equipamientos de referencia que **completen el eje cultural del Urumea**. En este sentido, **los nuevos desarrollos previstos a lo largo del río** podrán prever parcelas dotacionales que apoyen la conformación de este eje cultural que comenzando con el Kursaal, Victoria Eugenia, Tabakalera podría culminar al final del paseo fluvial con un equipamiento en Martutene. Así mismo estas actuaciones a lo largo del Urumea abren la oportunidad de generar otros usos ligados al agua y al medio ambiente en línea con el Centro de Recursos Medio Ambientales de Cristina-enea y los equipamientos deportivos existentes (Ur kirolak y otras instalaciones de clubes). En este sentido, la operación de los **Cuarteles de Loiola (Urdintzu)** se presenta como **una pieza clave**, céntrica y conectada.

## 2.3. INTERCONECTAR LOS DIFERENTES EQUIPAMIENTOS CON LOS ESPACIOS LIBRES DE SU ENTORNO

La dimensión social del equipamiento trasciende al propio edificio, y el espacio público interviene en el funcionamiento de éste. Adecuadamente ubicados y conectados, generan una red dotacional en torno a la que se desarrolla la vida cotidiana de la ciudadanía. Es por ello importante consolidar y potenciar esta relación entre uso y espacio.

**Donostia / San Sebastián cuenta** como ya se ha indicado, **con un muy elevado grado de dotación, que los futuros desarrollos deberán seguir complementando y manteniendo.** En las actuaciones vinculadas a la localización y definición de las nuevas piezas, es importante que se establezcan en coherencia con el sistema de espacios libres, y recíprocamente, las propuestas que afecten a los espacios libres a través de otros documentos tendrán que establecerse con relación a los equipamientos.

La presencia de las piezas de equipamiento dentro del contexto urbano ha de responder, no solamente a los factores relacionados con la cobertura o prestación de determinados servicios necesarios para la vida ciudadana, sino también y muy particularmente, **a su capacidad estratégica de cualificar los espacios y los recorridos.** El Urumea representa un estupendo ejemplo de ello, con toda una serie de piezas equipamentales que acompañan el paseo del río. Este eje vertebrado todo un ámbito territorial que llega hasta Martutene y que está en proceso de consolidación. Integrar este corredor, con otros ejes urbanos importantes y generar sinergias entre los distintos equipamientos favorecerán la consolidación de una red cívica de espacios y edificios.

**La suma y coordinación de la estrategia equipamental con el resto de los ejes vertebradores del plan, movilidad y espacios libres, tanto existentes como planteados, han de entenderse cualificando los espacios como referentes de desplazamiento dentro de la ciudad de una forma intencionada.** Más considerando que la red de equipamientos deberá incorporar también la necesidad de albergar la función de **refugios climáticos.**



## 2.4. EGUNGO ETA AURREIKUSITAKO ZUZKIDURAK OSATZEA

Zenbait hiri-inguru eraldatzeko beharrezkoa da, **halaber, inguru horietan biziko diren biztanleei baliagarri izango zaizkien ekipamenduak izatea, bai eta inguruetan dauden gabeziak betetzea ere**. Herritarren kontsultak agerian utzi zituen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra egitean kontuan hartu beharko diren gabezia batzuk. Gabezia horiek ez dute zuzenean ekipamenduetarako erabilera zehatzik adierazten, baina, hala ere, HAPOk zuzkidurek egungo eta etorkizuneko beharrei erantzuteko erreserbak eta jarraibide egokiak ezartzen saiatu behar du.

**Gabezia horiek bi talde nagusitan bil daitezke: adierazgarritasun-gabezia eta gabezia funtzionalak.** Adierazgarritasun-gabeziak, lehenago azaldu den bezala, hiriko hainbat eremuen arteko nolabaiteko desoreka eragiten dute erreferentziako ekipamenduei dagokienez. Ekialdeko barrutiak ez du erdiko eta mendebaldeko eremuen bezalako espazio ezagunik. Gabezia funtzionalen ondorioz, hiriko zenbait inguruetan ekipamendu-eskari batzuk bete gabe daude, eta, batzuetan, adierazpen-gabezien alderantzizkoa da; izan ere, erdiko eremuak, besteak beste, gabeziak ditu eguneroko ekipamenduei dagokienez, hala nola kiroldegiei, baina hiri-inguruko beste auzo batzuetan, aldiz, ia beti daude.

Jarraian, antzemandako ekipamendu desberdinen gabezien azterketa egingo da, herritarren parte-hartzearen edo planaren bulegoaren beraren lanaren bidez. Plan Orokorren dokumentu berrian sartu beharko liritekeela uste da, eta plangintzako Aurrerakin dokumentu honetan zerrendatu dira.

Planaren garapenean, zenbait ekipamenduren kalifikazioari buruzko zehaztasun falta batzuk ere zuzendu beharko dira; adibidez, Larratxoko Kultur Etxea, eraikina Correos-ekin partekatzen duena eta gaur egun aparkaleku kalifikazioa duena.

## 2.4. COMPLEMENTAR LAS ACTUALES DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS

La necesaria transformación de algunos entornos urbanos, conlleva también la necesidad de incorporar en ellos **equipamientos que sirvan tanto a la población que va a residir en ellos, como para suplir las carencias existentes en sus alrededores**. La consulta ciudadana evidenció ciertas carencias que habrán de ser tenidas en cuenta en la elaboración del PGOU, que, si bien no indica directamente usos específicos de los equipamientos, ha de procurar dotar de reservas y establecer directrices adecuadas para que las dotaciones atiendan a las necesidades actuales y futuras.

Dichas **carencias se pueden englobar en dos grupos generales: carencias de significancia y carencias funcionales**. Las carencias de significancia suponen, como se ha explicado previamente, un cierto desequilibrio en cuanto a equipamientos de referencia entre distintas zonas de la ciudad, cuyo distrito Este carece de espacios reconocibles como sí tienen el sector central y oeste. Las carencias funcionales, suponen que hay demandas de equipamiento sin cubrir en algunos entornos de la ciudad. Esta carencia es a veces inversa a las carencias de significancia, pues nos encontramos con que la zona central, entre otras, tiene déficits en cuanto a equipamientos cotidianos como polideportivos, que, sin embargo, en otros barrios más periféricos están casi siempre cubiertos.

Se realiza, a continuación, una potencial cuantificación de los déficits de diferentes equipamientos detectados, ya sea a través de la participación ciudadana o del trabajo propio de la oficina del Plan, y que se considera que deberían incorporarse en el nuevo documento del Plan General que se redacte y que ahora se relacionan en este documento de avance de planeamiento.

En el desarrollo del Plan también se tendrán que corregir algunas inexactitudes en cuanto a calificación de algunos equipamientos; ejemplo de este caso es la Casa de Cultura de Larratxo, que comparte edificio con Correos y actualmente tiene calificación de aparcamiento.

### HEZKUNTZA-EKIPAMENDUAK

**Hiriak ikastetxe ugari ditu ia herritar guztiei zerbitzu ona ematen dietenak**. Ikastetxe publikoak, gainera, estrategikoki kokatuta daude hiriko gune irisgarrietan, eta beren inguruneak dinamizatzen dituzten hiriko erreferentzia-piezak dira. Zabalguneko eta Amarako zentroek hiri osoko biztanleei eskaintzen dieten zerbitzu orokorraren ondorioz, bertako ikastetxeak gainezka daude. Hori dela eta, dagoen eskaerari erantzun ahal izateko eta aurreikusitako hiri-garapeneke eremu horietara ekarriko duten herritar berriei zerbitzua emateko, Urumeako korridorean bigarren hezkuntzako institutu bat eraikitzea eskatu da. Berrito ere, Urdintzu-Loiolako Kuarteletako jarduketa aukera ona da ekipamendu hori ezartzeko, 10.000 m<sup>2</sup> inguruko lurzorua behar duen pieza berria txertatzeko.

### EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

La ciudad cuenta con numerosos centros educativos que **dan buen servicio a casi la totalidad de la población**. Los centros educativos públicos, se encuentran además ubicados estratégicamente en las zonas accesibles de la ciudad y son piezas de referencia urbana que dinamizan sus entornos. El servicio general que los centros del Ensanche y Amara proporcionan a la población de toda la ciudad han llevado a que los centros educativos de esta zona estén muy saturados, por lo que se ha solicitado que se construya un instituto de secundaria en el corredor del Urumea que permita atender a la demanda existente y dar servicio a la nueva población que los desarrollos urbanos previstos traerán a esta zona. Nuevamente, la operación de Cuarteles de Loiola (Urdintzu) es una buena oportunidad para albergar este equipamiento, que necesitará una nueva pieza en torno a 10.000 m<sup>2</sup> de suelo.







Bestalde, Francisco Escudero Udal Musika Eskola eta Musika Kontserbatorio Profesionala euren edukieraren mugan daude gaur egun, beraz, Francisco Escudero Musika Kontserbatorio Profesionalak 4.000 eta 7.000 m<sup>2</sup> bitarteko lursaila eskatu du erabilera horretarako. Ekipamendu horren hiri- eta lurralde-garrantzia dela eta, hiri-irisgarritasun handiko tokian kokatu beharko litzateke. Erdigunea kokalekua egokia litzateke funtzio horretarako, baina bertako lurzoru gabeziak egin dezake. Erabilerarik gabeko ekipamenduak aprobetxatzeko aukera egongo litzateke eskari hori edo besteren bat betetzeko edo Easoko trenbide-zabaltza azalera hori izateko aukera garatzeko.

**Plangintzako Aurrerakin honetan 10.000 etxebizitza inguru gehiago aurreikusteak berekin ekarriko du kasuan kasuko dagozkin hezkuntza-ekipamenduak ezartzea.** Sail eskudunak behar horiek zehaztu arte, Haur eta Lehen Hezkuntzako 5 ikastetxe berri eta Bigarren Hezkuntzako 4 ikastetxe beharko direla zenbatetsi daiteke.

#### OSASUN-EKIPAMENDUAK

**Osasun-zentroen sarea modu uniformean banatuta dago hiri osoan;** beraz, une honetan ez dago gabezia nabarmenik. Hala ere, muturrek, Añorgak eta Martutenek, ez dute ambulatoriorik edo osasun-zentrorik (Ondarretako eta Loiolako osasun-zentroetara joan beharra dago, hurrenez hurren), eta, ondorioz, joan-etorri asko egitera behartuta daude bertako bizilagunak. Eremu horietan egiten diren bizitegi-jarduketa berriek kontuan hartu beharko dute gabezia hori, eta, behar izanez gero, haietan osasun-zentroren baten aurreikuspena ere jaso beharko dute. Añorgan GI-20 errepidearen lotuneak okupatzen duen espazioaren berrantolamendua, mendebaldean, eta Loiolako Kuartelena (Urdintzu), ekialdean, tamainagatik erabilera horiek ezarri ditzaketen bi jarduketa dira.

Partzela handiak okupatu beharrik ez duten ekipamenduak dira, eta eraikin berean beste erabilera batzuekin bateragarriak izan daitezke, hirian txertatzea errazteko.

Bestalde, erreferentziazko osasun-ekipamenduei dagokienez, **unibertsitate-ospitaleak berariaz eskatu zuen egungo instalazioak ia 10.000 m<sup>2</sup>-tan handitzea,** eta, horretarako, ospitalearen hegoalderantz zabaltzea proposatzen da.

Por otro lado, la Escuela Municipal de Música y el Conservatorio Profesional están actualmente al límite de su capacidad, por lo que el Conservatorio Profesional ha solicitado una parcela de entre 4.000 y 7.000 m<sup>2</sup> para este uso. Dada la significancia urbana y territorial de este equipamiento, debería ubicarse en una posición de gran accesibilidad urbana. Una posición céntrica sería adecuada para esta función, pero la carencia de suelos en el entorno puede dificultarla. Cabría la posibilidad de aprovechar equipamientos en desuso para albergar esta u otra demanda o desarrollar la posibilidad de disponer esta superficie en la ordenación de la playa de vías de Easo.

**La previsión de en torno a 10.000 viviendas más que se realiza en el presente Avance de planeamiento comportará la necesaria dotación de las correspondientes piezas escolares,** que a la espera del establecimiento por el departamento competente en la materia se puede estimar que serán necesarios 5 centros nuevos de educación infantil y primaria y 4 centros de enseñanza secundaria.

#### EQUIPAMIENTOS SANITARIOS

**La red de centros sanitarios se encuentra uniformemente repartida por toda la ciudad,** por lo que no existen en este momento carencias notables. Sin embargo, los extremos, tanto Añorga, como Martutene, carecen de ambulatorios o centros de salud, (deben acudir a los centros de salud de Ondarreta y Loiola, respectivamente), lo que obliga a realizar desplazamientos. Las nuevas actuaciones residenciales que se lleven a cabo en estas zonas deberán tener en cuenta esta carencia e incorporar, en caso necesario, previsión de algún centro de salud en ellos. La reordenación de espacio ocupado por el nudo viario de la GI-20 en Añorga, en el oeste, y los Cuarteles de Loiola (Urdintzu), al este, son dos operaciones que, por su tamaño, podrían incorporar estos usos.

Son equipamientos que no tienen por qué ocupar grandes parcelas y que pueden ser compatibles con otros usos en el mismo edificio, facilitando su integración urbana.

Por su parte, en cuanto a equipamientos sanitarios de referencia, el **hospital universitario solicitó expresamente la posibilidad de ampliar sus actuales instalaciones en casi 10.000 m<sup>2</sup>,** para lo que se propone la ampliación hacia el sur de éste.





### KIROL-EKIPAMENDUAK

**Donostiako kiroldegien sareak ia hiri osoa hartzen du, Altzako Kiroldegiaren eraikuntza berriarekin.** Oro har, auzo mailan, posizio estrategikoetan kokatzen dira, erdiguneetan eta ondo komunikatuta, erreferentziazko hiri-piezen funtzioa betetz. Sareak, hala ere, gabezia nabarmenak ditu, hiriaren zenbait gunetan.

Erdialdeak ez du kiroldegirik. Easoko trenbide-zabaltza desagiteak aukera ematen du horretarako. 550 bat etxebizitzako jarduketa bat planteatzen da, eta horri esker posible eremu horretan kiroldegi bat ezartzeko zuzkidura-partzela bat eskuratzea, egun dauden gabezien aurrean.

Era berean, Martutenek eta Añorgak, pilotalekua eta futbol-zelaiak izan arren, ez dute ez kiroldegirik ezta antzekorik ere. Leku zehatz horietan lurzorurik ez dagoenez, HAPOk, pieza horiek kokatzeko, hirigintzako barne- eta eraldaketa-jarduketaz baliatzea proposatzen du.

Mendebaldeko korridorean, lotuneak hartzen dituen lurren eraldaketak aukera ematen du bertan kiroldegia ezartzeko. Kirol-ekipamendu horrek, kirol-zuzkidura maila hobetuko luke, ez bakarrik Añorgako egungo biztanleentzat, baita inguruko bizilagun berrientzat, baita ekialderago dauden Errotaburu eta Atotxaerrekako biztanleentzat ere. Era berean, Martutenen aurreikusitako garapenek, eremu horri, futboletik haratago kirola egin ahal izateko, kirol-ekipamendu bat ezarri ahal izateko balio beharko dute.

Azkenik, Txingurrigañan dagoen futbol-zelaia Merkaderera joango da. Zelai horrek futbola eta errugbia praktikatzeko ahalbidetuko du, beraz, hiri-mailan erreferente izango den kirol-gune bilakatuko da. Kirol zehatz batzuetarako pistei buruzko eskaerak (hondartzako volley, padle eta pickleball...) leku asko duen eremu horretan ezarri daitezke. Garraio publikoko korridore nagusietatik pixka bat aldentuta eta urrunduta dagoenez, hausnarketa egin behar da ekipamenduen eta mugikortasun jasangarriaren arteko erlazioari buruz.

### KULTURA-EKIPAMENDUAK

**Donostia kultura-ekipamenduei dagokienez, zuzkidura-maila oso handia duen hiria da.** Eguneroko sarea, ia hiri osoan zehar banatuta dauden eta espezialitate bereziak dituzten kultur-etxeek osatzen dute eta, oro har, hiriaren erdigunean dauden pieza esanguratsu batzuk sare horren osagarri dira. Bi sareek sistema bat osatzen dute, zerbitzuak gune bakar batean bildu gabe.

### EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

**La red de polideportivos de Donostia / San Sebastián abarca ya casi la totalidad de la ciudad con la reciente construcción del nuevo Polideportivo de Altza.** Se ubican generalmente en posiciones estratégicas a nivel de barrio, céntricas y bien comunicadas, cumpliendo con su función de piezas urbanas de referencia. Esta red, sin embargo, cuenta con carencias significativas en algunas partes de la ciudad.

El centro urbano, espacio de significancia para la ciudad, no cuenta con un polideportivo. El desmantelamiento de la playa de vías de Easo genera una oportunidad en este sentido. Se plantea una operación con cerca de 550 viviendas y que permitiría conseguir una parcela dotacional que podría albergar un polideportivo en esta zona, supliendo las carencias existentes.

De igual forma, Martutene y Añorga, aunque disponen de frontón y campos de fútbol, carecen también de estos tipos de instalación, polideportivos o similares. Ante la carencia de suelos disponibles en estos lugares concretos, el PGOU propone aprovechar las operaciones urbanísticas interiores y de transformación para ubicar estas piezas.

En el corredor Oeste la transformación de los suelos ocupados por el nudo viario proporciona una oportunidad para dotar al entorno de un polideportivo. Un equipamiento deportivo en esta ubicación mejoraría el nivel de dotación deportiva no solo a los actuales habitantes de Añorga, sino a los potenciales nuevos vecinos de la zona, así como a los de Errotaburu y Atotxaerrekako, más al este. De igual modo, los desarrollos previstos en Martutene deberán servir para poder dotar este ámbito de un equipamiento deportivo que permita la práctica del deporte más allá del fútbol.

Por último, el campo de fútbol de existente en Txingurrigaña se trasladará a Merkader, al sur de la GI-20. Este campo permitirá la práctica tanto del fútbol como del rugby, por lo que está llamado a convertirse en un espacio deportivo referente a nivel urbano. Las distintas demandas en cuanto a pistas de deporte específico (Volley playa, padle y pickleball...) podrían ubicarse en esta zona que cuenta con abundante espacio. Su posición algo apartada y alejada de los principales corredores de transporte público obliga a hacer una reflexión en cuanto a la relación entre equipamiento y movilidad sostenible.

### EQUIPAMIENTOS CULTURALES

**Donostia / San Sebastián es una ciudad extraordinariamente dotada en cuanto a equipamientos culturales.** La red cotidiana, compuesta de casas de cultura, dotadas cada una de una especialidad diferente y distribuida por casi toda la ciudad, se complementa con algunas grandes piezas significativas, ubicadas generalmente en la zona más céntrica de la ciudad. Ambas redes forman un sistema en el que las piezas se complementan, sin concentrar los servicios en una única zona.





Horrek nolabaiteko desoreka sortzen du, inguruko auzoek gabeziak baituzte zentzu horretan. HAPOk proposatzen dituen hiri-garapen berriek aukera ematen dute haietan kultura-ekipamendu esanguratsuak naiz auzo-mailako ekipamenduak ezartzeko. Era horretan, auzo guztiak sistemaren barne integratzea ahalbidetzen da. Esan bezala, Aduritz-Akular eta Loiolako Kuartelak (Urdintzu) horretarako aproposak dira. Urdintzuren kasuan kokapena oso estrategikoa da, bi trenbideetatik hurbil (Euskotren eta Renfe) eta, beraz, gaitasun handiko garraio kolektibotik gertu, hiri- eta lurralde-irrigarritasun handiko posizioan. Beraz,, hiri-mailako ekipamendu kulturala izan dezake.

Bestalde, garapen berriek, bai ekialdean, bai mendebaldean eta baita Urumean ere, kultur etxeen sarea egokitzea eskatuko dute, ziurrenik euren eskaintza handitu beharko baitute kokaleku berriekin. Zentzu horretan, Añorga da egungo saretik aldeniena.

Kalifikazioari dagokionez, zehaztasun falta batzuk ere zuzendu beharko dira, esate baterako, Larratxoko Kultur Etxeari dagokiona aparkalekutzat jotzen baita une honetan.

#### ASISTENTZIA-EKIPAMENDUAK

**Laguntza-ekipamenduen sarea nahiko zabala bada ere, nahiko polarizatua dago** (laguntza-ekipamendu gehienak Berio-Antigua eta Ategorrieta-Intxaurren inguruetan daude; irrigarritasun gutxi biko eremu dira, eta nahiko baztertuak), beraz, **HAPOko Aurrerakin honek sare hori zabaltzea proposatzen du, gaur egun eginkizun horiek betetzen dituzten baina ekipamendu gisa kalifikatuta ez dauden ekipamendu batzuk aintzat hartuta.** Ekipamendu horietako asko Ategorrieta inguruan daude, Jose Elosegiri hiribidetik hurbil, nagusiko bizitegikoa den inguru batean. Horrela, San José de la Montaña, Pro Maioerem – San Ignacio adineko pertsonen egoitzak edo Matia – Lamourous fundazioa, gaur egun jardura ekonomiko gisa kalifikatuak, ekipamendu-sarean jaso daitezke, eta, hala, lurzorua birbaloratzeak funtzio horiek urrunago eramatea ekidin daiteke.

Esto genera un cierto desequilibrio pues los barrios periféricos tienen carencias en este sentido. Los nuevos desarrollos urbanos que propone el avance del PGOU abren la oportunidad a incorporar en ellos equipamientos culturales significativos y de escala de barrio de modo que todos los barrios queden integrados en el sistema. Tal como ya se ha mencionado, tanto Aduritz-Akular como Cuarteles de Loiola (Urdintzu) son dos áreas propicias para ello. La estratégica ubicación de Cuarteles de Loiola (Urdintzu), cerca de las 2 líneas de tren (Eusko Trenbideak y Renfe) y, por tanto, al transporte colectivo de alta capacidad, hacen que esté ubicado en una posición de gran accesibilidad urbana y territorial, por lo que podría contar con un equipamiento cultural de escala urbana.

Por otra parte, los nuevos desarrollos, tanto en el este, como en el oeste, así como en el Urumea, exigirán una adecuación de la red de casas de cultura, que probablemente tendrá que ampliar su oferta con nuevas ubicaciones. Añorga es en este sentido el que más apartado está de la red actual.

También se tendrán que corregir algunas inexactitudes en cuanto a calificación, como es el caso de la Casa de Cultura de Larratxo, que tiene calificación de aparcamiento en estos momentos.

#### EQUIPAMIENTOS ASISTENCIALES

**Si bien la red de equipamientos asistenciales es bastante amplia, existe una polarización** (la mayoría de los equipamientos asistenciales se concentran en la zona de Berio-Antigua y Ategorrieta-Intxaurren; dos zonas poco accesibles, y un tanto aisladas) **y el presente avance del PGOU se propone ampliar dicha red con el reconocimiento de algunos equipamientos que actualmente cumplen dichas funciones, pero que no están calificados como equipamiento.** Muchos de estos equipamientos se encuentran en el entorno de Ategorrieta, cerca de la Avenida Jose Elosegiri, un entorno mayoritariamente residencial. Así, las residencias de personas mayores San José de la Montaña, Pro Maioerem – San Ignacio, o la fundación Matia – Lamourous, actualmente calificadas como actividades económicas, podrían pasar a formar parte de la red de equipamientos, evitando así que la posible revalorización del suelo desplace estas funciones a posiciones más alejadas.

Biztanleriaren zahartzea errealitate bat da, eta datozen urteetan erantzun bat eman beharko zaio, gertaera horrek gure gizartearen osakeran eta sortzen diren beharretan duen garrantziaren arabeko neurriekin. **Gizarte Ekintzak azpimarratu du beharrezkoa dela Zahartze Osasuntsuko Zentroak izatea,** zahartze aktiboa, gizartearen integratua eta, beraz, hurbilekoa ahalbidetuko duten ekipamenduak, eta horrek, aldi berean, erdiguneko hiri-kokapena eskatzen du, aurreikusitako hiri-garapenak baloratu beharrekoa.

#### BESTELAKO EKIPAMENDUAK

**Gainerako ekipamenduetarako, lurzoru-eskaintza behar bezain zabala eta horien erabilaren arabeko kokapen egokia bermatu behar da.** Egungo eskaintza handitu ahal izango da etorkizuneko beharren arabera.

Hurrengo urteetan Loiolako kuartel militarra lekuz aldatuko da.

Bestalde, Intxaurren dagoen Guardia Zibilaren kuartelak hainbat kalifikazio ditu: bizitegikoa, berdegunea eta ekipamenduak, etab.. Hala ere, gune hori elementu bakar gisa ulertzeak pieza osoa ekipamendu bakar gisa kalifikatzeko beharra adierazten du. Horrek hiri-pieza horren kudeaketa erraztu lezake, zentraltasun handikoa, baina biztanle gehienentzat helezina.

Azkenik, Planaren garapenak arretaz begiratu beharko du, gaur egungo Donostiako Emakumeen Etxeak behar duen lekua izan dezan. Izan ere, Amara kaleko 11, 13. eta 17. zenbakietan kokatuko dela aurreikusten da, baina Easoko trenbide-zabaltzaren hiri-garapenak dakarren aukera-eremuan ere kokapen nagusia eta irrigarria aurki dezake.

El envejecimiento de la población es una realidad que tendrá que ser respondida en los próximos años con medidas acordes a la importancia de este hecho en la composición de nuestras sociedades y en cuanto a las necesidades derivadas. **Desde Acción Social se han remarcado la necesidad de contar con Centros de Envejecimiento Saludable,** equipamientos que favorezcan un envejecimiento activo, integrado en la sociedad, y por ello cercano, lo cual exige a su vez una posición urbana central que los desarrollos urbanos previstos deberán valorar.

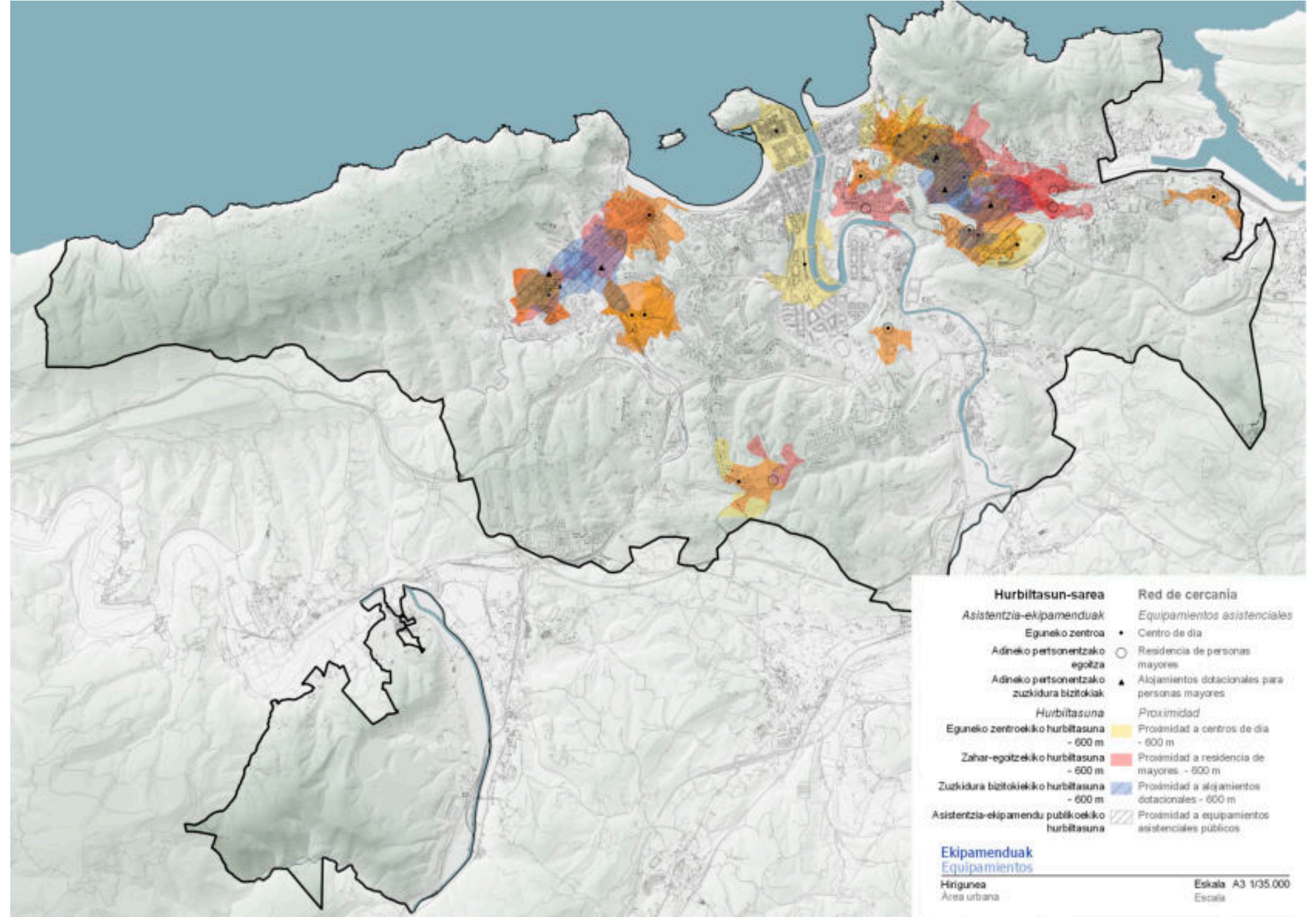
#### OTROS EQUIPAMIENTOS

**Para el resto de los equipamientos, se ha de garantizar una oferta de suelo lo suficientemente amplia y una adecuada ubicación** en relación con el uso de los mismos, pudiendo ampliar la oferta actual dependiendo de las necesidades futuras.

El traslado del cuartel militar de Loiola, efectivo en los próximos años. Por su parte el cuartel de la Guardia Civil de Intxaurren, está hoy en día calificado con una variedad de calificaciones, residencial, espacio verde, equipamientos, pero la comprensión de esta zona como un único elemento, sugiere la necesidad de calificar toda la pieza como un único equipamiento. Esto podría facilitar la gestión de dicha pieza urbana, de una gran centralidad, pero inaccesible a la inmensa mayoría de la población.

Finalmente, el desarrollo del Plan deberá quedar vigilante ante la necesidad de mayor espacio de la actual Casa de La Mujer de Donostia / San Sebastián que previsiblemente se espera se sitúe en los números 11, 13 y 17 de la c/ Amara, pero que podría encontrar también ubicación central y accesible en el área de oportunidad que supone el desarrollo urbano de la playa de vías de Easo.







## 3. Hiri- eta lurralde-mugikortasunerako azpiegiturak antolatzea

**Azpiegiturak oinarritzko eginkizuna betetzen dute Euskal Herriko lurralde, hiri eta herrien antolamenduan.** Donostiaren kasuan, garraioaren lurralde-azpiegituren antolamenduak, batez ere errepide eta trenbideenak, hiriko zenbait tokitan hiri-jarraitutasuna baldintzatzen du. Indarrean **dagoen HAPOn berrikuspen-prozesua, bai hiriko bai lurraldeko azpiegitura horiek birpentsatzeko eta hirigintza doituagoa eta egokiagoa diseinatzeko unea da.** Hirigintza honek, hiri-ehunaren kohesio handiagoa ahalbidetzeaz gain, mugikortasun osasungarriaren bidezko distantzia laburreko joan-etorriak ahalbidetzearen aldeko apustu argia egingo du.

Azpiegitura horien plangintzak, alde batetik, kanpo-konexio hobeak bermatzeko aukera, eta, bestetik, udalerraren barne-kohesioa eta haren alderdien arteko lotura hobetzeko aukera eman behar dio hiriari. Azpiegitura horien proiektua planean sartuko da, ez etorkizunean egin beharreko lurzoru-erreserba gisa, baizik eta hiri-eredu berri honetarako gaur egungo egiturazko elementuak erabiliz.

Alde horretatik, mugikortasun-, bide- eta trenbide-azpiegiturak hiri egituratu baten estrategia orokor baten parte direla ulertzen da, Donostiako kanpo-lurraldearekin ondo lotuta dagoena eta,aldi berean, mugikortasun osasungarria bultzatuz barrutik hobeto konektatuta dagoena.

**Donostiak egitura geografiko duala du, ibai-hiri batek eta muino-hiri batek osatua.** Itsasertzeko frontean elkartzen diren hiru korridoretan egituratzen da (ekialdekoa, mendebaldekoa eta Urumea ibarra). **Hiriaren euskarriaren espezifikotasun horrek, mugikortasun-sistemen jarraitutasuna baldintzatzen du, batez ere korridoreen arteko harremanetan.** Hiriak tamaina jakin bat hartu duen heinean, zeharkako konexioak beharrezkoak bihurtu dira. Hala ere, lotura horiek eraginkortasun handiagoz egin dira lurralde-harreman batzuetarako eta garraio-modu batzuetarako. **Alde horretatik, mugikortasun-sistamarako proposamenak osasunaren aldeko apustua egiten du;** oinezko edo bizikletazko joan-etorriak erraztuko dituen mugikortasun osasungarria sustatzera zuzentzen da, bere erabilera zalantzan jarriko ez duen sare bat ahalbidetzeko asmoz.

### 3.1. MUGIKORTASUN OSASUNGARRIA: ARDATZ ZIBIKOEN ETA KALE BERDEEN SAREA

**Aurrerapenaren helburuetako bat eguneroko erabilera eta erakarpen-polo nagusiekiko (lantokiak, prestakuntza, merkataritza, jarduera ekonomikoaren kontzentrazio-esparrua edo konkurrentzia handiko ekipamenduak) konexioa ahalbidetzen duen sare bat finkatzea da,** hiriaren euskarriaren ezaugarri dualak ezarritako baldintzak gaindituz. Halaber, bide-sistema motaren ezarpena zuzenean lotuko zaio sistema horien gainean aurreikusten diren hirigintzako erabileren erregulazio eta banaketa arrazionalari.

Testuinguru horretan, identifikatutako mugikortasun osasungarriko sistema bi eskalatan lan egiten duen sare batek osatzen du: hiri hurbileko ingurunearekin lotzen duen lurralde-sarea eta hiri-eskala.

## 3. Ordenar las infraestructuras de la movilidad urbana y territorial

**Las infraestructuras desempeñan un papel básico en la ordenación del territorio, de las ciudades y pueblos del País Vasco.** En el caso de Donostia / San Sebastián, la ordenación de las diferentes infraestructuras territoriales de transporte, fundamentalmente las viarias y ferroviarias, están condicionando la continuidad urbana en algunas partes de la ciudad. Este proceso **de revisión del PGOU vigente es el momento de repensar estas infraestructuras tanto urbanas como territoriales y diseñar un urbanismo más ajustado y adecuado** que permita una mayor cohesión del tejido urbano y además **apuesta de modo claro por una movilidad saludable,** aquélla que permite los desplazamientos de corta distancia por medios no motorizados.

La planificación de estas infraestructuras debe suponer para la ciudad, por una parte, una oportunidad de garantizar unas mejores conexiones externas y, por otra, la ocasión para mejorar la cohesión interna del municipio y su interrelación entre las diferentes partes, incorporando al Plan el proyecto de estas infraestructuras, no como una reserva de suelo a ejecutar en el futuro, sino haciendo uso de los mismos elementos estructurales existentes para este nuevo modelo urbano.

En este sentido, las infraestructuras de movilidad, vial y ferroviaria se entienden formando parte de una estrategia general de ciudad vertebrada y bien relacionada con el territorio exterior de Donostia / San Sebastián y a la vez, mejor interconectada internamente a través del impulso de la movilidad saludable.

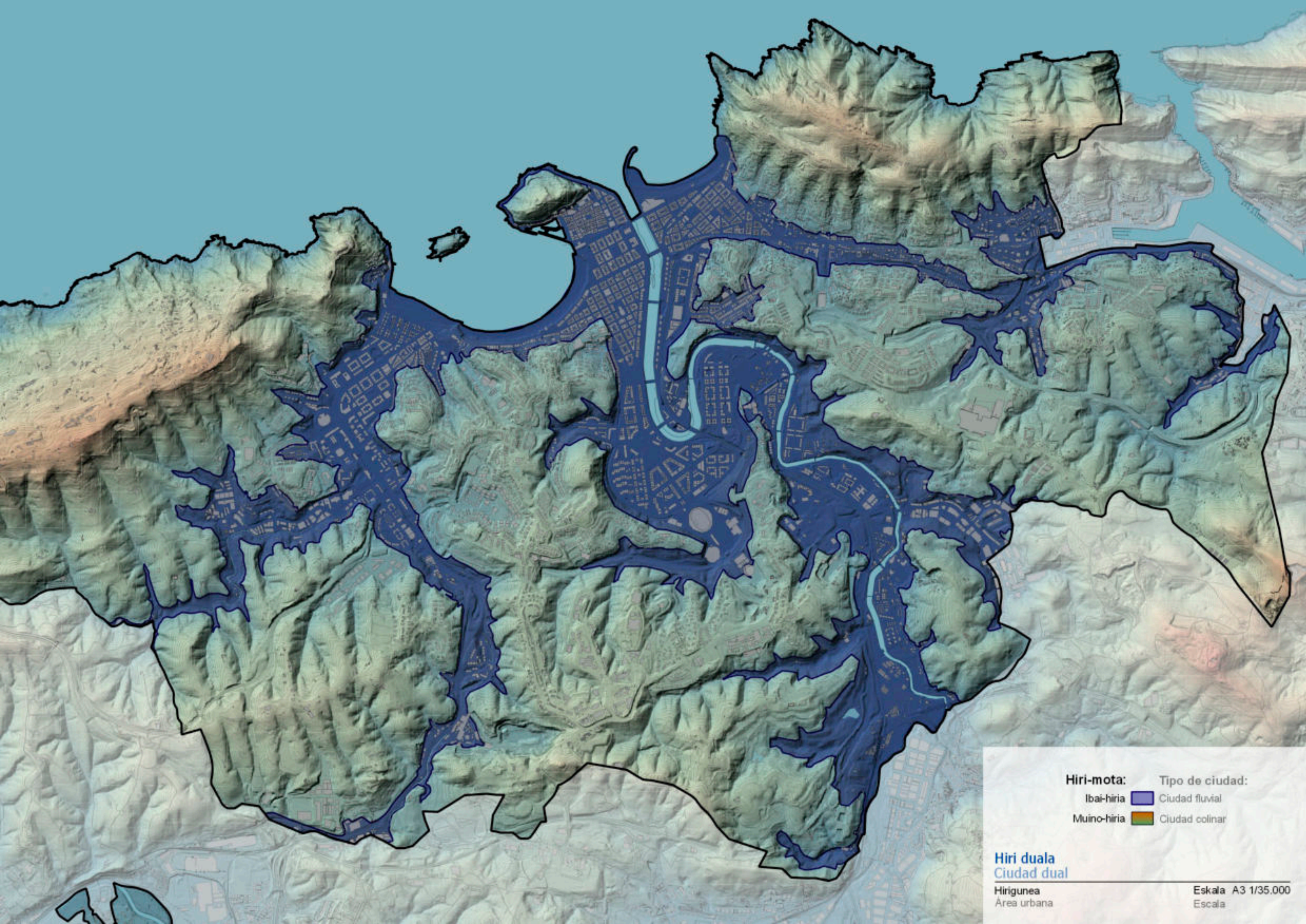
**Donostia / San Sebastián presenta una estructura geográfica dual formada por una ciudad fluvial y otra colinar,** estructuradas en tres corredores (este, oeste y Vega del Urumea) que confluyen en el frente litoral. **Esta especificidad del soporte de la ciudad condiciona la continuidad de sus sistemas de movilidad especialmente en las relaciones entre corredores.** A medida que la ciudad ha adquirido un cierto tamaño, las conexiones transversales se han ido identificando como necesarias. Sin embargo, estas conexiones se han producido con mayor efectividad para algunas de las relaciones territoriales y para algunos modos de transporte. En este sentido **la propuesta para el sistema de movilidad pone en primer plano una apuesta por la salud;** se dirige a fomentar la movilidad saludable que favorezca los desplazamientos a pie o en bicicleta, con voluntad de posibilitar una red que no cuestione su uso.

### 3.1. MOVILIDAD SALUDABLE: RED DE EJES CÍVICOS Y CALLES VERDES

**La apuesta del Avance para este modo persigue la consolidación de una red que permita su uso cotidiano y la conexión con los principales polos de atracción (centros de trabajo, formación, comerciales, área de concentración de actividad económica o equipamientos de alta concurrencia)** superando los condicionantes impuestos por la condición dual característica del soporte de la ciudad. Así mismo, el establecimiento de los diferentes tipos de sistemas de la vialidad irá directamente unido a la regulación y distribución intencionada y racional, de los usos urbanísticos que sobre estos mismos sistemas se prevén.

En este contexto, el sistema de movilidad saludable identificado queda conformado por una red que funciona en dos escalas: la territorial que relaciona la ciudad con su entorno cercano y la urbana.





**Hiri-mota:**  
Ibai-hiria  
Muino-hiria

**Tipo de ciudad:**  
Ciudad fluvial  
Ciudad colinar

**Hiri dual**  
**Ciudad dual**

Hirigunea  
Área urbana

Eskala A3 1/35.000  
Escala



## LURRALDE-MAILAKO MUGIKORTASUN OSASUNGARRIAREN SAREA

Sare honen **lurralde-eskala** bi aurreikuspenen bidez garatzen da:

- **bizikleta-sarearen eta udalerrri mugakideen arteko konexioa identifikatzea**, Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialean aurreikusitako hiru korridoreetan; Donostia-Irun, Donostia-Mutriku eta Donostia-Beasain;
- eta mugikortasun osasungarriko sare berde bat definitzea.



Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialean aurreikusitako korridoreen identifikazioa.

Identificación de los corredores previstos en el Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa.

### ZEHAZPIDEAK / LEYENDA:

- 1. ibilbidea / Itinerario nº1: Donostia - Irun
- - - 1. ibilbidearen adarrak / Ramales del 1º itinerari
- 2. ibilbidea / Itinerario nº2: Donostia - Mutriku
- - - 2. ibilbidearen adarrak / Ramales de 2º Itinerari
- 3. ibilbidea / Itinerario nº3: Donostia - Beasain
- - - 3. ibilbidearen adarrak / Ramales del 3º Itinerari
- 4. ibilbidea / Itinerario nº4: Debarroa / Valle del
- - - 4. ibilbidearen adarrak / Ramales del 4º Itinerari

### LURRALDE-MAILAKO BIZIKLETA-SAREA

Eskala honetako bizikleta-sareak aukera ematen du lurralde-plangintzan identifikatutako korridoreetatik igarotzen diren bizikleta-ibilbideekin konektatzeko (ekialdeko korridorea, Pasaia eta Oiartzunerantz, Urumeako ibarra Astigarraga, Hernani eta Andoainera eta mendebaldeko korridorea, Usurbil eta Lasarte-Oriara). Pixkanaka gauzatzen ari den sare horri esker, udalerrri mugakideetara eta, gainera, udalerrriaren ertzetan dauden lantokietara (Eskuzaitzeta, Astigarragako industrialdea eta Pasaia portua) sarrera bermatuko da.

## LA RED DE LA MOVILIDAD SALUDABLE DE ESCALA TERRITORIAL

La **escala territorial** de esta red se desarrolla a través de dos previsiones:

- la **identificación de la conexión de la red ciclista con los municipios contiguos** en los tres corredores previstos por el Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa; Donostia-Irún, Donostia-Mutriku y Donostia-Beasain;
- y la **definición de una red de movilidad saludable verde**.



### RED CICLISTA DE ESCALA TERRITORIAL

La red ciclista que se identifica a esta escala permite la conexión con los recorridos ciclistas que trascurren por los corredores identificados en el planeamiento territorial (corredor este hacia Pasaia y Oiartzun, Vega del Urumea hacia Astigarraga, Hernani y Andoain y corredor oeste hacia Usurbil y Lasarte-Oria). Esta red, que poco a poco va materializándose, permitirá el acceso a los municipios limítrofes y además a los centros de trabajo situados en los bordes del municipio: Eskuzaitzeta, el polígono de Astigarraga y el Puerto de Pasaia.





MUGIKORTASUN OSASUNGARRI BERDEAREN SAREA

Mugikortasun osasungarri berdearen sarea udalerriko ingurune naturalean garatuko da: Mendizorrotz, Ulia, udalerriko hegoaldeko arku eta Lauaizeta. Ereku natural horietako bakoitzean definitzen diren ibilbideak erabilera ludiko handiena dutenak dira eta bide publikoei dagozkie. Sare horri esker, udalerrri mugakideetako sarearekin konektatu ahal izango da, eta ibilbide horien artean dagoen hiri-sarearen bidez, hiriko mugikortasun osasungarriaren sare berdea eratu ahal izango da.

Garrantzizkotzat jotzen da sare hori hiriarekin lotzea. Dokumentazio grafikoak ingurune naturalerako oinezkoentzako eta bizikletentzako sarbidetzat jotzen diren puntuak identifikatzen ditu. Etorkizuneko faseetan, planak, behar ez diren artifizializazioak baztertuko dituzten paisaia-jarduerak identifikatuko ditu natura-ingurunerako sarbide horietan. Jarduera horietarako ezartzen den helburua, bi guneen arteko harremana balioan jartzea eta batetik besterako igarobidea modu jarraian gertatzea da. Ingurune naturalera iristeko puntu hauek identifikatzen dira:

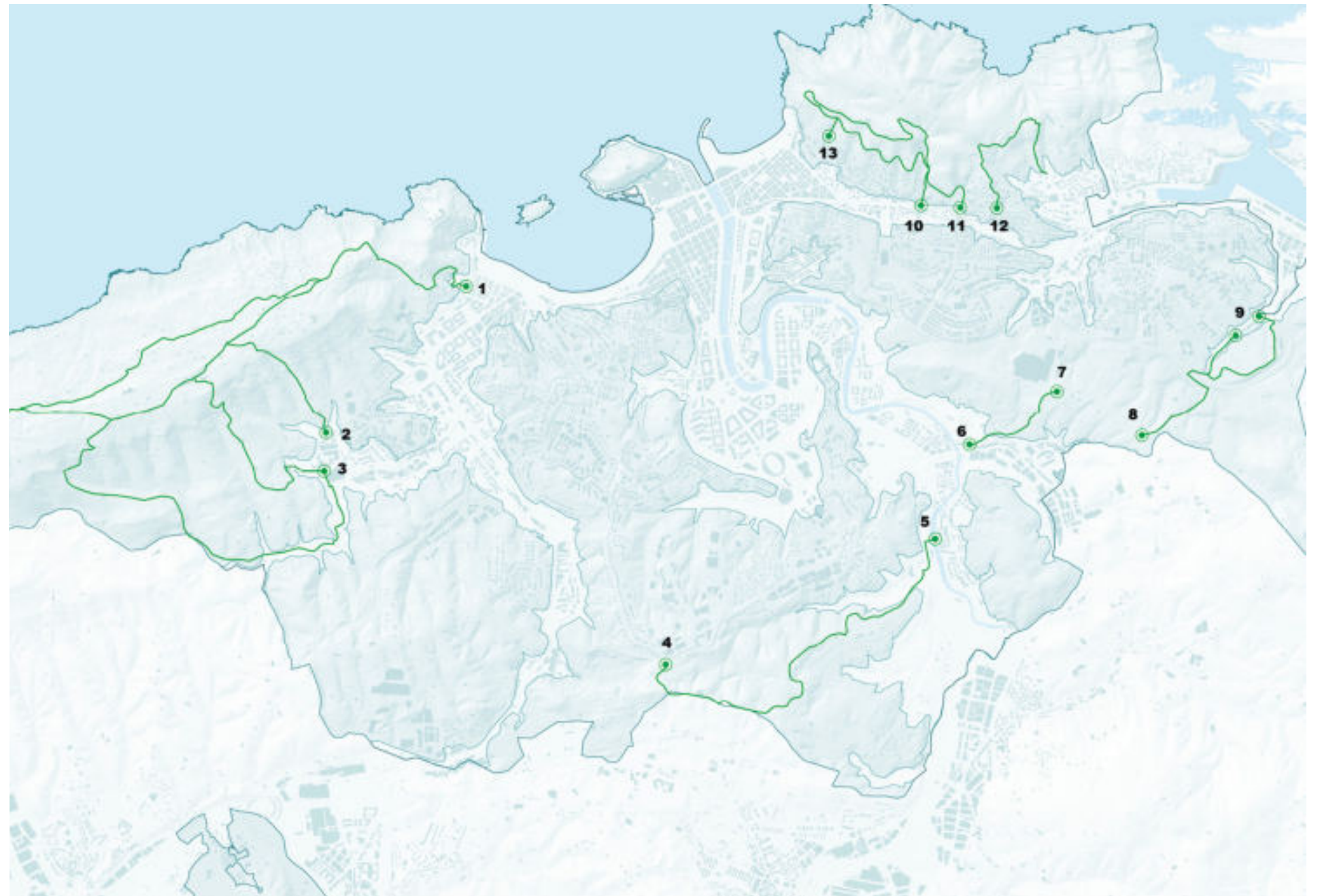
RED DE MOVILIDAD SALUDABLE VERDE

La red de movilidad saludable verde se desarrollará en el entorno natural del municipio: Mendizorrotz, Ulía, arco sur del municipio y Lauhaizeta. Los recorridos que se definen en cada uno de estos ámbitos naturales son los de mayor uso lúdico y corresponden a caminos públicos. Esta red permitirá la conexión con la red de los municipios colindantes y a través del entramado urbano existente entre los diferentes recorridos se posibilita la conformación de la red verde de la movilidad saludable de la ciudad.

Se considera de importancia la conexión de esta red con el entramado urbano. La documentación gráfica identifica aquellos puntos que se entienden de acceso peatonal y ciclista al entorno natural. En fases futuras el plan identificará actuaciones paisajísticas en estos accesos al medio natural sin que ello suponga una artifizialización innecesaria de estos entornos. El objetivo que se establece para estas actuaciones es el de valorar la relación existente entre ambos medios y que la transición de uno a otro no se produzca de manera abrupta. Se identifican estos puntos de acceso al entorno natural:

*Ezkerrean: Aurreikusitako ingurune naturalerako ateen kokapena.*  
*A la izquierda: Posición de las puertas al entorno natural previstas.*

- 1- Igelto - Ondanera
- 2- Igelto - Pokuenbeg
- 3- Igelto - Pimegi
- 4- Oriamendi - Miramón
- 5- Oriamendi - Marubena
- 6- Lauaizeta - Marubena
- 7- Lauaizeta - Altza
- 8- Malinao - Lauaizeta
- 9- Malinao - Paina
- 10- Ula - Auzonietak
- 11- Ula - Mirtegetako parkea
- 12- Ula - Mendia bidea
- 13- Ula - Marbo



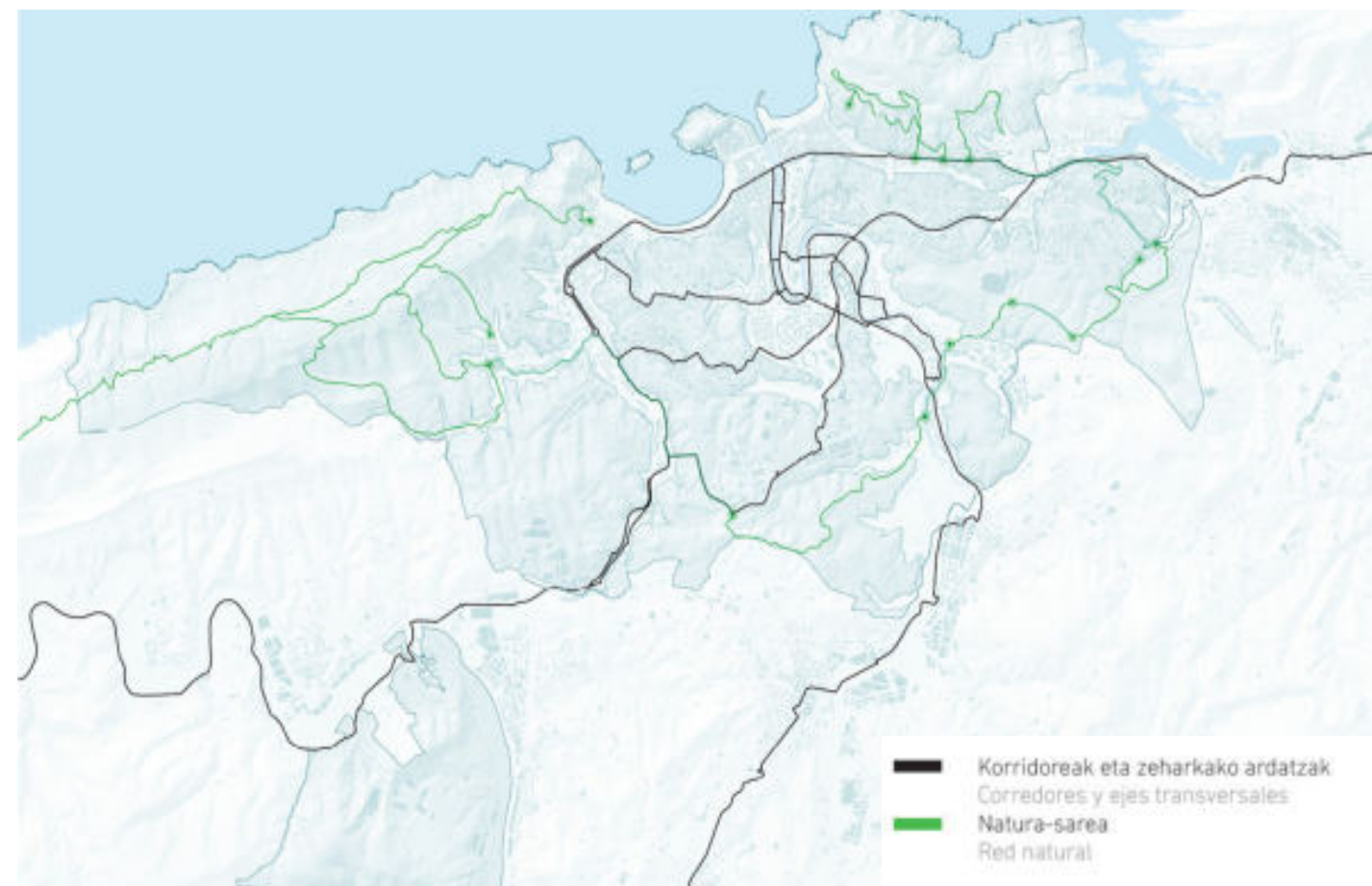


## HIRI-MAILAKO MUGIKORTASUN OSASUNGARRIKO SAREA

Hiri-eskalako mugikortasun osasungarriko sareak bizikleta-bideak biltzen ditu; lurralde-plangintzan eta deskribatutako sare berdean identifikatutako hiru korridoreetatik datozen bizikleta-bideak eta hirian jarraitzen dutenak. Hiru ardatz horiek, hiria ekialdetik mendebaldera modu eraginkorren komunikatu nahi duten, zeharkako konexio desberdinekin osatzen dira, hiru korridoreak lotuko dituen bizikleta-sare nagusia osatuz. Saihesbiderako aurreikusitako izaera aldaketa Ekialdeko Barrutiaren eta Urumeako Ibarren arteko lotura estrategiko bihurtzen da. Bestalde, Urumeako ibarren eta mendebaldeko korridorearen arteko erlazioa ahalbidetzen duten beste hiru lotura nagusi daude: Zorroaga-Miramón-Añorga, Errondo-Berabera eta Morlans-Pío Baroja.

## LA RED DE MOVILIDAD SALUDABLE DE ESCALA URBANA

La red de movilidad saludable de escala urbana agrupa las vías ciclistas que provienen de los tres corredores identificados por el planeamiento territorial y la red verde descrita y continúan en la ciudad. Estos tres ejes se complementan con diferentes conexiones transversales que buscan comunicar la ciudad de este a oeste de manera eficaz, completando una red ciclista principal que relacione los tres corredores. El cambio de carácter previsto para la variante se convierte en conexión estratégica entre Distrito Este y la Vega de Urumea. Otras tres conexiones fundamentales permiten la relación entre la Vega del Urumea y el corredor Oeste: por Zorroaga-Miramón-Añorga, por Errondo-Berabera y por Morlans-Pío Baroja.

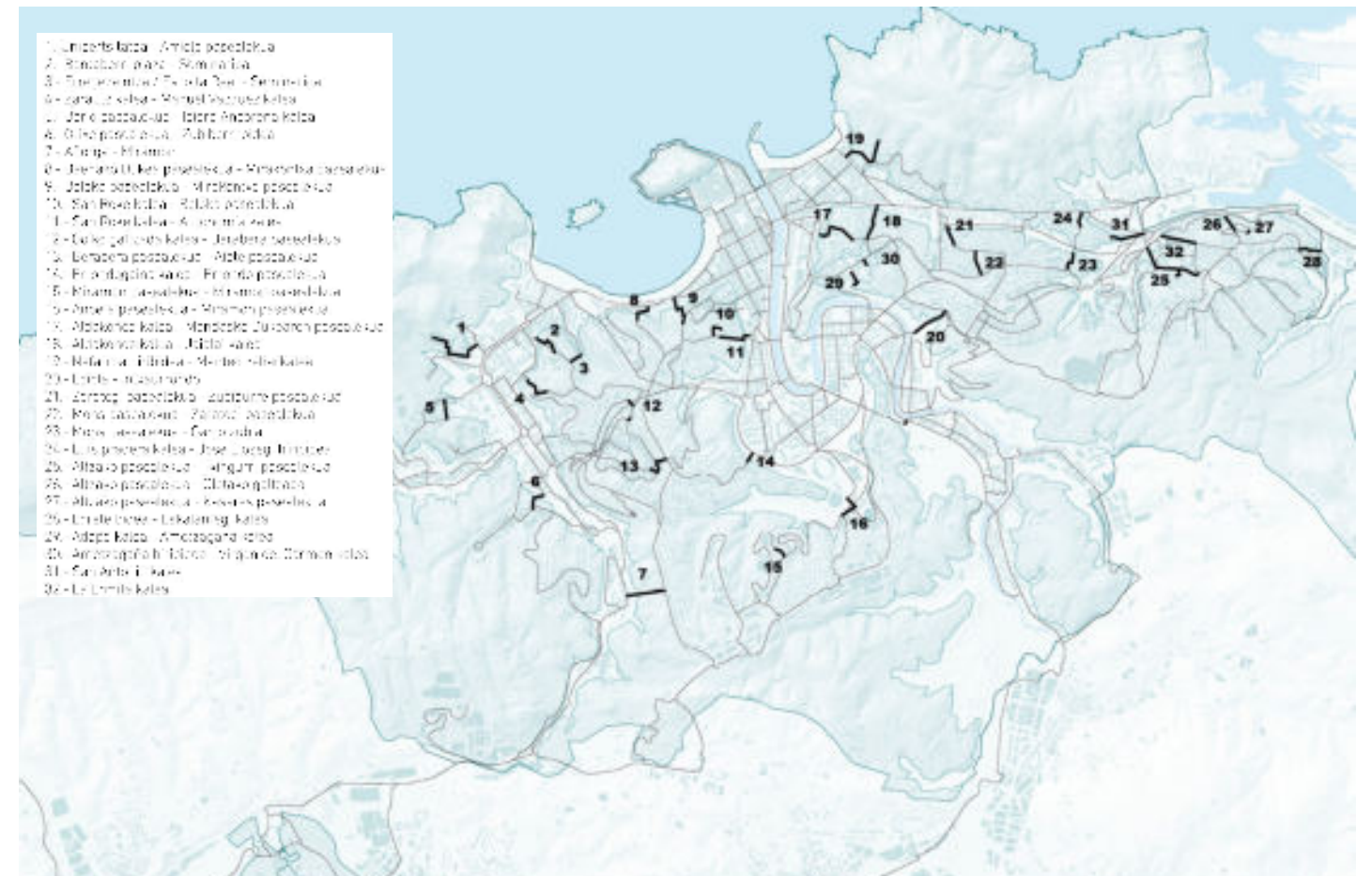


Garatu beharreko bizikleta-sare nagusiaren irudia.

Imagen de la red ciclista principal a desarrollar.

Aurreikusitako mugikortasun-sistema osasungarriaren trazadura, oinez edo bizikletaz egiten diren joan-etorriak errazten dituen ardatz zibikoen eta kale berdeen sare bat bultzatzean oinarritzen da. Kale berdeetan zuhaitziak dira nagusi. Auzo bakoitzeko kaleetan pertsonen eguneroko bizitzaren jardura identifikatzen dutenak, ardatz zibikoak dira. Hori dela eta, pertsonen eguneroko bizitzarako oinarritzko merkataritza-jardura biltzen duen hiri-eremuetatik eta auzo-ekipamenduetatik igarotzen da identifikatutako mugikortasun osasungarriko sarea.

Gainera, auzoen arteko loturen hautaketa irisgarritasunaren eta genero-ikuspegiaren irizpideen bidez egiten da. **Ibai-hiriaren eta muino-hiriaren arteko etenak konexio bertikalen bidez konpontzen dira, sarearen erabilera ahalik eta kolektibo gehienei errazteko.** Ildo horretan, udalerrriak duen Mugikortasun Bertikalerako Planak proposatutako jarduerak onartu dira, ezarritako irizpideetan aldaketa batzuk sartuz. Hauek dira aurreikusitako konexio bertikalak:



Ibai- eta muino-hiriaren arteko etenak gainditzeko aurreikusitako mugikortasun bertikaleko konexioak.

Conexiones de movilidad vertical previstas para salvar las discontinuidades existentes entre la ciudad fluvial y la ciudad colinar.

El trazado del sistema de movilidad saludable previsto queda determinado por el interés de impulsar una red de ejes cívicos y calles verdes que favorece los desplazamientos a pie o en bicicleta. Las calles verdes son aquellas donde la presencia del arbolado es relevante. Se entienden como ejes cívicos, aquellos que identifican la actividad de la vida cotidiana de las personas en las calles de cada barrio. Por ello, la red de movilidad saludable identificada transcurre por las áreas formadas por el tejido urbano que concentra la actividad comercial básica para la vida cotidiana de las personas, y la presencia de los equipamientos de barrio.

Además, la elección de las conexiones entre barrios se establece a través de criterios de accesibilidad y perspectiva de género. **Las discontinuidades entre la ciudad fluvial y la ciudad colinar se solventan a través de conexiones verticales** buscando facilitar el uso de la red a la mayoría de los colectivos posibles. En este sentido, se han asumido las actuaciones propuestas por el Plan de Movilidad Vertical que el municipio dispone introduciendo algunas variaciones de acuerdo a los criterios establecidos. Las conexiones verticales previstas son:





Hiriko zati batzuetan, eta batez ere Erdialdean, bizikidetzaz arazoak sortzen diren eremuak identifikatzen dira (txirrindulariak vs oinezkoak). Gune horietarako, oinezkoentzako lehentasuna duten kale batzuk aurreikusten dira, beraz, bi mugikortasun moduak elkarrengandik bereizten ahaleginduz, gatazkak murrizteko helburuarekin. Gune hauek bereziki Erdialdea, Gros eta Antigua-Ondarretan kokatzen dira.

**Halaber, aurrerakin honetan aurreikusitako garapen berriek, mugikortasun osasungarriko aukera berriak irekiko dituzten zeharkako loturak ezartzeko aukera ematen dute.** Kuartelen antolamenduak eta Saihesbide berriaren izaerak, adibidez, Urumeako ibarra Ekialdeko korridorearekin lotu ahal izango dute, eta orain arte zailak izan diren mugikortasun osasungarriko konexioak eskainiko dituzte. Garapen berriek ingurune batzuen eta beren ingurune hurbilenaren arteko loturak hobetzen lagunduko dute ere bai; Añorgako korapiloaren antolamenduaren bidez, Zubiberri (Infernua) eta Añorgatikiren arteko lotura, Oletatik Pasaiarako konexioaren bidez eta honen trenbidearen paraleloan, edo Aduritz-Akularren garapenak Molinaorekin edo Pasai Antxorekin izan ditzakeen konexioen bidez.

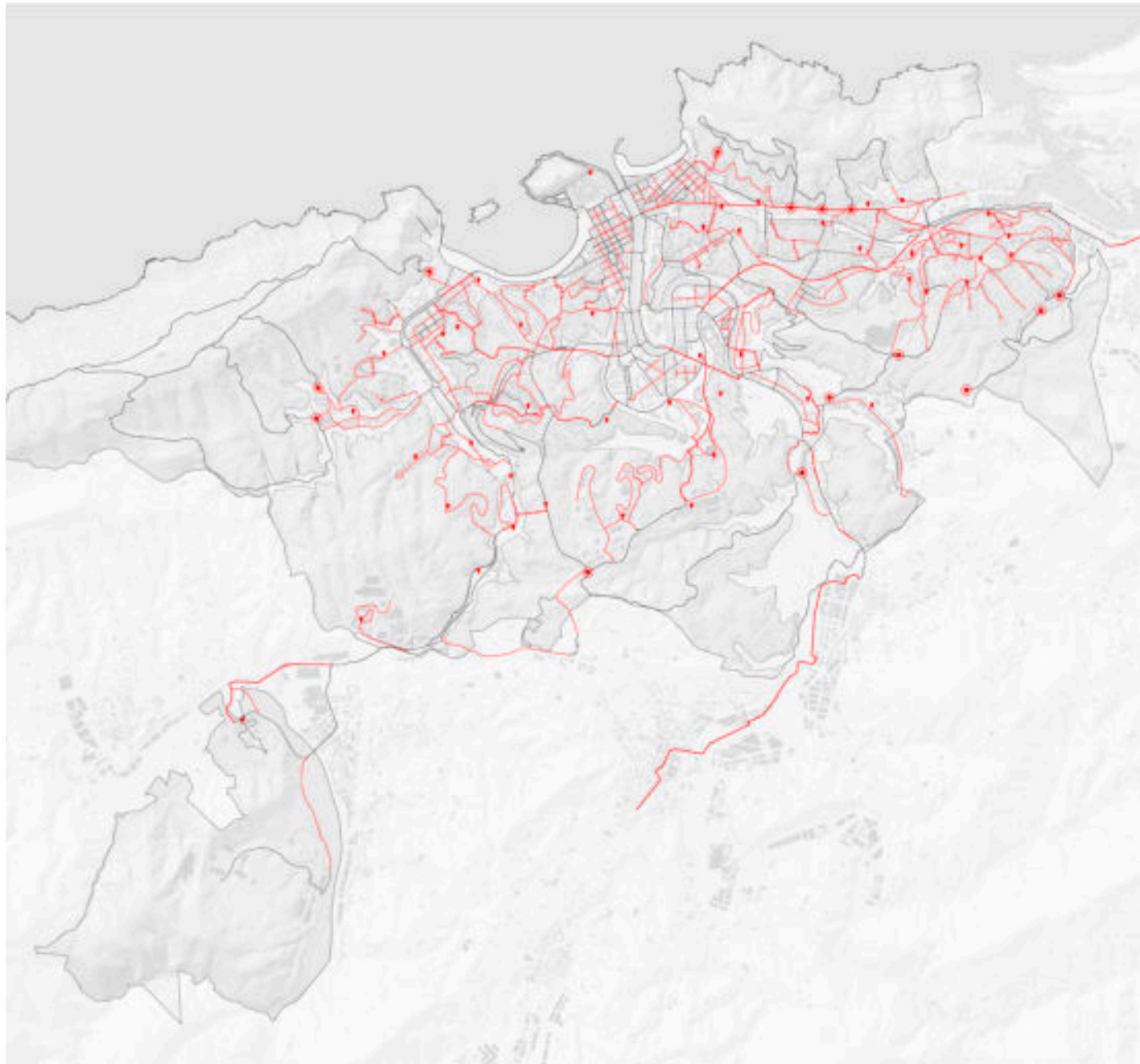
Algunas partes de la ciudad y especialmente en el centro se identifican zonas donde surgen problemas de convivencia (ciclistas vs peatones); para estas zonas se prevén algunas calles con prioridad tratando así de segregar ambos modos de manera que se reduzca la conflictividad. Estas zonas se sitúan sobre todo en la zona Erdialdea, Gros y Antigua-Ondarreta.

Así mismo, **los nuevos desarrollos previstos en este avance brindan la oportunidad de establecer uniones transversales que abrirán nuevas oportunidades para la movilidad saludable.** La ordenación de Cuarteles y el carácter de la nueva Variante por ejemplo, podrán conectar la vega de Urumea con el corredor Este proporcionando así conexiones para la red de movilidad saludable hasta ahora complicadas. Los nuevos desarrollos también ayudarán a enlazar algunos ámbitos con su entorno más próximo; es el caso entre Zubiberri (El Infierno) y Añorgatikiki a través de la ordenación del nudo de Añorga, la conexión de Oleta hacia Pasai y en paralelo al ferrocarril o las conexiones que el desarrollo de Aduritz-Akular puede suponer con Molinao o Pasai Antxo.

Oinezkoen lehentasuneko kaleak.  
Calles de prioridad peatonal propuestas.







Aurreikusitako bizikleta-sarearen aurreikuspenak.

Previsiones de la red ciclable prevista.

Txomiñenetik Loiolako Erriberarainoko lotura bigunak izaera estrategikoa ere badu Urumearen Ibarra hiriaren erdialdearekin lotzeko. Hurrengo faseetan, Planak haren bideragarritasuna aztertu ahal izango du, bide-sarbidearen zein Adifeko trazaduraren paraleloan igarotzeko eta Euskotreneko aldageltoki berriarekin erlazioa izan dezan.

**Hiriko jarduera-zentroetara** (lantokietara, osasun-zentroetara, ikastetxeetara eta merkataritza-zentroetara) **sarbide abermatzea, sistema antolatzeko beste irizpide bat izan da.** Proposatutako sarea zabala da, eta kontuan hartzen du bizikleta-sareak eraginkorra izan behar duela; beraz, pertsona bat lantokira joaten denean azkar eta erraz iritsi ahal izan beharko da, ibilgailu pribatua erabiltzeko zalantzarik planteatu ez dezan. Bizikleta-sarea udaleko bizikleta-zerbitzuaren eta bizikleta-aparkalekuen aurreikuspen egoki batekin osatu beharko da. Aurreikusitako sistemarekin bat etorritik, geltokientzako egokiak diren kokaleku hauek identifikatzen dira.

**Deskribatutako mugikortasun osasungarriko sareari dagokionez, Planak merkataritza- eta ekonomia-jardueren kokapena sustatzeko eta bultzatzeko neurriak ezarriko ditu,** eta, aldi berean, oinezkoen zirkulazioarekin bateragarriagoak diren jarduerak finkatzeko baldintzak arautuko ditu, ibilgailuen behar handiagoa sortzen duten jardueretatik aldentuz. Urbanizazio-proiektuek, bestalde, oinezkoentzako lehentasuna duten kaleak izatea bultzatuko duten irizpideak aplikatzen saiatuko dira. **Kale zibikoak (berdeak, oinezkoak eta bizikletak) proposatzearen helburua, ibilgailuen trafikoaren erabilera oinezkoen pasealekuekin orekatzea** eta bide horietako batzuk hiri-formaren adierazgarritasunerako eta erabilerak sustatzeko funtsezkoak direla ulertzea da.

La conexión blanda desde Txomiñenea hasta Riberas dispone también de un carácter estratégico para la conexión de la Vega del Urumea con el centro de la ciudad. En fases posteriores el Plan podrá estudiar su viabilidad de modo que trascurra en paralelo al acceso viario a la Ciudad y al trazado de Adif y tenga relación con el intercambiador de Adif y Euskotren.

**Asegurar el acceso a los centros de actividad** (centros de trabajo, centros sanitarios, centros educativos y centros comerciales) **de la ciudad ha sido otro criterio utilizado para la ordenación de este sistema.** La red propuesta es extensa y atiende a la necesidad de que la red ciclista debe ser eficaz, de modo que cuando una persona va a su centro de trabajo pueda llegar rápido y fácil para que no tenga dudas de utilizar el vehículo privado. La red ciclista deberá completarse con una previsión adecuada del servicio de bicicleta municipal y aparcamientos de bicicletas. En coherencia con el sistema previsto se identifican los siguientes como emplazamientos adecuados para la situación de estas estaciones.

**Sobre esta red de movilidad saludable descrita, el Plan establecerá medidas de fomento y estímulo de la localización de las actividades comerciales y económicas,** a la vez que regulará normativamente las mejores condiciones para el asentamiento de actividades más compatibles con el tráfico peatonal, rehuendo de aquellas actividades que generen mayor presencia del vehículo rodado. Los proyectos de urbanización, por su parte, procurarán aplicar criterios que tengan en cuenta el carácter fundamentalmente en favor del peatón de estas áreas. **La propuesta de las calles cívicas (verdes, peatones y bicicletas) parte de la pretensión de equilibrar el uso del tráfico rodado con el paseo peatonal** y entender que algunas de estas vías son esenciales para la representatividad de la forma urbana y por la potenciación de los usos.





# Plan bat daukagu! ¡Tenemos un plan!

Planak mugikortasun-sareko kaleen izaera garatuko du, deskribatutako hierarkia kontuan hartuta; hiri-ardatz nagusietan integratzen diren lurralde-ardatzek bidegorria eta oinezkoentzako espaloiak dituztela ziurtatu beharko dute. Era berean, zeharkako ardatz nagusiak eta sare nagusia lotzen duten "konektoreak" deitzen direnak osatzen duten sarean, bizikleta-

El Plan desarrollará el carácter de las calles de la red de movilidad teniendo en cuenta la jerarquía descrita; los ejes territoriales que se integran en los ejes urbanos principales deberán asegurar la existencia del carril bici junto con la acera peatonal. De igual modo se preverá la sección de los carriles bici que constituyen los principales ejes transversales y los

erreien sekzioa aurreikusiko da. Gainerako bizikleta-sarea, "banatzaileak" deiturikoak, nahitaez berezia izango da hurrengo atalean azaltzen diren superetxadien bide egituratzailearekin bat datorrenean, eta, ahal den neurrian, oinezkoen saretik berezita gainontzekoetan. Kalearen sekzioak bereizketarik onartzen ez badu, abiadura txikian (30 km/h) funtzionatzen duen bide-sarean txertatuta geratuko da.

denominados "conectores", que mallan la red principal. La red de ciclista restante, formada los llamados "distribuidores", será necesariamente diferenciada cuando coincida con el viario estructurante de las supermanzanas que en el siguiente apartado se explican y en la medida de lo posible diferenciada de la red peatonal en otros casos. Si la sección de la calle no permitiera su segregación quedará integrada en la red viaria que funciona a baja velocidad (30 km/h).

*Txomiñenea-Loiolako Erriberak lotura biguna.*

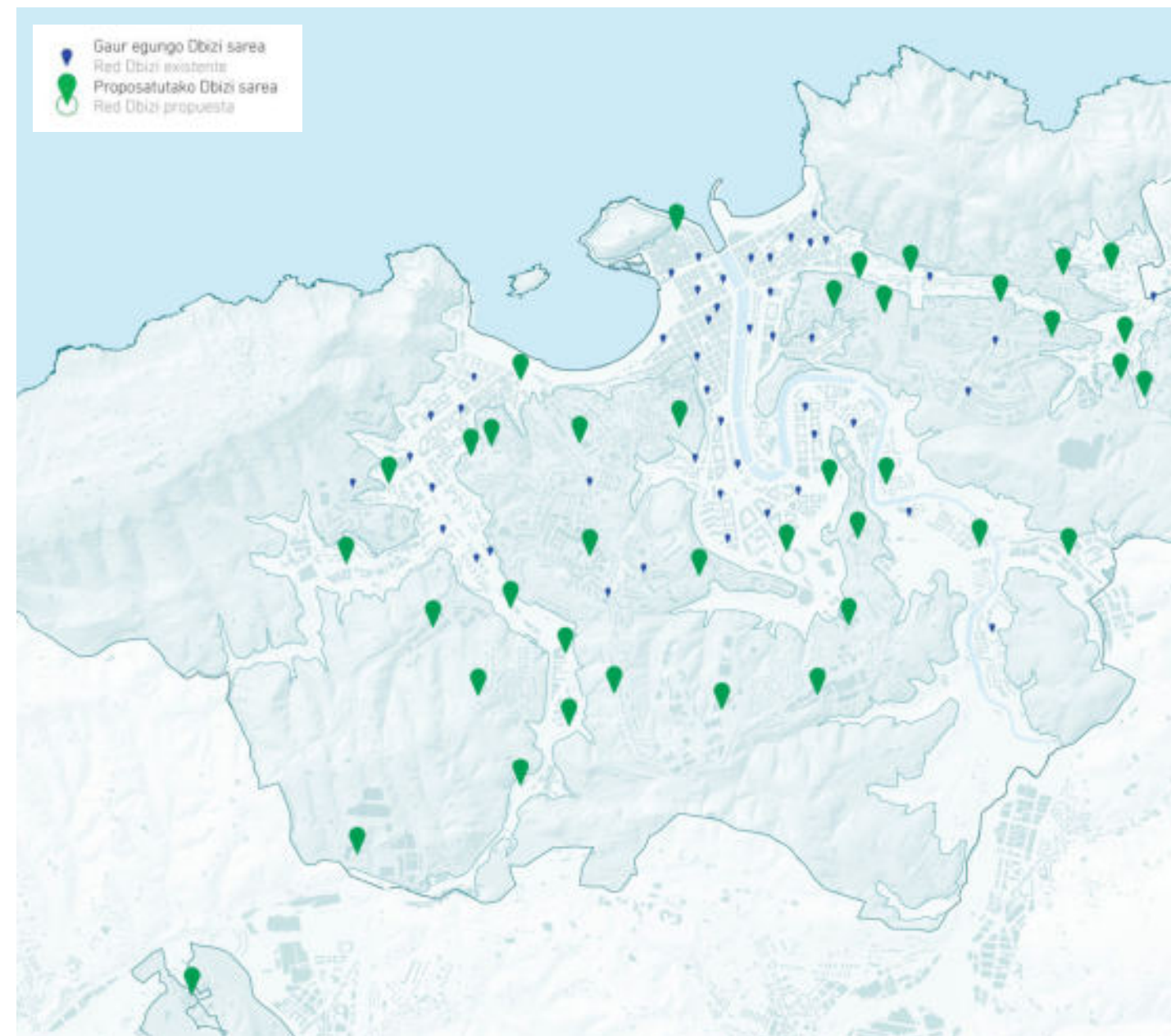
*Conexión blanda Txomiñenea -Riberas de Loiola.*



Avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián

*Bizikletak alokatzeko geltoki berrien aurreikuspena, aurreikusitako sistemaren arabera.*

*Previsión de nuevas estaciones de alquiler de bicicletas acorde al sistema previsto.*





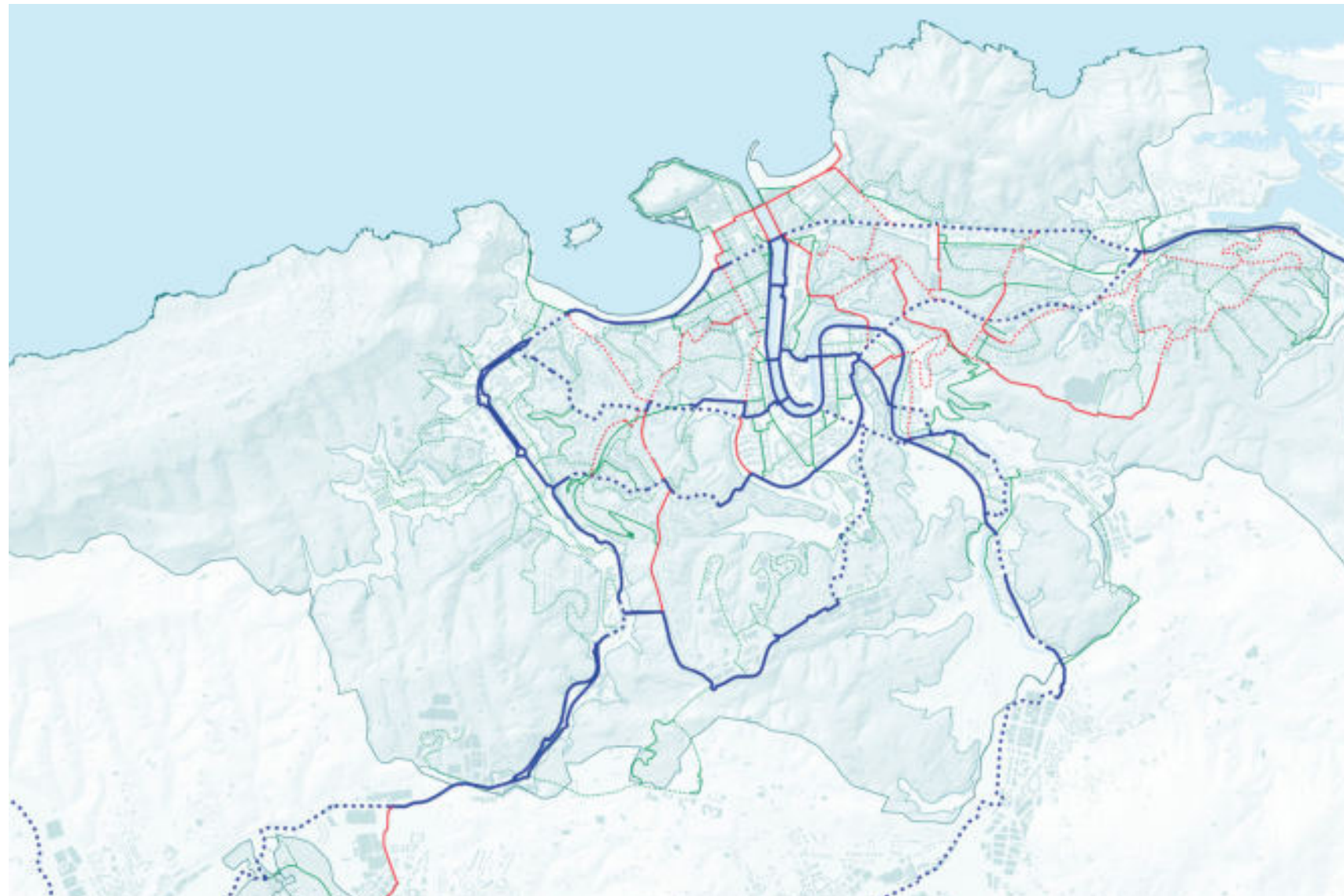
### 3.2. BIDEEN EGITURA BERRIAREN ANTOLAMENDUA

Hirigintza-antolamenduko udal-planaren dokumentuak hiri-mugikortasuneko plana idaztea erraztuko duen dokumentua izan behar du, bideetarako hierarkia logiko bat ezarriz, ondoren mugikortasunari buruzko simulazioak egin ahal izateko, eta gainerako mugikortasun motordunen aurrean, mugikortasun osasungarriarekiko lehentasun-baldintza batzuk ezarriz.

Helburu argi horrekin, **bide-egitura berriaren antolamenduak bi eskala ditu: bata, bide-azpiegitura handiei dagokiona, eta, bestea, bide eta kaleen ehunari dagokiona.** Hiriko bide-azpiegitura handiak finkatuta eta martxan daude dagoeneko. Hala ere, Plana berrikusteko prozesua irekitzeak beste leihotzat irekitzen dio dauden bide-azpiegiturak duten zeregina berriz pentsatzeko aukerari, eta trazadura batzuk izango duten eginkizun berriari buruz gogoeta egiteko. Ildo horretan, aurrerapenaren **helburua hiriko bide-azpiegitura arrazionalizatzea da, hiri-azpiegiturak bere inguruneari egokitutako izaera har dezan, eta, batez ere, orain okupatzen duten lurraldea ahal den neurrian berreskuratzen joateko.**

*Aurreikusitako mugikortasun osasungarriaren sarea.*

*Red de movilidad saludable prevista.*



- Ardatzak  
Ejes
- - Ardatzak egiteke  
Ejes pendientes de ejecución
- Konektoreak  
Conectores
- - Konektoreak egiteke  
Conectores pendientes de ejecución
- Banatzaileak  
Distribuidores
- - Banatzaileak egiteke  
Distribuidores pendientes de ejecución

### 3.2. LA ORDENACIÓN DE LA NUEVA ESTRUCTURA VIARIA

El documento del Plan de ordenación urbanística municipal debe ser un documento que facilite la redacción del Plan de **movilidad urbana**, estableciendo una jerarquía lógica para el viario sobre la que poder disponer después las simulaciones respecto a la movilidad y estableciendo, de principio, unas condiciones de prioridad respecto a la movilidad saludable, sobre los demás medios de movilidad motorizada.

Con este objetivo **claro la ordenación de la nueva estructura viaria juega en dos escalas: una la correspondiente a las grandes infraestructuras viarias y la otra la relativa al tejido de vías y calles.** Las grandes infraestructuras viarias de la ciudad se encuentran consolidadas y en pleno funcionamiento. Sin embargo, la apertura del proceso de revisión del Plan abre una ventana a la posibilidad de repensar el papel de las infraestructuras viarias existentes para reflexionar sobre el nuevo papel que algunos trazados podrán asumir. En este sentido, **el Avance busca racionalizar la infraestructura viaria de la ciudad de modo que estas adquieran un carácter adecuado a su entorno y sobre todo en la medida de lo posible poder abordar la recuperación del territorio que ahora ocupan.**



# Mugikortasun Osasungarria

## Movilidad Saludable

### Mugikortasun osasungarriaren sarea

#### Red de movilidad saludable

- Sare nagusia  
Red principal
- Lotar-sarea  
Red colectora
- Banaketa-sarea  
Red distributiva
- Italde inguririk  
Espazioko sarrerak
- Aragoi/lekualde mekanizak eta funtzioak  
Rampas/escaleiras, metroak eta funtzioak
- Goi-eta behe-hiria lotzen dituen igogailua  
Accesorio de conexión entre la ciudad alta y la baja
- Goi-erdi behe-hirian berran-tokurako igogailua  
Accesorio para la conexión interna en la ciudad alta o la baja
- Olinpikoentzako libetasuna (dunen kalak)  
Carriles con prioridad peatonal

### Natura-sarea

#### Red natural

- Italde naturalak  
Centros naturales
- Ingurune naturaleneko atalak  
Puntos de acceso natural

### Gune erakargarriak

#### Centros atractores

- Auto-biluzak  
Coronación de barrio
- Lan-eremuak  
Centros de trabajo
- Ekipoeremuak  
Equipamientos

### Begirada Sektorialak

#### Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana



Bide-sare hori lehen mailako kanpoko ibilgailu-sare batek osatzen du (A-15, A-1, AP-1 eta A-8; autobia, autobidea eta bigarren ingurabidea, hurrenez hurren). Sare horrek udalerría, eskala handieneko eskualde- eta lurralde-ingurunearekin lotzen du. Bigarren maila batean kokatzen dira saihesbidea (GI-20) eta GI-40 errepidea, Urumeako ibarra Herrerako korapiloarekin lotzen duena, eta horien eta lehen mailako kanpo-sarearen arteko konexioak bermatzen dituena.

**Saihesbidea, bai trazaduran, bai sarbide-korapiloetan, hiria inguratzeko asmoarekin eraiki zen errepide-arteria bat da, horregatik, bide-azpiegitura izaera du ibilbide osoan. Orain dela hamarkada batzuk, hiriaren hazkundeak bere trazaduraren ertza gaintu zuen, eta, beraz, gaur egun hiri-jarraituan zehar igarotzen da, eraiki zen bide-azpiegituraren izaera berarekin.**

Azken hamarkadan, Illunbe eta Herrerako lotunearen artean GI-40 errepidea sendotu egin da, eta, horri esker, zati horretan, saihesbiderako beste izaera bat aurreikusi daiteke, eta, bide-konexio azkarrerako gaitasuna galdu gabe, berriro programatu ahal izango da, aukera hauek emanez:

- trazaduran zehar, **bizitegi zein jarduera ekonomikoko erabilerak ezartzea**, gaur egun bi ertzen artean dauden etenak josteko;
- zuzkidurak eta espazio libreak sartzea, bai bizitegirako eta jarduera ekonomikorako aurreikuspen berriei, bai inguruko hiri-ehunen ekipamendu eta espazio libreei erantzuteko.
- Horrez gain, **bidearen ebaketa, Urumeako ekialdeko korridorearen eta ibarraren arteko loturak bermatzen dituen mugikortasun osasungarriaren zeharkako ibilbide berri bati leku egin ahal izateko, birpentsatu behar da.**

Esta red viaria queda conformada por una red rodada exterior de primer nivel (A-15, A-1, AP-1 y A-8; autovía, autopista y Segundo Cinturón respectivamente) que relaciona el municipio con su entorno comarcal y territorial de mayor escala y un segundo nivel constituido fundamentalmente por la conocida como Variante (GI-20), la GI-40 que conecta la Vega del Urumea con el nudo de Herrera y las conexiones entre estas y la red exterior de primer nivel.

**La Variante es una arteria viaria que se construyó con vocación de circunvalación**, tanto en su trazado como en los nudos de acceso. Por ello está dotada de un carácter de infraestructura viaria en todo su recorrido. **Hace ya algunas décadas, el crecimiento de la ciudad ha superado el borde de su trazado por lo que actualmente transcurre a través del continuo urbano con el mismo carácter de infraestructura viaria con el que se construyó.**

La consolidación de la GI-40 entre Illunbe y el nudo de Herrera en la última década permite la previsión, en dicho tramo, de un nuevo carácter para la Variante que, sin perder la capacidad de conexión viaria rápida, irá unido a su reprogramación permitiendo:

- disponer a lo largo de su trazado tanto usos residenciales como de actividad económica que permitan coser las discontinuidades actualmente existentes entre ambos bordes;
- incluir dotaciones y espacios libres que vayan respondiendo tanto a las nuevas previsiones residenciales y de actividad económica a las que se dé cabida como a las necesidades en cuanto a equipamientos y espacios libres de los tejidos urbanos circundantes;
- así como **repensar la sección de la vía con el fin de dar cabida a la movilidad saludable generado una nueva avenida transversal** que apoye las conexiones entre el corredor este y la Vega de Urumea.

La consecución de este objetivo deseable para la regeneración de algunas partes de la ciudad pasa por la evaluación de su factibilidad en cuanto a las consecuencias que la premisa puede

Hiriko zati batzuen berroneratzea lortzeko desiragarri den helburu honek, eragin ditzakeen ondorioei dagokienez, aurrera eramateko dauden aukerak ebaluatu behar dira. Horretarako, **dokumentu honen eranskinean jasotzen da aurkeztutako saihesbiderako proposamen horren azterketa eta ebaluazioa.** Azterlanak erabilitako ebaluazio-metodologia garatzen du, baita proposamena garatzeko egokitzat jotzen diren neurri osagarriak eta gomendioak ere. Txosten honek Aurrerakin honetan ere sartzen diren beste proposamen batzuk ere ebaluatzen ditu; Añorgako korapiloaren arrazionalizatzea, Xabier Lizardiren AP-8rako irteera kentzeko aukera, eta GI-20tik Altzako ingururako sarrera berria.

**Bide eta kaleen ehunaren egitura aztertzeke, aurrerago jorratuko diren superetxadiak antolatuko dira.**

## BYPASSA ETA HAREN ALTERNATIBAK

**Saihesbiderako aurreikusitako hiri-etorbidearen izaera berria dela eta**, bide-sistema egokitu behar da, GI-20ko esku-hartzeak lekualdatutako zirkulazioa xurgatu ahal izateko. Beraz, bypass bat aurreikusi behar da. Bypass honetarako hainbat aukera aztertu ahal izango dira:

- **GI-40a etenik gabeko gaitasun handiagoa duen bide bat bilakatzea.**
- **lurpeko beste bide alternatibo batzuk aurreikustea.**

GI-20 eraldatzearen ondorioz lekualdatutako trafikoak hartu ahal izateko, GI-40a gaitzea ezinbestekoa da, eta horretarako, 80 km/h-ko abiadurako errepidea bihurtu behar da, gehienez ere 2.250 ibilg/hr/errei bakoitzeko, hiru errei noranzko bakoitzeko duena, eta elkargunerik ez duena. Azken ezaugarri hori dela eta, lotuneak beste maila batean egin behar dira, Martuteneko egungo biribilguneak, ibaia eta 27. poligonoko sarrera gainetik gaintutako dituen azpiegitura berri bat aurreikustera behartuz.

Aurrerakinaren ondorengo garapenak aurreikuspen hori lortzeko bideak aztertu beharko ditu. Inbertsioa txikiagoa izan daiteke, hiriko eta gainerako lurraldeko mugikortasuna kudeatzeko politiken bidez ibilgailu pribatuaren erabilera-maila murrizten den neurrian. Ildo horretan, errepide-sareko trafikoaren intentsitatea gutxitzeak, GI-40an hirugarren erreia ez jartzea ekar lezake.

generar. Con tal fin se recoge **anexo a este documento el estudio y evaluación de esta propuesta para la Variante que se presenta.**

El estudio desarrolla la metodología de evaluación utilizada así como las medidas complementarias y recomendaciones que para el desarrollo de la propuesta se estiman oportunas. Este informe evalúa también otras propuestas que también se incluyen en este Avance: la racionalización del nudo de Añorga junto con la posibilidad de eliminación de la salida a la AP-8 en Xabier Lizardi, así como un nuevo acceso al entorno de Altxa desde la GI-20.

**La atención a la estructura viaria del tejido de vías y calles se trabajará a través de la ordenación de supermanzanas** que se aborda más adelante.

## EL BYPASS Y SUS ALTERNATIVAS

El nuevo carácter de avenida urbana previsto para la Variante exige ajustar el sistema viario que permita absorber los tráficos desplazados por la intervención en la GI-20. Es necesario por tanto la previsión de un bypass. Se podrán barajar diferentes alternativas para este bypass:

- **la transformación de la GI-40 en una vía de mayor capacidad continua y sin interrupciones**
- **la previsión de otros trazados alternativos subterráneos.**

Capacitar la GI-40 con el fin de poder acoger los tráficos desplazados por la conversión de la GI-20 supone concebir la GI-40 como una vía de velocidad de 80 km/h, con una capacidad máxima de 2.250 veh/hr/carril, tres carriles por sentido y ninguna intersección. Esta última característica exige que los enlaces se produzcan a distinto nivel, lo que significa prever una infraestructura nueva que sobrepase, por encima, las actuales rotondas de Martutene, el río y la entrada al Polígono 27.

El desarrollo posterior del Avance deberá estudiar las vías para la consecución de esta previsión. Se podrá considerar que la inversión podrá ser menor en la medida en la que mediante políticas de gestión de la movilidad en la ciudad y en el resto del territorio se reduzca el grado de utilización del vehículo privado. En este sentido, una disminución de intensidad de tráfico en la red viaria podría implicar no ser necesario el tercer carril en la GI-40.



## SAIHESBIDEARENTZAT IZAERA BERRIA

Helburua Illunbe eta Herrerako lotunearen arteko saihesbidearen zatia kale itxurako hiribidea bihurtzea da, egun duen **autobia izaeraren aldatuz**. Planaren garapenean zehaztuko da izaera hori. Illunbetik Erriberaraino 50 km/h-ko bide-konfigurazioa aurreikusten da. Bide hori, Erriberara iristean, 30 km/h-ko kale batean bilakatuko da Herreraraino, trafikoa banatzeko behar diren biribilguneak eta semaforizazioak txertatuz. Aldaketa horiek egun bertatik pasatzen den zirkulazioa arinduko du, ziur asko Bypass-era joango dena.

**Esan bezala, hiribide izaera berriak era askotariko aukerak emango ditu.** Mugikortasunari dagokionez, aurreikuspen horrek, bide hori hiriko bide-sarearen parte izatea ekarriko du, **mugikortasun osasungarrirako eta garraio publikorako hirian zeharkako lotura irekia eta eraginkorra ahalbidetuz**. Hala, hiri-irisingarritasun handiagoa lortuko da, erdialdeko eta ekialdeko korridoreen artean. Gaur egun lotura hiri-ehun konplexu baten bidez egiten da (Egia eta Mandasko Dukea kaleetatik, Mons pasealekuarekin lotuz eta Ametzagañatik zeharkatuz Ategorrieta etorbidera iritsi arte, edo Ategorrieta etorbidetik, Karmengo Ama Birjinara sartuz Fernando Sasiainetik Egia edota Mandasko kaleraino. Intxaurren iparraldea (Zarategi) eta Intxaurren hegoaldea (Sagastieder) deskribatutako hiri-ehun horren inguruan antolatzen dira, Urumeako ekialdeko korridorera edo ibarrera iristeko. Altzako inguru guztia Ategorrieta etorbidearen edo gaitasun handiko bidearen menpe dago.

## UN NUEVO CARÁCTER PARA LA VARIANTE

Se trata de convertir el tramo de Variante entre Illunbe y el nudo de la Herrera en una avenida urbana con configuración de **calle y no de autovía como la que actualmente dispone**. Este carácter se concretará en el desarrollo del Plan previendo desde Illunbe una configuración de una vía de 50 km/h que al llegar a Erribera se integra como una calle más, a 30 km/h, implementado las rotondas necesarias para distribuir el tráfico más las semaforizaciones pertinentes hasta llegar al tramo de Herrera. Estas restricciones disuadirán el tráfico de paso actual que previsiblemente se trasladará al Bypass.

Como ya se ha señalado, **el carácter de avenida urbana proporcionará oportunidades diversas**. En cuanto a la movilidad, esta previsión permitirá incorporar esta vía a la red rodada de ciudad **posibilitando en la ciudad una conexión transversal permeable y efectiva para la movilidad saludable y el transporte público**. Se alcanzará así una mayor accesibilidad urbana transversal en la ciudad entre el corredor central y el Este que actualmente se produce a través de un tejido urbano complejo (a través de la calle Egia y Mandasko Dukea / Duque de Mandas conectando con Paseo Mons y cruzando por Ametzagaña hasta llegar a la avenida Ategorrieta, o desde la avenida Ategorrieta accediendo a Virgen del Carmen a través de Fernando Sasiain hasta la calle Egia y/o Mandasko Dukea / Duque de Mandas. Intxaurren norte y sur pivotan sobre este entramado descrito para acceder al Corredor este o Vega del Urumea. Todo el entorno de Altza depende a la Avenida Ategorrieta o el viario de alta capacidad).



*Gi-40tik bypassa aktibatzeak aukera ematen du saihesbidearen gaur egungo izaera aldatzeko. La activación del bypass por la Gi-40 permite de la reversión del actual carácter de la Variante.*



## BIDE AZPIEGITUREN OPTIMIZAZIOA

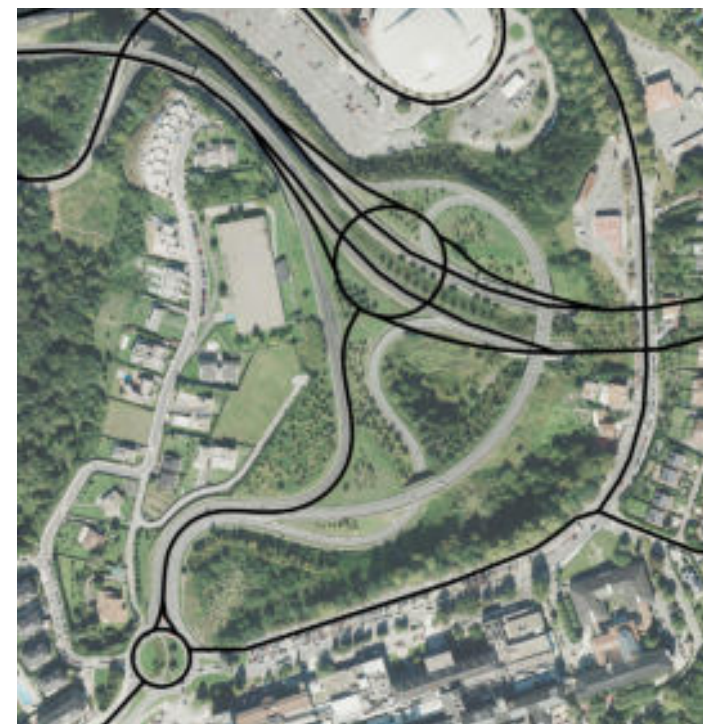
**Mugikortasun-azpiegituren lurzoru asko kontsumitzen dute, batez ere duela hamarkada batzuk eraikitakoek.** Horrela sortu zen GI-20a, bai trazaduran, bai sarbideetan. **Aurrerakin honen helburuetako bat mugikortasun-azpiegituren lurzoria optimizatzea da,** pertsonak erdigunean jarriko dituen hiri-eredu berria sortzeko planifikazio bat bultzatuz. Testuinguru horretan, saihebidetako sarbideak berrikustea planteatu da, hala nola: Añorgako edo Illunbeko lotunerako proposamenak, bai eta AP-1 autobidearen bidez Altzan sartzeko lotune berrirako proposamena ere.

## SUPERETXADIEN ANTOLAMENDUA

Aurrerakinean proposatzen den hiri barruko ibilgailu-sarearen antolamendu berria, hierarkizatutako dagoen sarea finkatzea eta osatzea da. Sare horrek hiri-mailako mugikortasuna antolatzen du, maila txikiagoko kaleak arintzea ahalbidetuz, eta horrela, mugikortasun osasungarriaren aldeko apustua eginez.

**Superetxadiez osatutako sarean oinarritzen da proposamena.** Donostiako oinarri topografikoak eta sektorez sektore egindako plangintzak era askotariko formaz osatuta dagoen hiria eratu dute bere hedapenaren zati handi batean. Haietako gehienak, hiriaren oinarri topografikoak mugatzen dituelarik. Horietako jarduketa batzuk, isolatuak eta itxiak dira, haien arteko hiri-jarraitasunik gabekoak. Haien mugak, hiriaren mugikortasun gehiena jasaten duten superetxadiak definitzen dituzten hiri-giltzarriak dira. Horrela, gainerako kaleak etxebizitzetara sartzeko elementu gisa utzi nahi dira, alderantzizko lehentasuneko bide-espazio gisa.

Barneko ibilgailu-sare horrek kale nagusien bide-egitura (hiri-sarea) bereizten du, eta hiri-zirkulazioa kanpoko ibilgailu-saretik tokiko sareraino banatzen du; ahal den neurrian, superetxadiak sortuz. Superetxadietan kaleak etxebizitzetara sartzeko elementutzat hartzen dira, bide lasaiak gisa, Superetxadi batzuetan izan ezik, non garraio publikoa igartzeko bigarren mailako ibilgailu-kaleak aurreikusten diren.



## LA OPTIMIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

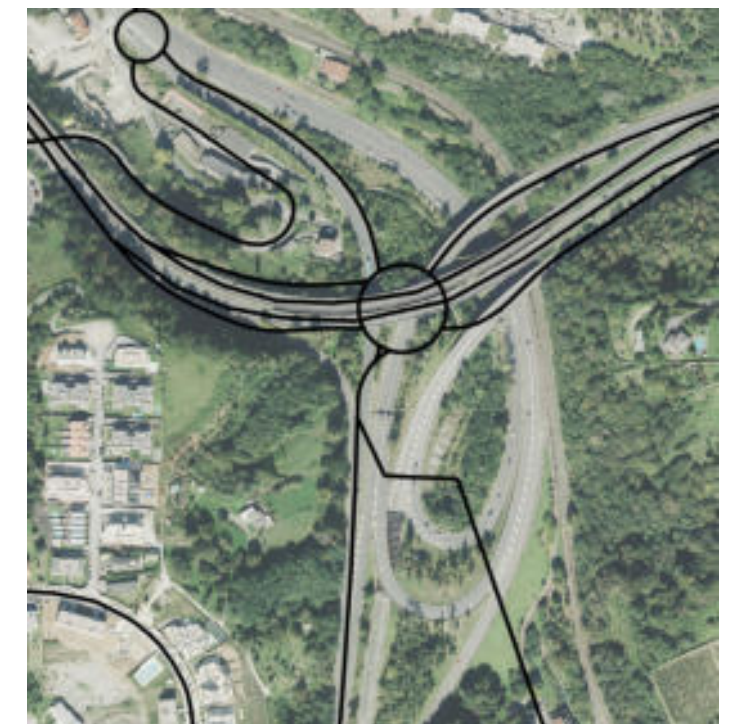
**Las infraestructuras de movilidad son grandes consumidoras de suelo, especialmente aquellas construidas hace ya algunas décadas.** La GI-20 fue concebida así tanto en su trazado como en sus accesos. **Optimizar el suelo de las infraestructuras de movilidad para generar una nueva urbanidad que ponga en el centro de la planificación a las personas es uno de los objetivos de este Avance.** En este contexto es en el que se ha planteado una revisión de los accesos a la Variante que ha derivado en las propuestas para el actual enlace de Añorga o el de Illunbe así como la propuesta para el nuevo nudo de acceso a Altza a través de la AP-1.

## LA ORDENACIÓN EN SUPERMANZANAS

La propuesta en el Avance respecto a la nueva ordenación de la red viaria rodada interna urbana pasa por consolidar y completar una red jerarquizada que ordena la movilidad a nivel de ciudad y permite ir liberando la red de calles de menor escala para la movilidad saludable (con preferencia por las bicicletas y los itinerarios peatonales) y la vida urbana.

**La apuesta consiste en una red formada por supermanzanas.** El apoyo topográfico y el planeamiento por partes del municipio de Donostia / San Sebastián, hecho sector a sector, en gran parte de su extensión, han configurado una ciudad que es un verdadero mosaico de formas, donde la mayor parte de ellas se delimitan por el soporte de la ciudad. Algunas de las actuaciones son autistas y cerradas con poca continuidad urbana entre unas y otras y donde el límite se convierte en bisagra urbana definida por estas grandes supermanzanas que soportan la mayor parte de la movilidad urbana. Se busca así dejar el resto de las calles como elementos de acceso a las viviendas, espacio viario de prioridad invertida.

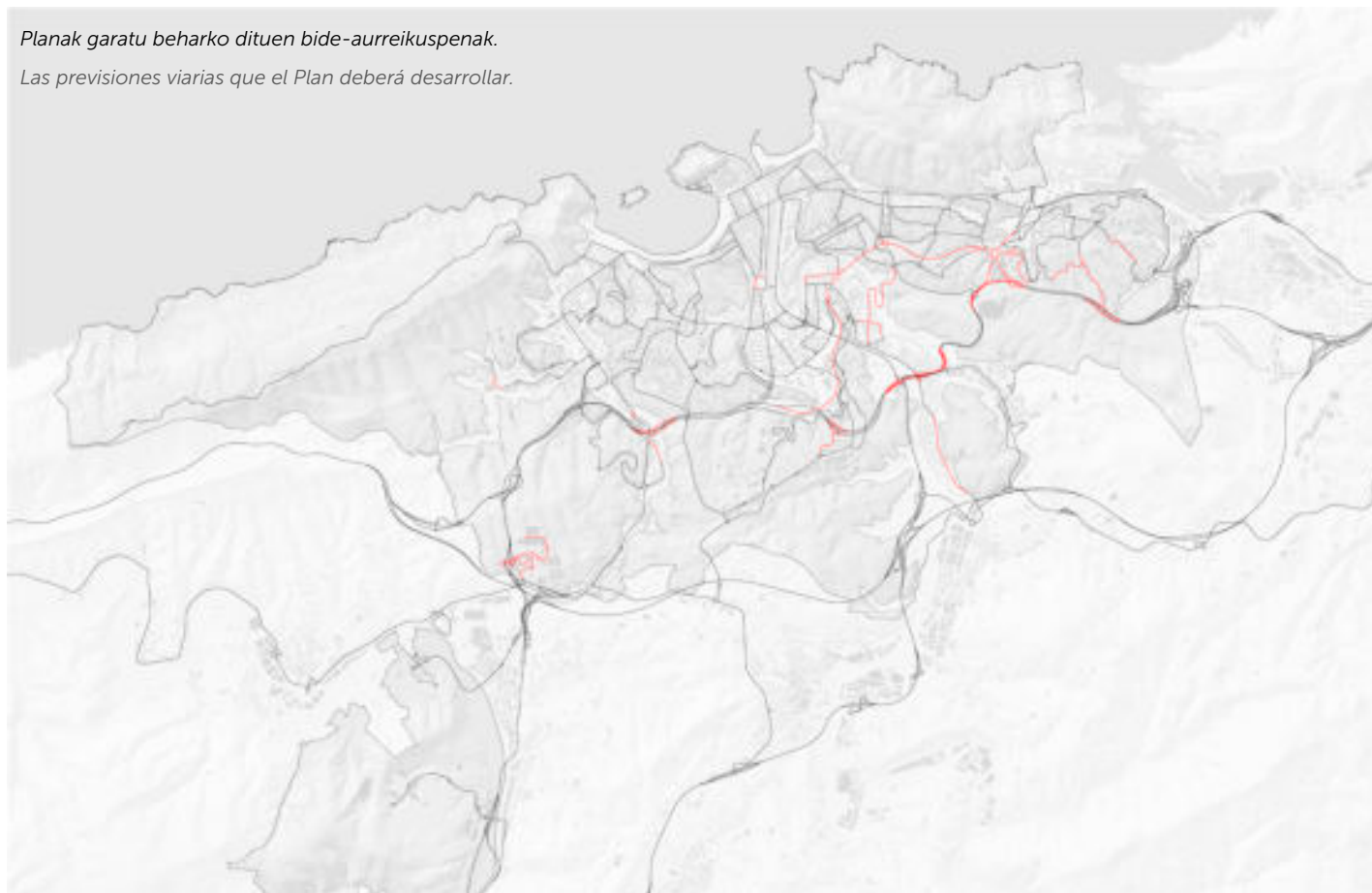
Esta red rodada interior reconoce una estructura vial de calles principales (red urbana) que distribuyen el tráfico urbano desde la red rodada exterior hasta la red local, generando en la medida de lo posible supermanzanas. En las supermanzanas las calles se conciben como elementos de acceso a las viviendas, mediante espacios viarios pacificados, salvo en algunas supermanzanas donde se prevén calles rodadas de carácter secundario para habilitar el paso del transporte público.







*Planak garatu beharko dituen bide-aurreikuspenak.*  
*Las previsiones viarias que el Plan deberá desarrollar.*



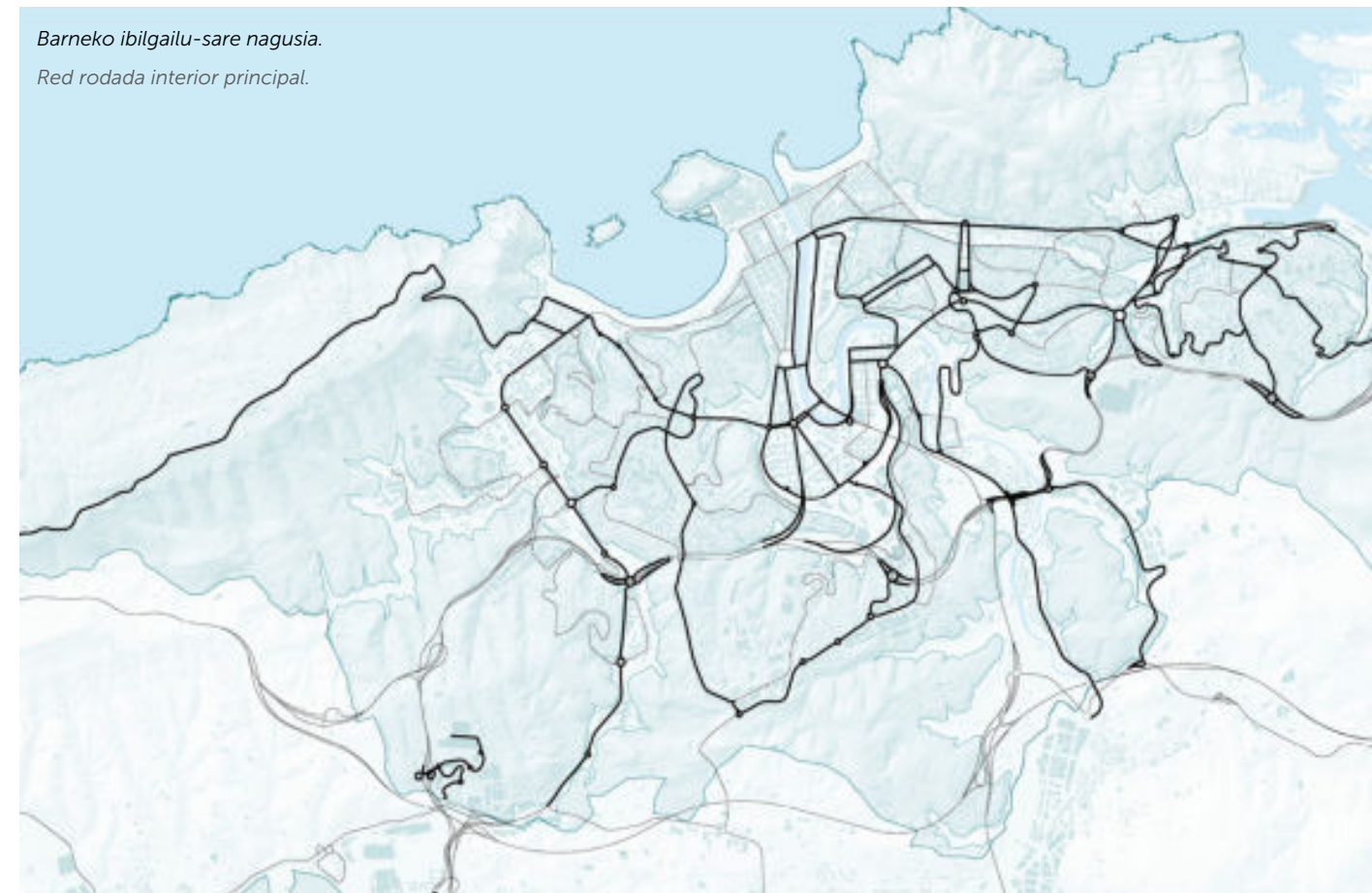
### 3.3. TREN-AZPIEGITURAREN ANTOLAMENDUA. GELTOKIAK ETA ZENTRALITATE-EREMUAK

Komunikazio-azpiegiturei dagokienez, trenak da, zalantzarik gabe, gainerako aukerekin alderatuta gaitasun eta jasangarritasun handiena duen garraibide kolektiboa. **Adifek eta Euskotrenek osatzen duten trenbide-sare ona dauka Donostiak.**

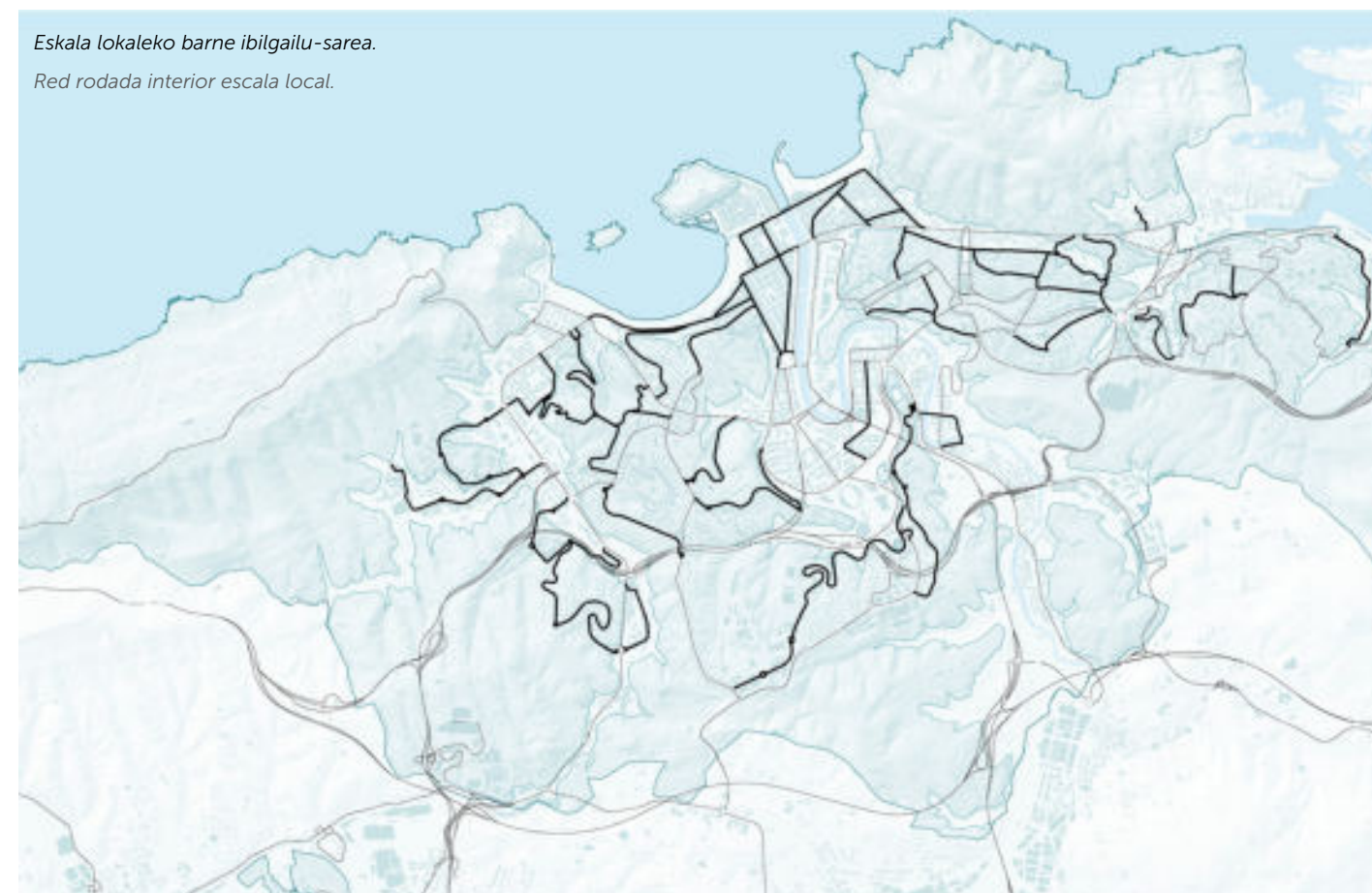
### 3.3. LA ORDENACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA. ESTACIONES Y ÁREAS DE CENTRALIDAD

En cuanto a las infraestructuras de comunicación, el ferrocarril es sin duda el medio de transporte colectivo con mayor capacidad y más sostenible respecto a las demás alternativas. **Donostia / San Sebastián está dotada de una buena red de ferrocarril formada por la red de Adif y la de Euskotren.**

*Barneko ibilgailu-sare nagusia.*  
*Red rodada interior principal.*



*Eskala lokaleko barne ibilgailu-sarea.*  
*Red rodada interior escala local.*

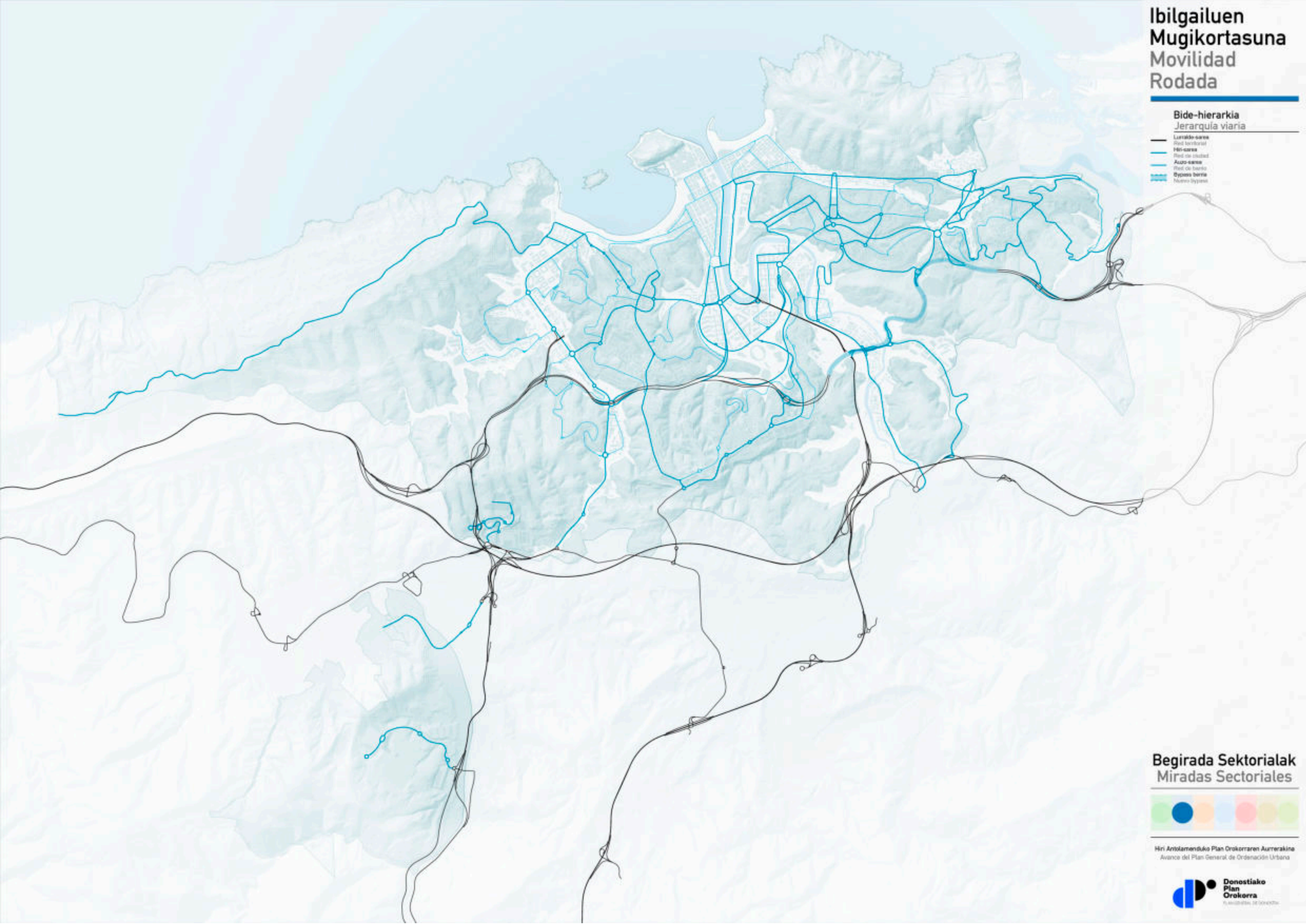




# Ibilgailuen Mugikortasuna Movilidad Rodada

## Bide-hierarkia Jerarquía viaria

- Lurralde-sarea  
Red territorial
- Hiri-sarea  
Red de ciudad
- Auzo-sarea  
Red de barrio
- Bypass berria  
Nuevo bypass



## Begirada Sektorialak Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana





**Bi sareak finkatuta daude eta hiriko zati handi batean, hirigunea barne, elkarrengandik distantzia egokira banatuta dauden geltoki asko dituzte.** Gainera, eguneratze-prozesu garrantzitsua jasaten ari dira: Euskotreneko sarea, trukeak erraztuko dituen Metroaren saihasbideak osatuko du; bi lerroen arteko intermodalitatea Herrerako nodoaren aurreikuspenarekin hasi zen lantzen, eta, orain, Erriberako trukagailuaren aurreikuspen berriarekin jarraipena eman nahi zaio; Gainera, Adifen zein Euskotrenen azpiegituren eguneratze-prozesu horretan, geltokien irisgarritasuna eta bizikleta sarearekiko intermodalitatea hobetzen ari dira.

Aurrerakin honek proposamen gutxi ditu trenbide-sarearen euskarri fisikoa hobetzeko. Hala ere, trenbide-sareak eskaintzen duen aukera adierazi nahi du. Gaur egun, gaitasun handiko garraio publikoaren bidez, eta mugikortasun jasangarriagoa sustatzeko zerbitzuen maiztasun egokia doitu, trenbide-sistemak badu hiriko zeharkako harremanak bermatzeko ahalmena (Adif Urumeako ibarraren eta Ekialdeko korridorearen artean igarotzen da, eta Euskotren hiruretan).

Zenbait geltokien hobekuntzaren ondorioz sortzen diren aukerak ere baliatu ahal izango dira, baita sarean gertatzen diren aldaketen ondorioz sortzen direnak ere, hala nola, Easoko geltokia lurperatzean sortzen den zentralitate-eremua edo abiadura handia iristearen ondoriozko aukera, geltokia eta haren ingurua berregituratu eta berritzearen ondorioz.

Oinezkoen irisgarritasun-arloan aurreikusitako jarduketak trenbideko garraio publikoaren sarearen hedapena hobetzen ere laguntzen dute. Geltokien hedapenak hobera egiten du muino-hirian; Aieten (Antigua-Ondarretarekin eta Erdialdearekin duen mugan), Añorgan (Miramonekin duen loturan), Intxaurren (Erriberarekiko harremanean), Martutenen (Loiolako trukatzailarekiko hobekuntzan) eta Altzan (Oletako sakonarekiko loturan).

Irudiak, oinezkoen irisgarritasunari dagokionez aurreikusitako jarduketaren ondorioz trenbideko garraio publikoaren sarearen estalduraren hobekuntza erakusten du.

### 3.4. MUGIKORTASUNA, GARRAIO PUBLIKOA ETA APARKALEKUA

**Autobus bidezko garraio publikoaren arloko jarduketak egungo lineen optimizaziotik, hiriko zeharkako etorbide berriak eskaintzen dituen zeharkako lotura-aukera berrietara igaroko dira.** Planak bermatu beharko du etorbide berri horren diseinuak garraio publikoari laguntzeko irizpideak izango dituela: autobusak errei eksklusiboa izango duen ebaketa baten bidez, bide eta estazio berriak aurkitzeko espazio publiko egoki baten bidez, egungo sarea osatu ahal izateko.

**Ambas redes están consolidadas y disponen de un buen número de paradas distribuidas a una distancia adecuada entre ellas por gran parte de la ciudad incluido el centro urbano.** Además, están siendo sometidas a un proceso de actualización importante: la red de Euskotren se verá complementada por la variante del Metro que facilitará algunos intercambios; la intermodalidad entre ambas líneas ya se comenzó a abordar con la previsión del nodo de Herrera y ahora con la nueva previsión del intercambiador en Riberas; además, tanto la infraestructura de Adif como la de Euskotren están siendo sometidas a un proceso de actualización importante ya que se está mejorando la accesibilidad de las estaciones y se trabaja por mejorar la intermodalidad con la red de bici.

La propuesta de este Avance a la mejora del soporte físico de la red de ferrocarril es menor. Sin embargo, no se puede dejar pasar la ocasión para señalar la oportunidad que la red ferroviaria existente brinda. Actualmente, esta red ya dispone de la potencialidad de apoyar las relaciones transversales en la ciudad (Adif transcurre entre la Vega de Urumea y el corredor Este y Euskotren lo hará por los tres) a través de un modo de transporte público de alta capacidad fomentando la posibilidad una movilidad más sostenible simplemente ajustando una frecuencia de servicios adecuada.

Se podrán aprovechar también las oportunidades derivadas de la mejora de algunas estaciones, así como aquellas derivadas de los cambios en la red: el área de centralidad que surgirá de liberar la estación de Easo o la oportunidad derivada de la llegada de la alta velocidad con la consecuente reestructuración y renovación de la estación y de su entorno.

Las actuaciones previstas en materia de accesibilidad peatonal también apoyan la mejora de la cobertura de la red de transporte público de ferrocarril. Las coberturas de las estaciones mejoran en la ciudad colinar, más concretamente; en Aiete (en su límite con Antigua-Ondarreta y Erdialdea), en Añorga (en su conexión con Miramon), en Intxaurren (en su relación con Riberas), en Martutene (que se mejora respecto al intercambiador de Loiola) y en Altza (en su conexión con la Vaguada de Oleta).

La imagen muestra la mejora de la cobertura de la red de transporte público de ferrocarril derivada de las actuaciones previstas en materia de accesibilidad peatonal.

### 3.4. MOVILIDAD, TRANSPORTE PÚBLICO Y APARCAMIENTO

**Las actuaciones en materia de transporte público (autobús) pasarán por la optimización de las líneas actuales a las nuevas posibilidades de conexión transversal que la nueva avenida transversal de la ciudad podrá proporcionar.** El plan deberá asegurar que el diseño de esta nueva avenida incorporará criterios de apoyo del transporte público; ya sea a través de la definición de una sección en la que el autobús disponga un carril exclusivo o a través de la previsión de un espacio público adecuado para la localización de las nuevas vías y estaciones que permitan completar la red existente.



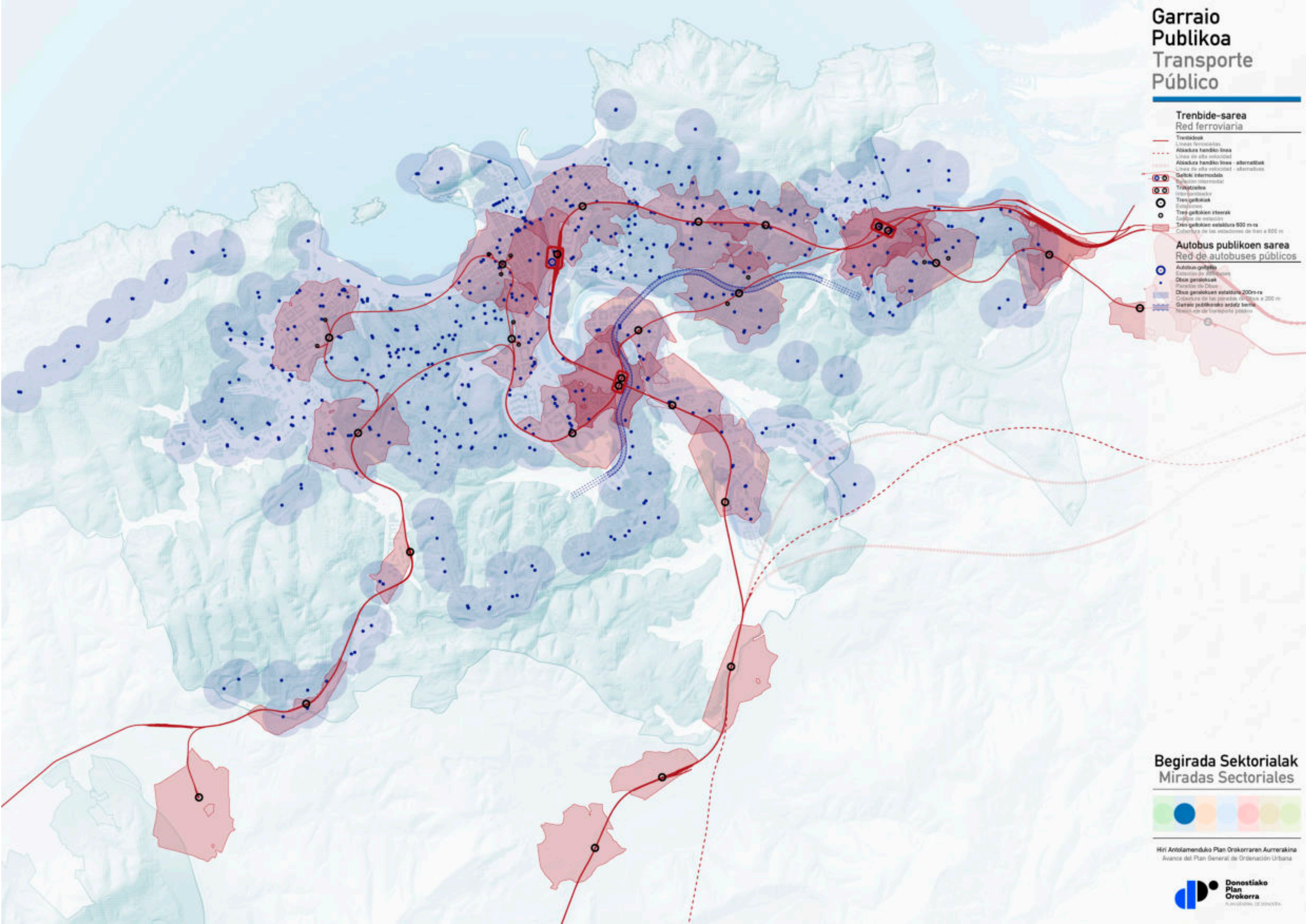
# Garraio Publikoa Transporte Público

## Trenbide-sarea Red ferroviaria

-  Trenbideak  
Líneas ferroviarias
-  Abiadura handiko linea  
Línea de alta velocidad
-  Abiadura handiko linea - alternatibak  
Línea de alta velocidad - alternativas
-  Galtoki intermodala  
Estación intermodal
-  Trenbideak  
Estaciones
-  Tren geltokiaren estazioa  
Estación de estación
-  Tren geltokiaren estazioa 500 m-ko  
Cobertura de las estaciones de tren a 500 m

## Autobus publikoen sarea Red de autobuses públicos

-  Autobus geltokiak  
Estaciones de autobuses
-  Autobus geltokiak  
Paradas de buses
-  Autobus geltokiaren estazioa 200m-ko  
Cobertura de las paradas de buses a 200 m
-  Garraio publikoaren azalera berria  
Nueva zona de transporte público



## Begirada Sektorialak Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana





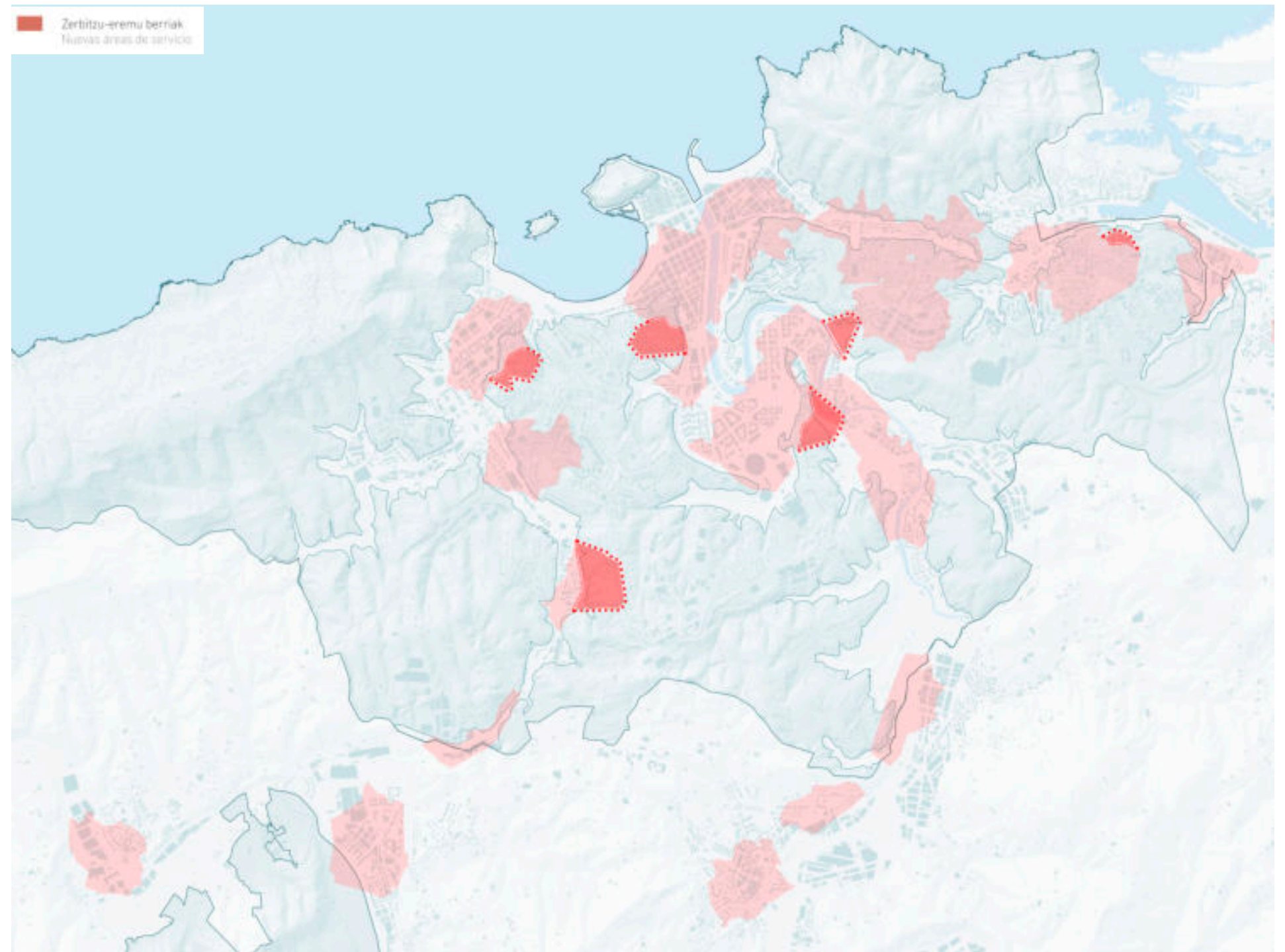
**Barneko bide-sarearen mugikortasun-arterien definizioan, proposamen honek superetxadietako bide- eta kale- ehuna jasotzen du.** Tamaina handiko superetxadien barruan, bigarren mailako bide-sarea aurreikusi beharko da, garraio publikoarentzako pasabidea bermatuz.

**Aparkalekuaren strategiari dagokionez, Planak beharrezkoak diren aparkaleku-plazak hornitzeko proposamena jaso beharko du, bide publikotik aparkalekuak libratu ahal izateko eta hiri-espazioen kalitatea hobetzeko.** Planak aurreikusten dituen zabalpen gune nagusietan, gehienbat eraldatze- eta zabaltze-jardura berriak kokatzen diren espazioetan, aparkaleku plaza berrien hornidurara egokitutako araudia aurreikusiko da, bide publikoan ibilgailuen ahalik eta presentzia txikiena bermatzeko.

En la definición de las arterias de movilidad de la red rodada interior esta propuesta recoge la estructuración del tejido de vías y **calles en supermanzanas.** En el interior de las supermanzanas de mayor entidad se han previsto calles rodadas secundarias donde se podrá habilitar el paso del transporte público.

Respecto a la estrategia del aparcamiento, el Plan deberá incorporar la propuesta de dotación de las plazas de aparcamiento **necesarias, de forma que se puedan liberar aparcamientos de la vía pública, por una mejor calidad urbana del espacio urbano.** En los espacios donde se localiza la mayor parte del crecimiento del Plan y donde sitúan mayoritariamente las nuevas actuaciones de transformación y extensión, se preverá una normativa ajustada a la dotación de las plazas de aparcamiento de las nuevas actuaciones que garantice la menor presencia de vehículos en la vía pública.

*La imagen muestra la mejora de la cobertura de la red de transporte público de ferrocarril derivadas de las actuaciones previstas en materia de accesibilidad peatonal.*  
*La imagen muestra la mejora de la cobertura de la red de transporte público de ferrocarril derivadas de las actuaciones previstas en materia de accesibilidad peatonal.*



*Ezkerrean : Garraio publikoa: trenbide-estaldura eta Dbus estaldura.*  
*A la izquierda: Transporte público: cobertura ferroviaria y cobertura Dbus.*



Barneko ibilgailu-sarearen hierarkizazioari esker, Salgaien Hiri Banaketa (SHB) erregulatu ahal izango da hiria egituratzen duen sarearen gainean, quick-commerce-a kontrolpean mantenduz. Horretarako, ibilgailu-sare nagusian bermatuko den banaketa-sare bat planteatzearen estrategia garatu beharko du Planak, sare horretatik abiatuta, banaketa mugikortasun jasangarriaren bidez egiteko.

La jerarquización de la red rodada interna permitirá también poder regular la Distribución Urbana de Mercancías (DUM) sobre la red gris que estructura la ciudad sin dejar a que el quick-commerce se ordene espontáneamente. Para ello el Plan deberá desarrollar la estrategia para dirigir el posicionamiento de una red de distribución urbana de mercancías constituida apoyada en la red principal de la red rodada principal a partir de la cual la distribución se lleve a cabo a través de una movilidad sostenible.







## 4. Etxebizitzaren proiektua behar bezala dimentsionatzea

Plan Orokor berriaren bizitegi-proiektuko dimentsionamenduaren aldeko apustua **hazkunde-eredu mugatu, trinko eta kalitatezkoan oinarritzen da. Horrek esan nahi du "bizitzeko hiri bat"** aukeratu behar dela, bizileku onaren protagonismoa aldarrikatuz, bai hiri finkatuan, bai hazkunde berrietan; arreta berezia jarri behar zaie aisialdiari (espazio zibikoak, espazio naturalak, kultura-espazioak, kirol-espazioak), merkataritzari (kanpoko kokapen eta aniztasunari erreparatuta) eta mugikortasunari (barruko eta kanpoko).



Plan berriak bere egiten ditu Donostiako herritar guztiek etxebizitza eskuratzeko duten eskubidearen bermeari buruzko **printzipioak** eta hiriaren hazkunde-ereduari buruzko jasangarritasun-printzipioa. Izan ere, eredu horrek, besteak beste, **hazkunde trinko eta orekatuko eredu bat hartzea eskatzen du**, arrazoizkoagoa den eraikigarritasuna eta lurzoru-azalera txikiagoa okupatzea etorkizuneko etxebizitza-beharrei erantzun ahal izateko.

Illo horretatik, Planak errespetatu egiten ditu lurraldearen ahalmenak arkitektura-kantitate jakin bat eusteko, eta, horretarako, indarrean dagoen bitartean izan dezakeen etxebizitza-eskariari erantzuteko aukera emango duen estaldura-tartea emango duen eskaintza bat eskainiko du. Horretarako, etxebizitzarako behar adinako lurzoru-eskaintza izango du, bizitegi-eskari potentzialaren eta lurzoruaren prezioa garestitzearen ondorioz Donostiako biztanleen bizilekuarekiko eragin negatiboa izan dezaketen gehiegizko marruskadurak ez eragiteko.

## 4. Dimensionar de forma adecuada el proyecto de la vivienda

La apuesta del nuevo Plan General respecto al dimensionado del proyecto de la vivienda se basa en **un modelo de crecimiento acotado, compacto y de calidad, esto supone asumir la opción por "una ciudad para vivir"**, con un protagonismo por la buena residencia, tanto en la ciudad consolidada como en los nuevos crecimientos; con especial atención al ocio (espacios cívicos, espacios naturales, espacios culturales, espacios deportivos), al comercio (atendiendo a la diferente posición y variedad del mismo) y a la movilidad (interior y exterior).



El nuevo Plan hace suyos los principios sobre la garantía del derecho del acceso a la vivienda para el conjunto de la población de Donostia / San Sebastián y el principio de sostenibilidad respecto al modelo de crecimiento de la ciudad, que entre otros criterios, implica la adopción de un **modelo de crecimiento compacto y equilibrado, de densidades más razonables**, y que tiende a ocupar una menor superficie de suelo para poder dar cobertura a las futuras necesidades de vivienda.

En este sentido el Plan está atento a respetar las capacidades del territorio para incluir una determinada cantidad de arquitectura, modelando una oferta que pueda dar un margen de cobertura que permita atender la potencial demanda de vivienda durante su periodo de vigencia, disponiendo de una oferta de suelo destinado a la vivienda suficiente, para que la potencial demanda residencial no genere derivadas que puedan incidir negativamente en el encarecimiento del precio del suelo y, como consecuencia, afectar a la capacidad de acceso a la residencia por parte de los vecinos de Donostia / San Sebastián.





Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko etxebizitzaren eskaintza garatuko den ildo nagusien alderdi nagusiak egungo baliabideak optimizatzeko faktoreei eta antolamendu berrien kokalekuen hiri-espazioaren kalitatearen hobekuntza orokorrari arreta handiagoa emateari begira planteatzen dira. **Laburbilduz, hauek dira HAPO berriaren ereduak definitzen dituzten ardatz edo jarduera-ildo nagusiak:**

- **Barneko kalifikazioa aldatzeko apustu sendoa.** Erreferentzia-esparru orokor bat definitu behar da, egungo hiriaren barruan "hiria berregitea" dei dezakegun horretan oinarritua.
- **Eskaintza osagarria bizitegitarako lurzoruetan,** etorkizunean egingo den etxebizitza-merkatu baten beharrezko tartea behar bezala bete ahal izateko. Tarte hori handitu egin beharko da, hiriguneko eremua modu logikoan agortzen delako.



- **Indarrean dagoen plan orokorraren egungo erreferentzia-markoari eustea** hiria eraikitzeko dokumentu egoki eta baliagarri gisa, indarraldiko urte hauetan izan den bezala.
- **Arreta berezia eskaintzea egungo etxebizitza-parkea birgaitzeari eta berrerrabiltzeari,** lehendik dagoen bizitegi-multzoa eraberritzeko eta hobetzeko neurriak ezarri, eta, aldi berean, alokairuko etxebizitzaren eredu zentzuzko aukera gisa sartuz neurritzeko eta hedagarriak ez diren aukeretara egokitu nahi den plan baten barruan.

Los aspectos que definen las líneas maestras en las que se desarrollará la oferta de la vivienda del Plan General de Ordenación Urbana, se plantean atendiendo a factores de optimización de los recursos actuales y a una mayor atención en la mejora general de la calidad del espacio urbano en el que se localizan. En resumen, **los principales ejes o líneas de actuación** sobre los que se definen los modelos del nuevo PGOU, son los siguientes:

- **Una apuesta decidida por la recalificación interior.** Se trata de definir un marco de referencia general fundamentado en lo que podríamos llamar "rehacer ciudad" dentro de la ciudad actual.
- **Una oferta complementaria en los suelos de extensión residencial** que permita cubrir con suficiencia el margen necesario de un futuro mercado de vivienda que debe tender a incrementarse por un lógico agotamiento del espacio del área central urbana.



- **El mantenimiento a grandes rasgos del marco de referencia actual del vigente Plan General** como un documento adecuado y válido para la construcción de la ciudad tal como lo ha sido en estos años de vigencia.
- **Una atención particularizada a la rehabilitación y reutilización del parque de viviendas actual,** implementando medidas que favorezcan la reforma y mejora del conjunto residencial existente, y a la vez incorporando el modelo de la vivienda de alquiler como una opción coherente dentro de un plan que se quiere ajustado a las opciones para el crecimiento medido y no extensivo.



- Azkenik, Planak neurri egokiak eta beharrezkoak aurreikusten ditu, haren eskaintza orokorrean **etxebizitza publikorako jardueren sustapena bermatuko dutenak, modalitate guztietan,** berme osoz erantzun ahal izateko hiriaren egungo gizarte-errealitatean dauden beharrian eta aukera guztiei.

**Planaren apustua, argi eta garbi, barne-hazkundearen aldeko apustua da, hiria dagoen tokian hiria egitea eta zerbitzu eta zuzkidura publikoak izatea.** Hiri-birziklapenaren eta barne-hazkundearen aldeko apustua lurzoru urbanizagarriaren sektoreetan jarritako lurzoru kopuruan islatzen da; izan ere, sektorearen azalerari dagokionez, eraldaketarako bizitegi-lurzoruen eskaintza osoaren herena baino zertxobait gehiago dira (lurzoru osoaren % 35,85 eraldaketa-jarduketetan), eta planak eskaintzen dituen etxebizitza berrien ehunekoari dagokionez, ez dira heren batera iristen, % 27an geratzen dira.

Etxebizitzaren eskaintza kualitatiboari dagokionez, **Plan Orokorrean** aurrerakinak etxebizitza sozialaren aldeko apustu argia egiten du; izan ere, guztira, **12.038 etxebizitza berrien eskaintzatik, gutxienez % 53,46 babestutako etxebizitzak izango dira, eta gehienez % 46,54 etxebizitza libreetara bideratu ahal izango dira.**



- Finalmente el Plan prevé las medidas oportunas y necesarias que garanticen, en el conjunto de la oferta general del mismo, **el fomento y la promoción de actuaciones destinadas a la vivienda pública en sus diferentes modalidades,** con la finalidad de poder atender, con garantías, el amplio abanico de necesidades y de opciones presentes en la realidad social actual de la ciudad.

**La apuesta del Plan es claramente una apuesta por el crecimiento interior, es hacer ciudad allá donde ya existe la ciudad y está dotada de servicios y dotaciones públicas.** La apuesta por el reciclaje urbano y el crecimiento interior se refleja en la contenida cantidad de suelo puesto a disposición en los sectores de suelo urbanizable, que en términos de superficie de sector se sitúan en poco más de un tercio de la oferta total de suelos residenciales de transformación (un 35,85 % del suelo total en actuaciones de transformación) y que en términos de porcentaje de nuevas viviendas que ofrece el Plan, no llega ni a un tercio y se queda escasamente en un 27 %.

Por lo que respecta a la oferta cualitativa de viviendas, **el Avance del Plan General hace una apuesta clara por la vivienda social,** ya que en el conjunto, **de la oferta total de 12.038 viviendas nuevas, un mínimo de 53,46 % serán viviendas protegidas,** frente a un máximo del 46,54 % que se podrán destinar a viviendas libres.



## 4.1. BIZITEGI-PROIEKTUAREN EREDUA ETA ESKAINTZA PLANEAN

Hiri-antolamenduko Plan Orokorra hirigintza-dokumentu nagusia da, eta bertan ezartzen da hurrengo urteetan Donostiako udalerriko etxebizitzaren udal-mailako estrategia garatzeko erreferentzia-esparrua.

Bilakaera demografikoari buruzko ziurtasunik eza eta hazkunde berriak hartzeko lurzoru erabilgarriaren izaera mugatua direla eta, gaur egun, eta oro har, Euskadi osorako, paradigma aldaketa ematen ari da, plangintza orokorrarekiko eta, bereziki, hirien neurriarekiko. **Baldintza berezi horrek hirigintza mota berri bat planteatzera garamatza, eta, tradiziozkoa ez bezala (“eskariari estaldura ematea”), “eskaintza modu eraginkorrean kudeatzea” du oinarri.** Hala, Planak egingo duen proposamena, etxebizitzei eta jarduera ekonomikoari dagokienez, modu kuantitatibo eta kualitatiboan, udalerraren garapen-egoera desberdinei aurre egiteko tresna izango da.

Hazkunde demografiko hori udalerraren dinamikotasun esanguratsu baten potentzial gisa eta etxebizitza nagusien antzeko ehunekoei eustean oinarritzen da. Aurreikuspen demografikoei dagokienez, esan behar da ez dagoela ziurtasunik udalerriko etorkizuneko biztanleriari dagokionez, erkidegoko beste udalerrri batzuekin gertatzen den bezala; izan ere, egungo hazkunde naturalak nahiko ongi eusten dio biztanleriari, eta migrazio-mugimenduen mende dagoen hazkundeak, egungo egoera ekonomikoarekin batera, ziurgabetasun handia du.

**Proposatzen den eredu horrek hiri-kalitatearen alde egiten du, landa-ingurunea babestearen alde, eta bere egin behar ditu Donostiako herritar guztiak etxebizitza eskuratzeko duten eskubidearen bermeari buruzko printzipioak, hiri-garapenari buruzko jasangarritasun-printzipioari jarraiki.** Irizpide horien artean, **bizitegi-ehunetan hazkunde-eredu trinkoa eta orekatua ezartzea eskatzen du, dentsitate ertainekoa, batez ere lurzoruaren planoarekin lotutako garaiera ertaineko eraikuntzekin, hurbileko merkataritzarekin,** merkataritza tradizionala lehenetsiz azalera handikoen aldean, eta lurzoru-azalera txikiagoa okupatzera jotzen du, etorkizuneko etxebizitza-beharrei estaldura emateko tipologia guztietan.

Plan berriak Aurrerakin honetan proposatzen duen birdimentsionatze kuantitatibo eta kualitatiboa, indarrean dauden determinazioei dagokienez, honako ohar orokor hauetan oinarritzen da:

- **Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako eraikigarritasunak hiri-sare berriaren erabilera mistoen aldeko apustua egiten duen eredura egokitzea,** bizitegi-ehunaren zati nagusi batekin, baina baita merkataritzara, hirugarren sektorerara eta, oro har, zerbitzu pribatuetara zuzendutako jardueraren zati handi batekin ere. Azken batean, ehun berriek, orain dagoen guztiari, hiri-aniztasun handiagoa ekar dezaten, funtzio bakarreko sektore tradizionalen aldean.
- **Etxebizitza babestuen eta etxebizitza libreen tipologia-aniztasuna hein batean bermatuko duen etxebizitza-unitatearen dimentsioa ezartzea,** bai eta etxebizitza kooperatiboa ere, eta arreta berezia jarriko zaio bizitegi berrien bizigarritasun-kalitateari. Izan ere, kalitatearen oinarritzko lehen adierazlea etxebizitzaren dimentsio egoki bat definitzea da, gehiegizko dentsitateak eta etxebizitza txikiak ugaritzea saihestuz.

## 4.1. MODELO Y OFERTA DEL PROYECTO RESIDENCIAL EN EL PLAN

El Plan General Ordenación Urbana, es el documento urbanístico por excelencia donde establecer el marco de referencia en el que se tendrá que desarrollar en los próximos años la estrategia, a nivel municipal, de la vivienda del municipio de Donostia / San Sebastián.

La falta de certeza respecto a la evolución demográfica y la condición finita del suelo disponible para acoger nuevos crecimientos hace que, en la actualidad y en general para el conjunto de Euskadi, estemos en un momento de cambio de paradigma respecto a la planificación en general y el dimensionado de las ciudades en particular. Esta singular condición lleva a plantear **un tipo de urbanismo nuevo que, a diferencia del tradicional siempre pensado en “dar cobertura a la demanda”, se base en “gestionar de forma eficiente la oferta”** de tal forma que la propuesta que hará el Plan, en términos cuantitativos y cualitativos de viviendas y de actividad económica, sea el instrumento con el que cubrir diferentes escenarios de desarrollo del municipio.

Este crecimiento demográfico se realiza en base a la consideración potencial de un dinamismo significativo del municipio y al mantenimiento de porcentajes similares en cuanto a viviendas principales respecto a las actuales. Respecto a las previsiones demográficas hay que hacer notar que existe una falta de certeza respecto al futuro poblacional del municipio, al igual que ocurre con otros municipios de la comunidad, ya que el crecimiento natural actual tiene unos indicadores más bien de mantenimiento de la población, mientras que el crecimiento que depende de los movimientos migratorios presenta, con la actual coyuntura económica, una gran incertidumbre respecto a su evolución de futuro.

**Un modelo que se propone apuesta por la calidad urbana, la preservación del entorno rural y que debe hacer suyos los principios sobre la garantía del derecho del acceso a la vivienda para el conjunto de la población de los ciudadanos y ciudadanas de Donostia / San Sebastián,** bajo el principio de sostenibilidad respecto al desarrollo urbano que, entre otros criterios, implica la adopción de un modelo de crecimiento en los **tejidos residenciales compacto y equilibrado, de densidades medias, con construcciones de altura media preferentemente relacionadas con el plano del suelo, con comercio de proximidad,** con preferencia por el comercio tradicional respecto a las grandes superficies, y que tienda a ocupar una menor superficie de suelo, donde dar cobertura a las futuras necesidades de vivienda en sus diferentes tipologías.

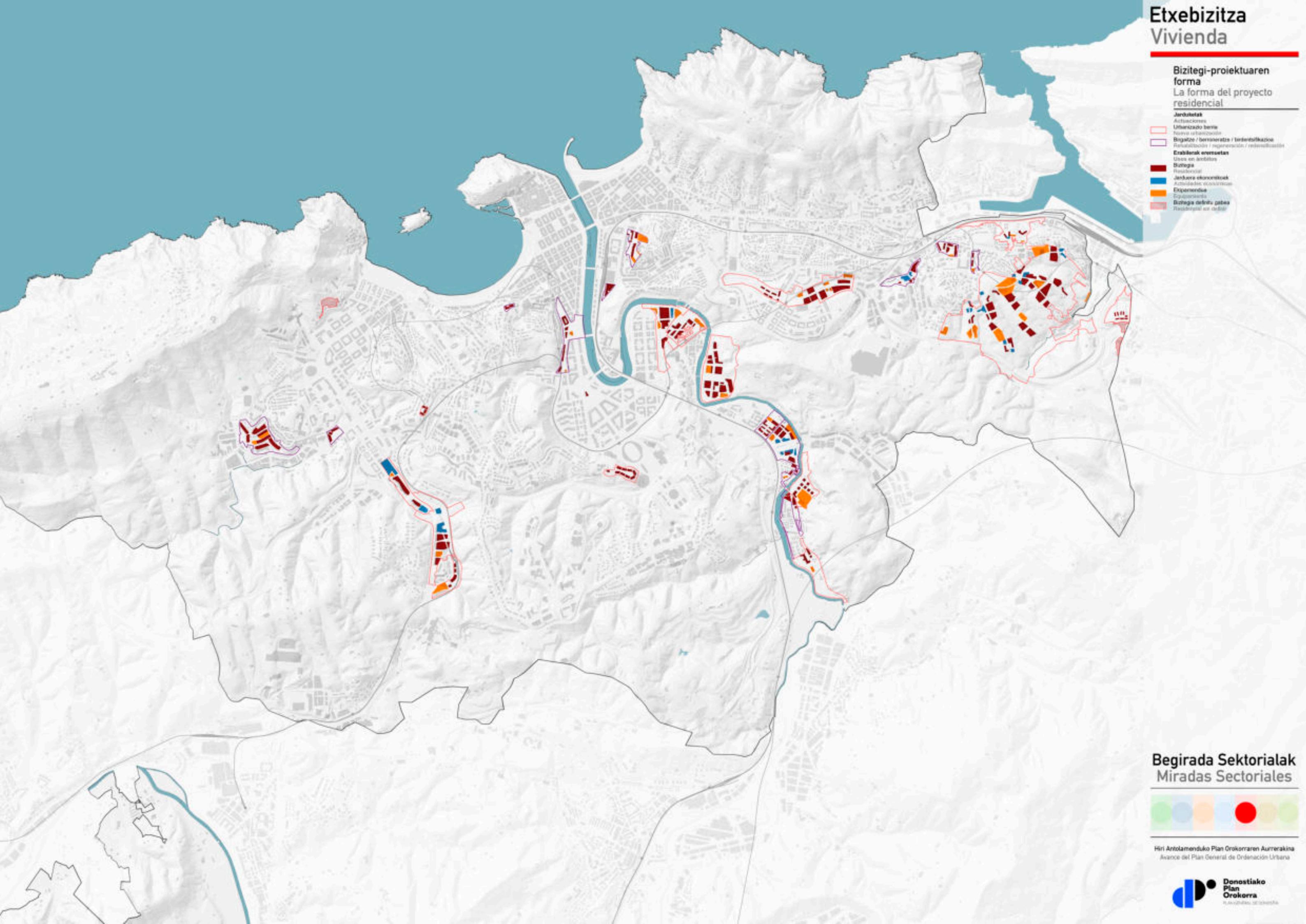
El redimensionado cuantitativo y cualitativo que el nuevo Plan propone en este Avance respecto a las determinaciones vigentes, se avala en las siguientes consideraciones generales:

- **Ajustar las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente** a un modelo que, mayoritariamente, apueste por una mixtidad de usos en el nuevo entramado urbano, con una parte principal de tejido residencial, pero también con una parte significativa de actividad destinada al comercio, al terciario y a los servicios privados, en general. En definitiva, todo aquello que ahora ya es existente, de forma que los nuevos tejidos aporten una mayor diversidad urbana, respecto a los mayoritariamente sectores monofuncionales tradicionales.
- **Establecer una dimensión de la unidad de la vivienda que garantice en parte la diversidad tipológica** tanto en las diferentes modalidades de vivienda protegida como en las viviendas libres, así como la vivienda cooperativa, con especial atención a la calidad de la habitabilidad de las nuevas residencias, entendiendo que el primer indicador básico de la calidad pasa por la definición de una dimensión de la vivienda generosa, evitando la proliferación de densidades excesivas y viviendas demasiado reducidas.



## Bizitegi-proiektuaren forma La forma del proyecto residencial

- Jarduketak**  
Acciones
- Utilizazio berria  
Nueva utilización
  - Bizitegi / berriroztatze / berrinduskatze  
Rehabilitación / regeneración / reedificación
- Erabilien erusetan**  
Usos en ámbitos
- Bizitegi  
Residencial
  - Jarduera ekonomikoak  
Actividades económicas
  - Espegiak  
Equipamientos
  - Bizitegi definitu gabeko  
Residencial en debate



## Begirada Sektorialak Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana



- **Ahal den guztietan, ekipamendu, zerbitzu eta espazio libreetarako lurzoru lagapenak lehenetsiko dituzten jarduerak birpentsatzearen alde egitea, hiritar berrien beharrak behar bezala ase ahal izateko.** Horretarako, eremu bakoitzeko harreman eta nortasuneko plazak, auzokidetasun-, bizikidetz- eta truke-guneak ezarriko dira, planak aurreikusi behar dituen sektore berrietan hurbileko ekipamenduei eta erreferentziazko ekipamenduei erantzuteko.

Planak arretaz errespetatu beharko ditu lurraldearen ahalmenak arkitektura-kopuru jakin bat sartzeko, eta eskaintza bat moldatuko du, indarrean dagoen bitartean etxebizitza-eskari potentzialari erantzun ahal izateko estaldura-marjina bat eman ahal izateko. Era berean, etxebizitzarako lurzoru-eskaintza nahikoa izan beharko du, bizitoki-eskari potentzialak ez dezan eragin negatiborik izan lurzoruaren prezioaren igoeran, eta, ondorioz, Donostiako bizilagunek etxebizitza eskuratzeko duten ahalmenean eragin kaltegarririk izan ez dezan.

Planaren etxebizitza-eskaintza garatzeko oinarritzko ildoak finkatzen dituzten gogoetak planteatu dira, egungo **baliabideen optimizazio-faktoreak kontuan hartuta eta dauden hiri-espazioaren kalitatearen hobekuntza orokorrari arreta handiagoa emanez.**

- **Apostar por repensar, allí donde sea posible, unas actuaciones que prioricen las cesiones de suelo por espacio público destinado a equipamientos, servicios y espacios libres** donde poder satisfacer de manera suficiente las necesidades de los nuevos residentes, con el establecimiento de plazas de relación e identidad de cada ámbito, espacios de vecindad y convivencia, así como espacios de intercambio, que atiendan tanto los equipamientos de proximidad como los equipamientos de referencia que puedan emplazarse en los nuevos sectores que el Plan debe prever.

El Plan deberá estar atento a respetar las capacidades del territorio para incluir una determinada cantidad de arquitectura, modelando una oferta que permita dar un margen de cobertura para atender la potencial demanda de vivienda durante su periodo de vigencia, disponiendo de una oferta de suelo destinado a la vivienda suficiente, para que la potencial demanda residencial no produzca rozamientos excesivamente ajustados que puedan incidir negativamente en el encarecimiento del precio del suelo y, como consecuencia, afectar a la capacidad de acceso a la residencia por parte de los vecinos y vecinas de Donostia / San Sebastián.

Las consideraciones que afianzan las líneas básicas en las que se desarrollará la oferta de vivienda del Plan han sido planteadas atendiendo a **factores de optimización de los recursos actuales y a una mayor atención a la mejora general de la calidad del espacio urbano** en los que se localizan.

Etxebizitzari dagokionez, Aurrerakinaren eredu definitzen duten **ardatz edo jarduera-ildo** nagusiak laburbildu behar badira, hauek dira:

1. **Hiria egiteko apustu sendoa**, hurrengo garapena dagoeneko kontsumitu den horretan zentratuz, **ahal den tokietan dentsitateak nahita areagotuz, indarrean dauden aprobetxamendu batzuen kokapena optimizatuz eta, azken batean, etxebizitzaren eskaintza dibertsifikatzen saiatuz.** Dibertsifikazioa lortzeko, lehenik eta behin, hirigintzaren oinarritzko bi tipologiak nabarmendu behar dira, hirigintza irisgarria eta biztanleria osoarentzat eskuragarria izan dadin: etxebizitza babestua eta etxebizitza librea. Horretarako, familia anitzeko etxebizitza-modalitateak lehenetsiko dira, eta ez familia bakarreko etxebizitza-eskaintza; izan ere, eskaintza horrek murriztu egin beharko luke hiriko hiri-sarean duen presentzia, ez baititu betetzen jasangarritasunaren printzipioak, oinarritzko hiru zutabeetan: soziala, ingurumenekoa eta ekonomikoa.
2. **Arreta berezia eta zehatza barne birkalifikazioari eta hiri birziklapenari.** Erreferentzia-esparru orokor bat definitu nahi da, egungo mugen barruan "hiria berregin" dei genezakeena oinarri hartuta. Esparru hori hainbat dimentsioko Bizitegi Plangintzako Unitateak (BPU) ezartzean datza, eta horien barruan izaera edo baldintza bereko lurzoruak sartuko dira. Horrela, hiriaren barruan dauden mota horretako lursailen kudeaketa erraztuko da.
3. **Bizitegi-erabilera lurzoruetan eskaintza orekatua eta nahikoa izatea, etorkizuneko etxebizitza-merkatua estaltzeko aukera emango duena**, bizitegi-plangintzako eremuak definituz erabilera-nahastearekin eta eskaintzaren dibertsifikazioarekin. Bizitegi Plangintzako Unitateetan (BPU) deskribatutako eremu berriek, ahal den neurrian, oinarritzko hiru ezaugarri izango dituzte:
  - **Zuzkidura berriei lotutako espazio libreetako lurzorua sartzea, planeamendu orokorreko dokumentu honetan** ezartzen diren hiri-parke berrien balizko urbanizazioa bermatu behar baitute.

Si se deben resumir los **principales ejes o líneas de actuación**, sobre los que se define el modelo del Avance respecto a la vivienda, estos serían los siguientes:

1. **Una apuesta decidida por hacer ciudad**, centrando el próximo desarrollo en lo que ya se ha consumido, **intensificando intencionadamente las densidades allí donde sea posible, optimizando la localización de algunos aprovechamientos vigentes y, en definitiva, procurando diversificar la oferta de la vivienda.** La diversificación pasará por procurar poner el acento en las dos tipologías básicas para un urbanismo socialmente accesible y asequible al conjunto de la población: la vivienda protegida y la vivienda libre, con una preferencia por las modalidades de vivienda plurifamiliar frente a la oferta de vivienda unifamiliar, que debería ir reduciendo su presencia en el tejido urbano de la ciudad, ya que no cubre los principios de la sostenibilidad en sus tres pilares básicos: el social, el ambiental y el económico.
2. **Una atención especial y particular por la recalificación interior y el reciclaje urbano.** Se trata de definir un marco de referencia general fundamentado en lo que podríamos llamar "rehacer la ciudad" dentro de sus límites actuales y que se concreta en el establecimiento de diferentes Unidades de Planeamiento Residencial (UPR) de diversa dimensión y que integren en su interior suelos de la misma naturaleza o condición, facilitando así la gestión posterior de este tipo de terrenos existentes en el interior de la ciudad.
3. **Una oferta equilibrada y suficiente en los suelos de uso residencial que permita cubrir el futuro mercado de vivienda**, con la definición de ámbitos de planificación residencial con mixtura de funciones y diversificación de la oferta. Los nuevos ámbitos descritos en las **Unidades de Planeamiento Residencial (UPR)**, en la medida de lo posible, atenderán a tres características básicas:
  - **La incorporación del suelo de espacios libres asociado a las nuevas dotaciones** y que deben garantizar la potencial urbanización de los nuevos parques urbanos que se establecen en este documento de planeamiento general.



- **Hurbileko ekipamenduetako eta erreferentziako ekipamenduetako lurren lagapena**, hazkunde harmoniko eta ordenatua eraikitzea ahalbidetuz, lurzoru urbanizatuan banatutako elementu eta espazio esanguratsuekin.

- **Behar den etxebizitza babestuetarako sabaia gordetzea, Plan honetan adierazitako kopuruan eta moduetan**, era horretan ekonomia-gaitasun txikiagoa duten herritar guztiek etxebizitza eskuratzea bermatu behar baita, Donostiako hiriak behar duen adin-piramidearen arabera beharrezko konpentsazioa eman behar duten gazteei eta adingabeei arreta berezia eskainiz.

- Planaren jarduera-eremuetan (BPU), **dentsitate egokia eta doitua ezarriko da, kalitatezko bizitegi-eremu berriak bermatzeko, trinkotasun-maila erosoarekin, ekipamendu eta espazio libreterako lurzoruen lagapen nahikoarekin**, eremu berriak erreferentzia-espazio bihurtzeko, bai izango dituzten zerbitzuetan, bai espazio libre berrien kalitatean eta kopuruan. Halaber, bizitegi-eremu berrietan, Plana ingurumen-iraunkortasuneko neurriak biltzen saiatuko da, eta, bereziki, uraren zikloa eta energia behar bezala kudeatzen.
- Arreta berezia jarriko zaio egungo etxebizitza-parkea birgaitzeari eta berrerabiltzeari**, udalerraren ondare-multzoa integratu, garatu eta hobetzeko, bai haren piezen banakakotasunari dagokionez, bai udalerriko ondarearen katalogoan identifikatuko diren multzoak eta giroak osatzen dituzten multzoei dagokienez. Horretarako, egungo bizitegi-multzoa eraberritzea eta balioestea erraztuko duten neurriak ezarriko dira, plan baten barruan zentzuzko aukera gisa, eta plan hori neurtu eta hedatu gabeko garapen-aukeretara egokitu nahi da.
- aurreikusiko ditu, etxebizitzaren eskaintza orokorraren barruan, **mota guztietako etxebizitza babestuetarako jardueren sustapena** bermatzeko, udalerraren egungo gizarte-errealitatean dauden beharrezkoak eta aukera guztiei bermekin erantzun ahal izateko.

## 4.2. BIZITEGI-PROIEKTUAREN KOKAPENA ETA NEURRIAK

Proposatzen den bizitegi-proiektuaren neurriak udalerrian informazio- eta diagnostiko-lanetan hautemandako etxebizitza-eskari larriekin zerikusi zuzena du. Izan ere, eskari horrek Aurrerakinetik defendatzen den antolamendu-eredua etxebizitza gehien programatzea ahalbidetzen duena izatera behartzen du. Hainbat arrazoik justifikatzen dute hori; besteak beste, honako hauek nabarmentzen dira:

Proposatzen den bizitegi-proiektuaren neurriak eragin zuzena du udalerrian informazio- eta diagnostiko-lanetan hautemandako etxebizitza-eskari larriak eragin zuzena du kuantifikazio-agertokia aukeratzeko. Izan ere, eskari horrek arriskuan jartzen du Aurrerakinetik defendatzen den antolamendu-eredua etxebizitza gehien programatzea ahalbidetzen duena izatea. Hainbat arrazoik justifikatzen dute hori; besteak beste, honako hauek nabarmentzen dira:

- Udalerrian dagoen **etxebizitza-eskari nabarmenari erantzutea ahalbidetzen jarraitzea**.
- Etxebizitza eskuratzeko erraztasunak ematea**, batez ere Donostiako gazteei.
- Babestutako etxebizitza eraikitzea ahalbidetzea**, etxebizitza eskuragarria eskaintzeko bide zuzen gisa.
- Etxebizitza publikoen parkea hazten laguntzea** eta Plan Orokor honen jarduera-printzipiotzat ezarritako hiri-elkartasuneko helburua (OSU) pixkanaka lortzen laguntzea.
- Udal-biztanlerian atzemandako joera erregresiboan esku hartzea**, eta hori ez biztanleria ez murriztea nahi duen jarrera boluntarista baten ondorioz, baizik eta Donostiako egitura demografikoan ikusten den zahartze larriari aurre egiteko talka-neurri gisa. Etxebizitza arrazoizko prezioan programatzeak aukera ematen dio gaztedia donostiarrari udalerrian bizitzen geratzeko.

- **La cesión de los suelos de los equipamientos de proximidad y los de referencia** que posibiliten la construcción de un crecimiento armónico y ordenado, con elementos y espacios significativos repartidos en el conjunto del suelo urbanizado.
  - **La reserva del techo destinado a vivienda protegida en la cantidad y en las modalidades que procedan** y que deben garantizar el acceso a la vivienda para el conjunto de la población con menor capacidad económica, con una mirada especial hacia los jóvenes y la población de menor edad que deben aportar la necesaria compensación en términos de pirámide de edad que necesita la ciudad de Donostia / San Sebastián.
- En los diferentes ámbitos de actuación del Plan (UPR) **se determinará el establecimiento de una densidad adecuada y ajustada que garantice unos nuevos ámbitos residenciales de calidad, con un nivel de compacidad confortable, con una suficiente cesión de suelos destinados a equipamientos y espacios libres**, que hagan de los nuevos ámbitos espacios de referencia tanto en los servicios que dispondrán, como en la calidad y cantidad de los nuevos espacios libres. Asimismo, en los nuevos ámbitos residenciales el Plan procurará integrar medidas de sostenibilidad ambiental y, en especial, procurará por la correcta gestión del ciclo del agua y la gestión de la energía.
  - Una atención particularizada a la rehabilitación y reutilización del parque de viviendas actual que integre**, desarrolle y mejore el conjunto patrimonial del municipio, tanto en la individualidad de sus piezas como en los conjuntos que constituyen los grupos y ambientes que se identificarán en el documento correspondiente al catálogo del Patrimonio del municipio, implementando medidas que favorezcan la reforma y puesta en valor del conjunto residencial existente, como una opción coherente dentro de un Plan, que se quiere ajustado a las opciones de desarrollo medido y no expansivo.
  - El Plan preverá, en cumplimiento de la legislación vigente en materia de vivienda y urbanismo, las medidas oportunas y necesarias que garanticen, en el conjunto de la oferta general del mismo, **el fomento y la promoción de actuaciones destinadas a la vivienda protegida en sus diferentes modalidades**, con la finalidad de poder atender, con garantías, el amplio abanico de necesidades y de opciones presentes en la realidad social actual del municipio.

## 4.2. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONADO DEL PROYECTO RESIDENCIAL

El dimensionado del proyecto residencial que se propone está directamente influido por la acuciante demanda de vivienda detectada en el municipio en los trabajos de información y diagnóstico realizados, y compromete el hecho de que el modelo de ordenación que se propugna desde el Avance, deba ser aquel que posibilita programar el mayor número de viviendas. Son varios los objetivos estratégicos que se persiguen con el planteamiento de esta línea de actuación:

- **Seguir posibilitando atender la considerable demanda de vivienda** existente en el Municipio.
- **Facilitar el acceso a la vivienda** especialmente de la población joven donostiarra.
- **Posibilitar la edificación de vivienda protegida** como vía directa para ofertar vivienda a precio contenido y accesible.
- **Contribuir al crecimiento del parque de vivienda pública** y a la consecución progresiva del objetivo de solidaridad urbana (OSU) establecido como principio de actuación de este Plan General.
- **Intervenir en la tendencia regresiva observada en la población municipal** y ello no como consecuencia de un postura voluntarista que pretende que la población no se reduzca, sino como medida de choque para contrarrestar el grave envejecimiento que se observa en la estructura demográfica de la ciudad de Donostia / San Sebastian. Programar vivienda a precio asequible da la oportunidad a la juventud donostiarra de quedarse a residir en el Municipio.



- **Etxebizitza-okupazio txikiagoaren udal-estatistikan ikusitako joerara egokitzea.** Joera hori etxebizitzetan bizi diren familia-unitateak edo bizikidetzak-unitateak osatzen dituzten kideen kopurua pixkanaka murriztearen ondorio da.

Etxebizitzari buruzko proposamena handiarazteko irizpidea garatzean, oso garrantzitsutzat jotzen da orain arte izan den etxebizitza berriaren garapen- eta egikaritze-erritmoa bizitegiarako programaren dimentsionatzeak, mantentzeak eta gehitzeak. Horregatik, ahalik eta plangintza proaktiboena egiteko, lan-irizpide gisa honako bi premisa pragmatiko hauek hartzen dira, indarreko Plana gauzatzeko esperientzian oinarritzen direnak:

- Alde batetik, **etxebizitza-programak gaitasuna izan behar du, gutxienez, egungo Plan Orokorra indarrean egon den urteetan izan den etxebizitza berriaren egikaritze-erritmo bera betetzen** jarraitzeko. Sustapen berriak gauzatzearen ondorioz, 800 etxebizitza berri aurreikusi dira urtero, gutxi gorabehera.
- Bestetik, **etxebizitza programak gaitasuna izan behar du arestian aipatu den etxebizitzaren egikaritze-erritmoari erantzuteko, Plan Orokorra behin betiko onetsi eta hurrengo 12 urteetan gutxienez.** Errealista da pentsatzea Plan berriaren indarraldia ez dela inola ere adierazitako aldia baino txikiagoa izango. Oraingo planak, adibidez, hamahiru urteko indarraldia du dagoeneko, eta beste urte batzuk gehituko ditu indargabetu aurretik, berrikuspen hau behin betiko onesten denean.

Hala, kontuan hartuta Plan Orokor berria 2027an jarriko dela indarrean, orain Aurrerakinean proiektatutako etxebizitza-programak, gutxienez, hurrengo 15 urteak bete beharko ditu; Plan Orokorra idazteko eta izapidetzeko 3 urte (2024tik 2026ra, biak barne), eta behin betiko onesten direnetik, lehen aipatu bezala, 12 urteak (2027-2038, biak barne).

Planteamendu horrek 12.000 etxebizitza (800 x 15) inguruko bizitegi-beharren agertoki bat proiektatzen du. Parametro hori erreferentzia gisa hartzea proposatzen da aurrerapen honen testuinguruan esparruak eta jarduerak mugatzeko.

#### BIZITEGI-GARAPENEN EREMUEN PROPOSAMENA

Bizitegi-proposamena eta eremuen arabera banaketa Memoria honekin batera doazen planoetan zehazten dira ondoren. Irizpide hauei lotuta dago bere planteamendua:

- Proposamenak hasierako antolamendu izaera du Plangintzaren Aurrerakin dokumentu honen testuinguruan.
- Jarduketa-eremuak lurzoru motaren arabera bereizten dira (Planaren proiektu tramitagarriaren garapena berretsi beharko da), eta hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zuzkidura-eremu eta -jarduketan bidez garatzen dira.
- Proposamenak izaera orokorra du, eta etxebizitzaren eta proposatutako antolamendu-ereduaren gaineko estrategiaren ikuspegi osoa eman nahi du. Horregatik, dagoeneko hasita dauden, garatzen ari diren edo garapen-aldaketak edo -planeamenduak onartzeko bidean dauden eremuak hartzen ditu, bai eta mugapen eta jarduera berriak ere, batez ere, eraldatzekoak, lurzoruaren okupazio berrikoak baino gehiago.
- Bizitegi-garapeneko eremuak definitzeko erabiltzen diren oinarritzko parametroak, funtsean, lurzoruaren azalera, eraikigarritasuna eta etxebizitzaren kopurua dira.
- Orain aztertzen den azalera jardueraren lurralde-dimentsioaren orientagarria eta adierazgarria da. Azken mugaketa Plan Orokorra zehaztuko du (lurzoru horien sailkapena eta haien behin betiko egitura-parametroak bezala).

- **Adaptarse a la tendencia también observada en la estadística municipal de una menor ocupación de la vivienda** y que es consecuencia de la reducción progresiva del número de miembros que residen en las viviendas y que conforman los hogares o unidades convivenciales.

Y en el desarrollo del criterio de maximar la propuesta sobre la vivienda, se entiende como muy importante que el dimensionado del programa residencial que se realice, mantenga e incluso incremente el ritmo de desarrollo y ejecución de nueva vivienda habido hasta ahora. Por ello, en el ánimo de realizar una planificación lo más proactiva posible, se adoptan como criterios de trabajo las siguientes dos premisas de carácter eminentemente pragmático y que se basan y fundamentan en la experiencia de ejecución del Plan vigente:

- Por un lado, **el programa de vivienda debe tener capacidad de seguir atendiendo como mínimo la misma cadencia de ejecución de nueva vivienda habida en los años de vigencia del actual Plan General**, y que se ha estimado en aproximadamente 800 nuevas viviendas cada año derivadas en su practica totalidad, de la ejecución de nuevas promociones.
- Por otro, **el programa de vivienda debe tener capacidad de atender el ritmo de ejecución de viviendas antes indicado, durante al menos el periodo de 12 años** siguiente a la aprobación definitiva del Plan General. Es realista pensar que la vigencia del nuevo Plan no será en ningún caso menor al periodo indicado. El actual Plan por ejemplo, tiene ya trece años de vigencia y acumulará alguno más antes de su derogación con la aprobación definitiva de esta Revisión.

Así, considerando que el Plan General entrará en vigor en el año 2027, el programa de vivienda ahora proyectado en el Avance, debe cubrir al menos los próximos 15 años; 3 años de redacción y tramitación del Plan General (2024 a 2026, ambos incluidos). y los 12 años antes indicados desde su aprobación definitiva (2027-2038, ambos incluidos).

Este planteamiento proyecta un escenario de necesidades residenciales en el entorno de las 12.000 viviendas (800 x 15), parámetro que se propone adoptar como referente para la delimitación de ámbitos y actuaciones en el contexto de este Avance.

#### PROPUESTA DE ÁMBITOS DE DESARROLLO RESIDENCIALES

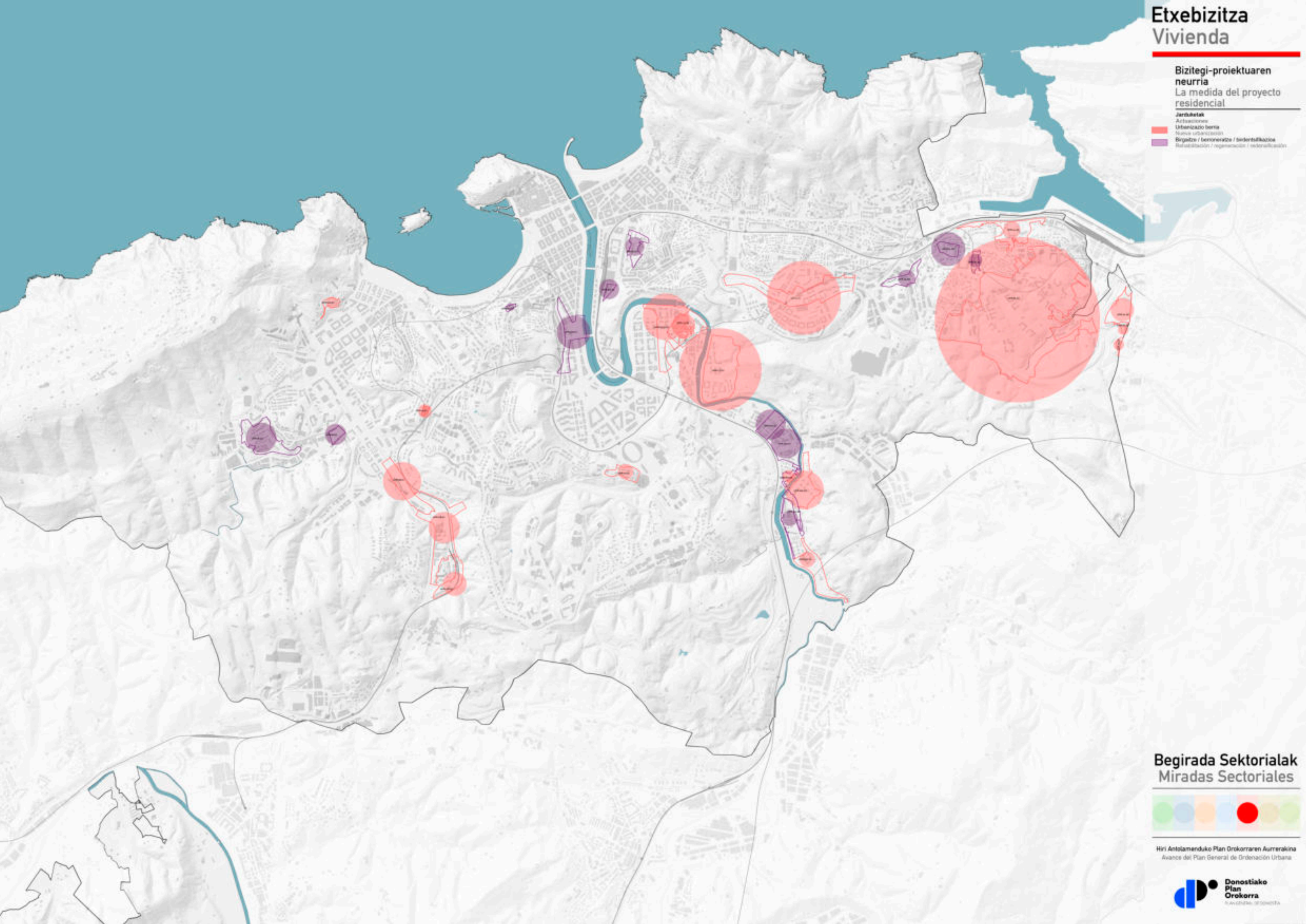
La propuesta residencial y distribución por ámbitos se concreta a continuación y se grafía en los planos que acompañan a esta Memoria. Su planteamiento está ligado a los siguientes criterios:

- La propuesta tiene entidad de planteamiento inicial en el contexto de éste documento de Avance de planeamiento.
- Se diferencian los ámbitos de actuación en función de en función de la clase de suelo (que deberá ratificarse en el desarrollo del proyecto tramitable del Plan) y su desarrollo mediante áreas y actuaciones de dotación en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable.
- La propuesta tiene carácter global y pretende dar una visión completa de la estrategia sobre la vivienda y modelo de ordenación propuesto, por lo que incluye tanto ámbitos ya iniciados, en desarrollo o en trámite de aprobación por modificaciones o planeamiento de desarrollo, como nuevas delimitaciones y actuaciones, sobre todo, de transformación, más que de nueva ocupación de suelo.
- Los parámetros básicos utilizados para definir los ámbitos de desarrollo residencial son básicamente la superficie de suelo, la edificabilidad y el número de viviendas.
- La superficie ahora considerada tiene carácter orientativo y expresivo de la dimensión territorial de la actuación. Su delimitación final será concretada por el Plan General (al igual que la clasificación de esos suelos y sus parámetros estructurales definitivos).

**Bizitegi-proiektuaren  
neurria**  
La medida del proyecto  
residencial

**Jarduketak**

- Actuaciones
- Urbanizazio berria  
Nueva urbanización
- Bizitegi / berroberitze / bideratzeak  
Rehabilitación / regeneración / reurbanización



**Begirada Sektorialak**  
Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana



- Eraikigarritasuna bizitegi-erabilerarako eta aurrekoaren osagarri gisa ulertzen den jardura ekonomikorako adierazten da. Duen garrantziagatik, bizitegi-erabilera etxebizitza librearen eta babestuen arteko sustapenaren araubide juridiko eta ekonomikoaren arabera bereizten da. Proiektatzen den hiriaren morfologiak aurrera egiteko erabilera/tipologia bereizgarriak ere adierazten dira.
- Planteatutako eraikigarritasuna hirigintza-eraikigarritasunari dagokio, eta zehazki, hasieran eraikigarritasun-gehitzetan hartzen denari, sortutako zuzkidura publikoen eta erreserbatu beharreko etxebizitza babestuen lehen estimazioaren ondorioetarako. Lehendik zegoen eraikigarritasunaren eta eraikigarritasun berriaren ezarpena Plan Orokorrean antolamendu xehatua egiteko unean zehaztuko da.
- Etxebizitza kopurua eremu bakoitzean aurreikusitako guztiena da, betiere Plan Orokorrearen dokumentuan antolamendu arautua formulatzean egin beharreko doikuntzak eta zehaztapenak alde batera utzi gabe.
- Proposamenak bereizi egiten ditu etxebizitzaren erregimen librea edo babestua, eremu bakoitzaren helburua eta kalifikazioa aurreratzeko eta, hartara, hirigintza-plangintzak arlo horretan kontuan hartu behar dituen lege-eskakizunak justifikatzeko.
- La edificabilidad se indica para el uso residencial y la actividad económica que se entiende complementaria al anterior. Por la transcendencia que tiene, el uso residencial se diferencia por el régimen jurídico y económico de su promoción entre vivienda libre y protegida. Se indica también el uso/tipología característicos a los efectos de avanzar la morfología de la ciudad que se proyecta.
- La edificabilidad planteada hace referencia a la edificabilidad urbanística y concretamente a la que inicialmente es considerada como incremento de edificabilidad y ello a los efectos de una estimación primera de las dotaciones públicas devengadas y de la vivienda protegida a reservar. El establecimiento de la edificabilidad que se considera preexistente y nueva, será concretado en el momento de la formulación de la ordenación pormenorizada por el Plan General.
- El número de viviendas corresponde con la totalidad de las previstas en cada ámbito y ello sin perjuicio de los ajustes y precisiones que deban hacerse en el momento de formular la ordenación reglada en el documento del Plan General.
- La propuesta diferencia el régimen libre o protegido de las viviendas al objeto de avanzar el destino y calificación previsible de cada ámbito y justificar con ello, los requerimientos legales que sobre esta materia debe tener en cuenta el planeamiento urbanístico.

Taula honetan, kontuan hartzen diren bizitegi-garapeneko eremuak jasotzen dira:

La tabla adjunta recoge los ámbitos de desarrollo residencial considerados:

*Bizitegi-garapeneko eremuak.*

*Ámbitos de desarrollo residencial.*

Lurzoru-mota Clase de suelo	Eremua Ámbito	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> )	Erabilera / tipologia Uso / tipología	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide librea (m <sup>2</sup> s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen libre (m <sup>2</sup> t)	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide babestua (m <sup>2</sup> s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen protegido (m <sup>2</sup> t)	Bizite- gi-eraik. Guztira (m <sup>2</sup> s) Edif. Resi- dencial total (m <sup>2</sup> t)	Eraikigarritasuna JE (m <sup>2</sup> s) Edificabilidad AAEE (m <sup>2</sup> t)	Eraikigarritasuna Guztira (m <sup>2</sup> s) Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> t)	Araubide libreko etxe kop. Nº viv. Régi- men libre	Araubide babestuko etxe kop. Nº viv. Régimen protegido	Etxe kop. guztira Nº viv. Totales
Hiri-lurzorua gara- pen-eremuetan	Munto	4.960	etx. kolektiboa / viv. colectiva	5.682	735	6.417	0	6.417	57	7	64
	Errondogaña (II)	30.557	etx. kolektiboa / viv. colectiva	11.998	0	11.998	0	11.998	99	0	99
Suelo urbano en Áreas de desarrollo	Oletako sakona / Vaguada de Oleta	77.600	etx. kolektiboa / viv. colectiva	9.778	6.222	16.000	2.000	18.000	89	61	150
	Alfe	10.619	etx. kolektiboa / viv. colectiva	2.448	1.632	4.600	0	4.634	24	16	40
	Añorgako lotunea / Nudo de Añorga	153.000	etx. kolektiboa / viv. colectiva	35.810	18.690	54.500	53.500	108.000	312	178	490
	Añorgako Geltokia	39.180	etx. kolektiboa / viv. colectiva	16.639	8.361	25.000	2.500	27.500	142	96	238
	Txapeldegiberri	12.360	etx. kolektiboa / viv. colectiva	3.081	0	3.081	0	3.081	25	0	25
	Zubiberri (El Infierno)	53.917	etx. kolektiboa / viv. colectiva	23.013	23.012	46.025	1.845	47.870	270	270	540
	GI-20. Erribera	306.300	etx. kolektiboa / viv. colectiva	44.600	29.400	74.000	9.800	83.800	420	280	700
	GI-20. Intxaurreondo	180.000	etx. kolektiboa / viv. colectiva	46.520	70.480	117.000	17.300	134.300	502	753	1.255
	Urdintzu (Loiolako Kuartelak)	171.024	etx. kolektiboa / viv. colectiva	83.492	57.120	140.612	7.932	148.544	840	560	1400
	Loiolako Lorategi Hiria	70.647	etx. kolektiboa / viv. colectiva	15.614	9.186	24.800	6.000	29.792	144	88	232
	Sarroeta-Martuteneko pasealekua	143.600	etx. kolektiboa / viv. colectiva	31.360	22.440	53.800	4.600	58.400	330	220	550
	Errotetazpikoa	12.900	etx. kolektiboa / viv. colectiva	3.850	2.650	6.500	1.600	8.100	35	25	60
	Txingurri	34.323	etx. kolektiboa / viv. colectiva	7.370	4.430	11.800	12.400	24.200	68	42	110
	Jolastokieta	22.300	etx. kolektiboa / viv. colectiva	21.940	14.560	36.500	2.787	39.287	274	182	456
	Easo-Amara	76.010	etx. kolektiboa / viv. colectiva	30.447	20.298	50.745	0	50.745	250	200	450
	Aldakoenea	34.803	etx. kolektiboa / viv. colectiva	9.044	6.029	15.073	9.051	24.124	93	57	150
	Mundaitz	8.042	etx. kolektiboa / viv. colectiva	11.300	7.500	18.800	7.200	26.000	113	75	188
	Txomiñenea (II)	37.210	etx. kolektiboa / viv. colectiva	7.782	23.347	31.129	3.214	34.343	72	222	294
	Antzieta – Villa Belén	87.200	etx. kolektiboa / viv. colectiva	43.800	29.200	73.000	8.000	81.000	420	280	700
	Apostolutza	12.458	etx. kolektiboa / viv. colectiva	2.320	1.680	4.000	5.000	9.000	24	16	40
Trinketea	27.200	etx. kolektiboa / viv. colectiva	6.562	2.903	9.465	1.850	11.315	70	30	100	
	<b>GUZTIRA / TOTALES</b>	<b>1.606.210</b>		<b>474.450</b>	<b>359.875</b>	<b>834.845</b>	<b>156.579</b>	<b>990.450</b>	<b>4.673</b>	<b>3.658</b>	<b>8.331</b>



Bizitegi-garapeneko eremuak.

Ámbitos de desarrollo residencial.

Lurzoru-mota Clase de suelo	Eremua Ámbito	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> )	Erabilera / tipologia Uso / tipología	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide librea (m <sup>2</sup> s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen libre (m <sup>2</sup> t)	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide babestua (m <sup>2</sup> s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen protegido (m <sup>2</sup> t)	Bizite- gi-eraik. Guztira (m <sup>2</sup> s) Edif. Resi- dencial total (m <sup>2</sup> t)	Eraikigarri- suna JE (m <sup>2</sup> s) Edificabilidad AAEE (m <sup>2</sup> t)	Eraikigarri- suna Guztira (m <sup>2</sup> s) Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> t)	Araubide libreko etxe kop. Nº viv. Régi- men libre	Araubide babestuko etxe kop. Nº viv. Régimen protegido	Etxe kop. guztira Nº viv. Totales
Zuzkidura-jarduerako hiri-lurzorua	Diario Vasco	10.605	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	12.180	8.820	21.000	600	21.600	126	84	210
Suelo urbano actua- ción de dotación	Illarra	103.671	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	22.762	17.325	40.087	0	40.087	220	165	385
	<b>GUZTIRA / TOTALES</b>	<b>114.276</b>		<b>34.942</b>	<b>26.145</b>	<b>61.087</b>	<b>600</b>	<b>61.687</b>	<b>346</b>	<b>249</b>	<b>595</b>
Lurzoru urbanizaga- rria garapen-sekto- reetan	Aduritz-Akular	792.613	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	78.000	237.000	315.000	92.000	407.000	745	2.255	3.000
	Esnabide	51.100	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	0	21.504	21.504	896	22.373	0	249	249
Suelo urbanizable en sectores de de- sarrollo	<b>GUZTIRA / TOTALES</b>	<b>843.743</b>		<b>78.000</b>	<b>258.504</b>	<b>336.504</b>	<b>92.869</b>	<b>429.373</b>	<b>745</b>	<b>2.504</b>	<b>3.249</b>
	<b>GUZTIRA / TOTALES</b>	<b>2.569.503</b>		<b>587.392</b>	<b>644.524</b>	<b>1.232.436</b>	<b>250.048</b>	<b>1.481.510</b>	<b>5.764</b>	<b>6.411</b>	<b>12.175</b>



## PROPOSAMENAREN EGOKITZEA LAGEN BIZITEGI-KUANTIFIKAZIORA

Memoria honekin batera doan eranskinean, bizitegien kuantifikazio maximoaren kalkuluaren xehetasuna jaso da, adierazle gisa, orain egiten den proposamena aurreikusitako balioetara hurbiltzeko. Horren arabera, arestian aipatutako Plan Orokorreko bizitegi-programa maximizatze testuinguruan, 9.509 etxebizitzaren parametroa hartzea proposatzen da erreferentzia gisa. Parametro hori egungo etxebizitza-parkearen % 10aren baliokidea da (2022. urteko datua), hori baita proiektio eta zenbatekorik handiena duena.

Irizpide eta helburuei buruzko erabakia hartzen den unetik denboraren kronologia zehaztu ondoren, LAGetik eratorritako bizitegi-kuantifikazioa hasierako onarpen-fasean doitu beharko da. Orain arte, dagoeneko hasita eta tramitatzen ari diren eta orain bizitegitarako esparruen proposamenean sartu diren jarduketetako batzuk gauzatzeko, proposamen hori berrikusi eta eguneratu egin beharko da, eta horrek ondorio zuzena izango du Plan Orokorrean azkenean programatzen diren etxebizitzaren kopuruan.

- Plan Orokorren hasierako onespina bi urte barru egitea aurreikusten da, hau da, 2025eko amaieran.
- Hartutako lan-parametroen arabera, une horretarako (2023, 2024 eta 2025) etxebizitza berriak 2.400 (800 x 3) izango dira. Urte horietan sortutako etxebizitzek murriztu egingo dute orain egindako bizitegi-eremuen proposamena, bai etxebizitza-kopuruari dagokionez, bai programatutako jarduketek dagokienez.
- Era berean, etxebizitza parkea ere kopuru berean handituko da, 97.498 (95.098 + 2.400) izatera pasatuz. Etxebizitza-parkearen % 10ari dagokion bizitegi-kuantifikazioaren agertoki bera aplikatuz gero, erreferentzia-parametro berria 9.749 etxebizitza ingurukoa izango da.

Ondorioz, Plan Orokorren agiria hasieran onesten den unean, bizitegi-garapenerako eremuen proposamena, etxebizitza-kopuruari dagokionez, 9.180 etxebizitzatara murriztuko da. Kalkulu honen arabera:

- Aurrerakinaren bizitegi-garapenerako esparruen proposamenean zenbatu daitezkeen etxebizitzaren kopurua: 11.580 etxebizitza (8.331 + 3.249 aurreikuspen jarduketa integratuetan eta lurzoru urbanizagarrietan, hurrenez hurren). Proposamenean jasotako zuzkidura-jarduketak ez dira kontuan hartuko LAGetako gehieneko bizitegi-kuantifikazioa betetzen dela justifikatzeko.
- Plan Orokorren hasierako onespeneraren unean, etxebizitzak gutxitzea bizitegi-garapenerako esparruen proposamenean: 9.180 etxebizitza (11.580 – 2.400 aurreikuspen, jarduketa integratuetan eta lurzoru urbanizagarrietan, etxebizitza-aurreikuspena izan ezik; horiek dokumentua idazten den urteetan gauzatu dira, hasierako onespenerako, hurrenez hurren). Gerta liteke etxebizitza berrien zati bat etxebizitzaren zatiketarik, zuzkidura-jarduketarik, lokalak etxebizitza bihurtzeko prozesuetatik edo beste egoera batzuetatik etortzea. Hala ere, ehuneko handiena, zalantzarik gabe, etxebizitza-garapenerarekin lotutako eremuetan eta sektoreetan planteatutako jarduketarik etorriko da, eta bide horretatik lortzen den etxebizitza-murrizketaren marjina nahikoa dela uste da.

Horrela, Plan Orokorrean programatu beharreko etxebizitzaren azken saldoa Planaren hasierako onespeneraren ondorioz berrikusten den unean geratzen den gehieneko zenbatekoa baino txikiagoa izango dela aurreikusten da. Kuantifikazio hori gaur egungoa baino handiagoa izango da; izan ere, etxebizitza-kopurua handitu egingo da, eta kalkulu-metodoa (% 10) parametro objektibo bat da, parametro hori gutxitzea eraman dezaketen beste adierazle batzuen bilakaeraren mendekoa ez dena, hala nola biztanleria, familiaren batez besteko tamaina, bigarren etxebizitza eta abar.

## ADAPTACIÓN DE LA PROPUESTA A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL DE LAS DOT

En Anexo adjunto a esta Memoria se incluye el detalle del cálculo de la cuantificación residencial máxima estimado a modo indicativo, al objeto de aproximar la propuesta que ahora se realiza a sus valores previsibles. De acuerdo con ello, en el contexto de maximización del programa de vivienda del Plan General antes comentado, se propone adoptar como referencia el parámetro de 9.509 viviendas, que resulta del escenario equivalente al 10 % del parque actual de viviendas (dato del año 2022), por ser este, el de mayor proyección y cuantía.

Una vez se delimite su cronología temporal a partir de la fecha de adopción del acuerdo de criterios y objetivos, la cuantificación residencial derivada de las DOT deberá ser ajustada en fase de aprobación inicial. Hasta ese momento, la ejecución de algunas de las actuaciones que se encuentran ya iniciadas y en tramitación y que han sido incluidas ahora en la propuesta de ámbitos residenciales, obligará a revisar esta y actualizarla, lo que tendrá repercusión directa en el número de viviendas que finalmente se programen en el Plan General. El planteamiento que se hace ahora desde el Avance tiene en cuenta esta evolución y responde al siguiente esquema de planificación:

- Se prevé se produzca la aprobación inicial del Plan General dentro de dos años, es decir, a finales de 2025.
- De acuerdo con los parámetros de trabajo adoptados, la ejecución de nuevas viviendas para ese momento (años 2023, 2024 y 2025) habrá sido de 2.400 (800 x 3). Las viviendas producidas en estos años minorarán la propuesta ahora realizada de ámbitos residenciales, tanto en número de viviendas como en actuaciones programadas.
- De igual forma, se incrementará el parque de viviendas en la misma cuantía, pasando a ser de 97.498 (95.098 + 2.400). De aplicarse el mismo escenario de cuantificación residencial equivalente al 10 % del parque de viviendas, el nuevo parámetro de referencia se encontrará en el entorno de las 9.749 viviendas.

En consecuencia, en el momento de la aprobación inicial del documento del Plan General, la propuesta de ámbitos de desarrollo residencial, en lo que atañe al número de viviendas, habrá quedado reducida a 9.180 viviendas, y ello, de acuerdo con la siguiente estimación de cálculo:

- Número de viviendas computables en la propuesta de ámbitos de desarrollo residencial del Avance: 11.580 viviendas (8.331 + 3.249 previsiones en actuaciones integradas y en suelos urbanizables respectivamente). Las actuaciones de dotación incluidas en la propuesta no computan a los efectos justificativos de cumplimiento de la cuantificación residencial máxima de las DOT).
- Minoración de viviendas en la propuesta de ámbitos de desarrollo residencial en el momento de la aprobación inicial del Plan General: 9.180 viviendas (11.580 – 2.400 previsiones en actuaciones integradas y en suelos urbanizables menos previsión de viviendas que se ejecutarán en los años de redacción del documento para aprobación inicial respectivamente). Es posible que una parte de las nuevas viviendas producidas provengan de procesos de división de viviendas, actuaciones de dotación, transformación de locales en vivienda u otras situaciones. No obstante, el porcentaje mayoritario provendrá sin duda de las actuaciones planteadas en las áreas y sectores ahora considerados en los ámbitos de desarrollo residencial y el margen de reducción de viviendas que se obtiene por esta vía, se entiende suficiente.

Así, se prevé que el saldo final de viviendas a programar en el Plan General será inferior a la cuantificación máxima que resulte en el momento de su revisión por motivo de la aprobación inicial del Plan. Y esta cuantificación es seguro será superior a la actual calculada porque en todo caso, es un hecho objetivo que se habrá incrementado el número de viviendas, y el método de cálculo (10 %) es también un parámetro objetivo que no depende de la evolución de otros indicadores como son la población, el tamaño medio familiar, la segunda residencia, etc, que pudieran llevar a una minoración de este parámetro.



Aurrekoa gorabehera, eta nolahi ere, kuantifikazioaren doikuntza hiri-lurzoria birgaitzeko, berroneratzeko edo birdentsifikatzeko jarduketan justifikaziotik abiatuta ere zehaztu ahal izango da; aukera hori LAGen aplikatzeko arauen 13. artikularen 2.e).6.a) puntuak gaitzen du. Izan ere, Gidalerro horiek ezartzen duten bezala, birgaitze-, berroneratze- edo berrerozte-jardueratzat hartzen dira hiri-espazioaren aprobetxamendua birdiseinatze eta optimizatzeko eragiketen bidez lurraldea berrerabili eta birziklatu nahi dutenak, lehendik dauden erabilereko intentsitatea garatu eta handituz, horiek ordezkatzu edo berriak sartuz eta egungo zuzkidura, ekipamendu eta zerbitzuak hobetuz. Zalantzarik gabe, orain proposatzen diren bizitegi-garapenerako eremu batzuk izatera horretako jarduerak dira, eta helburu horiek dituzte.

Halaber, Plan Orokorren birplanteatu ahal izango du antolamendu-ereduan GI-20 errepideak orain okupatzen dituen lurzoru mugatuta dauden bizitegi-garapenerako eremuak kontuan hartzea, bereziki GI-20 Intxaurren eremua; izan ere, zalantzarik gabe, epe luzean garatuko eta gauzatuko dira, eta pentsatzekoa da Plan Orokorreko etapa-planean ez programatzea proposa daitekeela, aurreikusitako indarraldian ez baita aurreikusten. Hala eta guztiz ere, Aurrerapena egitean, interes estrategiko handikoa da hura sartzea, Donostia hirirako nahi den antolamendu-eredua osorik eta amaituta deskribatzeko.

Azken batean, LAAen bizitegi-kuantifikazioari buruz orain egiten den planteamendua artikulatzeko, kontuan hartzen da hurrengo urteetan etxebizitza berriak egikaritzeak izango duen bilakaera dinamiko eta horiek kalkulatzeko eta zenbatesteko parametroak. Hori dela eta, Plan Orokorra hasierako onespenerako aurkeztean, behar bezala arazoitu da.

No obstante lo anterior, y en todo caso, el ajuste de la cuantificación podrá ser también matizado a partir de la justificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano, posibilidad que habilita el punto 2.e).6.a) del artículo 13 de las Normas de Aplicación de las DOT. Pues tal y como establecen estas Directrices, se consideran actuaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación aquellas que pretenden la reutilización y el reciclado del territorio a partir de operaciones de rediseño y optimización del aprovechamiento del espacio urbano, desarrollando e incrementando la intensidad de los usos existentes, sustituyéndolos y/o introduciendo nuevos y mejorando las dotaciones, equipamientos y servicios actuales. Sin duda, parte de los ámbitos de desarrollo residencial ahora propuestos son actuaciones de esta naturaleza y pretenden los objetivos y fines descritos.

También, el Plan General podrá replantear la consideración en el modelo de ordenación de los ámbitos de desarrollo residencial delimitados en los suelos ahora ocupados por la GI-20, especialmente el ámbito GI-20 Intxaurren, pues sin duda, su desarrollo y ejecución será en el largo plazo y es plausible pensar que pueda plantearse su no programación en el Plan de Etapas del Plan General porque no se prevé su ejecución en el periodo estimado de vigencia de este, quedando como reservas a futuro. No obstante lo anterior, en la formulación del Avance sí resulta de gran interés estratégico su inclusión al objeto de describir de forma completa y acabada el modelo de ordenación que se pretende para la ciudad de Donostia / San Sebastián.

En definitiva, el planteamiento que ahora se realiza sobre la cuestión de la cuantificación residencial de las DOT, se articula considerando la evolución dinámica de la ejecución de nuevas viviendas en los próximos años y de los parámetros para su cálculo y estimación. Por ello, se deriva el cierre de su adecuada motivación, al momento de presentar el Plan General para su aprobación inicial.

INDARREAN DAGOEN PLAN OROKORREKO ETXEBIZITZA BABESTUAREN SALDOA

### Plangintza

Hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 14.2 artikulua **Plan Orokor berriaren kontuan hartu eta programatu beharrezartzen du**, 2010eko HAPOrren indarraldian gauzatutako planeamenduen **ondorioz gauzatu gabeko bizitegi-erakigarritasun babestuaren soberakina**. Planteatutako gaia nahitaezkoa ez den arren, Plan Orokor berriaren Aurrerakin fasean, komenigarritzat jotzen da arlo horretako plangintzaren egikaritze-egoeraren lehenengo egiaztapena egitea, plangintza berria formulatu baino lehen planeamendu berriak aurre egin behar diren premiak eta betebeharrak ikusi ahal izateko, aipatu den legearen errekerimenduari erantzun egokia emateko. Horri dagokionez, memoria honi erantsi zaio indarrean dagoen Plan Orokorrean etxebizitza publikoaren egungo garapen eta exekuzio-egoeraren gutxi gorabeherako azterlana.

Orain berrikusten ari den Plan Orokorra 2010ekoa da, eta behin betiko onartu zen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta garapen-dekretuetan ezarritako aurrekontuekin. Aurrekoa gorabehera, Plan honek, bere antolamenduan, 1995eko Plan Orokorren mugatutako jarduketak finkatu eta barne hartzen zituen, eta horrek etxebizitza publikoaren erreserbari eragiten dio, aplikatutako legeria desberdina baita. Hala, 2010eko Plan Orokorren antolamendu-memorian adierazitakoaren arabera, gai horri eragiten dio eta arautzen du, ez bakarrik 2/2006 Legean ezarritakoa, baita etxebizitzaren arloko premiazko neurri eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeari buruzko 1994ko ekainaren 30eko Legearen eta 17/1994 Legea garatzeko ekainaren 17ko 142/1997 Dekretuaren esparruan ezarritakoa ere. Hala, jarduera jakin batzuek lege honetan araututako etxebizitza babestuaren estandarri lotuta jarraitu dute, eta horrela hartu behar dira aintzat une honetan.

SALDO VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLAN GENERAL VIGENTE

### Planteamiento

El artículo 14.2 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos **establece la necesidad de tener en cuenta y programar en el nuevo Plan General, el remanente de edificabilidad residencial protegida no materializada** derivado del planeamiento ejecutado durante la vigencia del PGOU del año 2010. Aunque la cuestión planteada no es preceptiva, en fase de Avance del nuevo Plan General sí se entiende conveniente realizar una primera verificación del estado de ejecución del planeamiento en esta materia al objeto de visualizar en un momento temprano de la formulación del nuevo planeamiento las necesidades y obligaciones a las que tuviera que hacer frente éste al objeto de dar cumplida solución al requerimiento legal comentado. Sobre ello, se incorpora anexo a esta Memoria el estudio estimativo del estado actual de desarrollo y ejecución de la vivienda pública en el vigente Plan General.

El Plan General ahora en revisión data del año 2010 y fue aprobado definitivamente bajo los presupuestos establecidos por la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y Decretos de desarrollo. No obstante lo anterior, este Plan consolidaba e incluía en su ordenación actuaciones delimitadas por el Plan General del año 1995, lo que afecta a la materia de reserva de vivienda pública, pues la legislación aplicada es diferente. Así, de acuerdo con lo indicado en la propia Memoria de ordenación del Plan General del año 2010, afecta y rige sobre esta materia no solo lo establecido en la ya mencionada Ley 2/2006, sino también lo establecido en el marco de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994 y en el Decreto 142/1997, de 17 de junio, de desarrollo de la Ley 17/1994. Así, determinadas actuaciones han continuado sujetas al estándar de vivienda protegida regulado en esta Ley y así deben considerarse en este momento.





#### Estandarrak betetzea

Hortik aurrera, eta jarduera konputagarriak kontuan hartuta, lortutako emaitza aldekoa da, eta aplikatu beharreko legezko estandarretik 61.645 m<sup>2</sup>t gora egikaritu da, hau da, 538 etxebizitza.

Hala ere, guztiak kontuan hartzen baditugu, hau da, une honetan gauzatutako, hasitako edo garatzen ari diren jarduera guztien ondoriozko saldoa zenbatetsi ondoren (17/1994 Legea garatzeko ekainaren 17ko 142/1997 Dekretuaren 2.2 artikulua araberak gaikuntzarik ez dutenak barne), saldoa ere aldekoa da, 58.998 m<sup>2</sup>t eta 524 etxebizitzaren superabita egiaztatuz.

**Ondorioz, momentu honetan, Plan Orokor berriak ez du bere antolamenduan aurreko plana gauzatzeko dagoen etxebizitza babestuaren eraikigarritasuna sartu beharrik.**

#### Cumplimiento de los estándares

En el mencionado Anexo se detalla por actuaciones la situación de cada una y su déficit o superávit en el saldo de ejecución de la vivienda pública programada. A partir de ello, y considerando las actuaciones computables, el resultado obtenido es favorable habiéndose ejecutado 61.645 m<sup>2</sup>t por encima del estándar legal aplicable, lo que equivale a 538 viviendas.

No obstante, si consideramos la totalidad de todas ellas, es decir, estimados el saldo a partir de todas las actuaciones ejecutadas, iniciadas o en desarrollo en este momento (incluidas las no computables por aplicación del artículo 2.2 del Decreto 142/1997, de 17 de junio, de desarrollo de la Ley 17/1994), el saldo de nuevo resulta también favorable, acreditándose un superávit de 58.998 m<sup>2</sup>t y 524 viviendas.

**En consecuencia, en este momento, el nuevo Plan General no viene obligado a incluir en su ordenación, edificabilidad de vivienda protegida pendiente de ejecución del plan anterior.**

### 4.3. ETXEBIZITZEN ESKAITZA KUALITATIBOA

Plangintzaren Aurrerakin honetan egiten den eskaintza global kuantitatibo eta kualitatiboaren gaineko modulazioak estaldura-tarte bat ematea aurreikusten du, Plana indarrean egongo den hurrengo urteetako etxebizitza-eskari potentzialari erantzun ahal izateko. Aldi berean, bizitegi-hazkundeko eremu berrien kokapenak eta definizioak izan duen logika Donostiako hiri-proiektu osoaren helburuen irizpideei jarraiki gauzatu da, bizitegi-garapeneko eremu berriak berdintasunez banatuz, gaur egun dauden orubeen hazkunde-eskaintza kontuan hartuz eta esparru bakoitzean multzoaren logikari erantzuten dioten antolamendu-helburuak eta -jarraibideak identifikatuz.

Horrenbestez, hauek dira Planaren bizitegi-lurzoruaren **eskaintza kualitatiboaren ardatz nagusiak**:

- **Donostiako hiri-asetamendurako zehaztapenak markatzea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Gidalerroetan ezarritako esparruaren barruan**, bertan ezartzen baita Plan Orokor berrirako aurreikus daitezkeen etxebizitza potentzialen agertoki kuantitatiboaren gehieneko neurriak.
- **Hiri-biziklatzeari eta -erreformari dagokienez**: datozen urteetako plangintza definitzeko, udalerraren barneraldaketa etorkizunean nolabait berrorientatzeko, gaur egungo erreferentzia-esparru berri bat planteatzen da. Indarrean dagoen Planean oinarrituta, hiri-erreformako eremu berriak zehaztuz, eremu finkatuetan hirigintza-funtzioen eguneratzea bideratzea proposatzen da, bai eralda daitezkeen eremu zaharkituei dagokienez, bai birmoldatu beharreko tarteei edo hutsuneei dagokienez.

### 4.3. LA OFERTA CUALITATIVA DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN EL PROYECTO RESIDENCIAL

La modulación sobre la oferta global cuantitativa y cualitativa que se realiza en este Avance de planeamiento, prevé dar un margen de cobertura para permitir atender la potencial demanda de vivienda de los próximos años de vigencia del Plan. Al mismo tiempo, la lógica que ha regido por la localización y definición de los nuevos ámbitos de crecimiento residencial se ha realizado atendiendo a criterios de objetivos del conjunto del proyecto urbano de Donostia/San Sebastián, repartiendo equitativamente los nuevos ámbitos de desarrollo residencial, teniendo presente la oferta de crecimientos en los solares actualmente existentes e identificando en cada ámbito finalidades e indicaciones de ordenación que responden a una lógica del conjunto.

Así pues, **los principales ejes de la oferta cualitativa** de suelo residencial del Plan son los siguientes:

- **Enmarcar las determinaciones para el asentamiento urbano de Donostia/San Sebastián en el marco establecido en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco** que establece el dimensionado máximo del escenario cuantitativo de viviendas potenciales que se pueden prever para el nuevo Plan General.
- **En cuanto al reciclaje y la reforma urbana**: la consideración de un nuevo marco de referencia actual para la definición del planeamiento de los próximos años, que posibilite una cierta reorientación de la transformación interior del municipio en el futuro. Sobre la base del Plan vigente se propone reconducir, mediante la determinación de nuevos ámbitos de reforma urbana, la actualización de las funciones urbanísticas en los ámbitos consolidados, tanto en lo que concierne a ámbitos obsoletos susceptibles de transformación, como en lo que concierne a intersticios o vacíos a reconvertir.





- **Hiri-hedapenari dagokionez, lurzoruaren babes-printzipioari jarraiki, HAPO berriak ez du hiri-hedapenerako eremu esanguratsu berrik aurreikusiko, Aduritz-Akular sektorea izan ezik;** sektore hori lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dago indarrean dagoen planeamenduan, eta behin betiko onespenu du. Hedapen berriak aurreikusi beharrean, Plan berrian doitu, birkokatu, birdimentsionatu eta egungo esparruetan intentsifikazioa proposatuko da, baldin eta, kokapenagatik, irisgarritasunagatik eta tamainagatik, beren dentsitatea modu lokalizatuan handitu daitekeela uste bada, produktu berri bat eskaintzeko.
- **Hazkunderako lurzoru-eskaintza dibertsifikatzea, kuantitatiboki eta kualitatiboki zabala izan dadin,** etorkizuneko premia eta eskari mota guztiei erantzun ahal izateko.
- **Planaren garapen- eta/edo kudeaketa-sektoreetan sartutako hirigintza-kargak doitzea,** haren gauzatzea errazteko eta bermatzeko.

Familia bakarreko, familia anitzeko eta etxebizitza babes-tuen eskaintza.

Bizitegi-tipologiei dagokienez, **Donostiako udalerriko eskaintza nagusia familia anitzeko etxebizitzak edo etxebizitza kolektiboak izango dira, eta hori izango da Plan Orokor berriaren eskaintza tipologikoaren oinarri nagusia,** plangintza-aurrerapen honetan aurreikusitako bizitegi-jarduera guztiak modalitate honetan aurreikusita egon daitezten.

Ohiko bizilekua hiri-lurzorurik trinkoenean egon behar duela dioen printzipiotik abiatzen gara; izan ere, lurzoru-araubide horretan bakarrik bermatzen du administrazioak herritarrentzako arreta-zerbitzuen eskaintza (garbiketa, segurtasuna, eskolak, osasuna, etab.), distantzia egokietara. Bestalde, kontuan izan behar da ez litzatekeela egokia gutxieneko dentsitateetan oinarritutako lurralde-antolamenduaren eredu baterantz aldatzea; izan ere, behin eta berriz adierazi den bezala, Donostiako udalerraren zati batean dauden dentsitate txikiko hedapen-hazkundeak kontraesankorrak dira edozein plangintza-antolamendutan jarraitu behar duten iraunkortasun-irizpideekin.

- **En cuanto a la extensión urbana, en coherencia al principio de protección de suelo, el nuevo PGOU no preverá nuevos ámbitos significativos de extensión urbana a excepción del sector de Aduritz-Akular,** que ya está clasificado como suelo urbanizable por el planeamiento vigente y cuenta con aprobación definitiva. En lugar de prever nuevas extensiones, en el nuevo Plan lo que se hará es ajustar, resituar, redimensionar y proponer la intensificación intencionada en aquellos ámbitos actuales en los que, por su posición, accesibilidad y dimensión, se cree posible aumentar de forma localizada su densidad con el fin de ofrecer un nuevo producto inmobiliario.
- **Diversificar la oferta de suelo de crecimiento de forma que sea cuantitativa y cualitativamente amplia,** para que pueda dar cobertura a las diferentes tipologías de necesidades y demandas futuras.
- **Ajustar las cargas urbanísticas incluidas en los diferentes sectores de desarrollo y/o de gestión del Plan,** con la finalidad de facilitar y garantizar su ejecución.

La oferta de viviendas unifamiliares, plurifamiliares y vivienda protegida.

En cuanto a las tipologías residenciales, **la oferta mayoritaria del municipio de Donostia/San Sebastián será la de viviendas plurifamiliares o vivienda colectiva y esta será la base principal de la oferta tipológica del nuevo Plan General,** de forma que todas las actuaciones residenciales previstas en el presente avance de planeamiento se prevean en esta modalidad.

Partimos del principio de que la residencia habitual debe estar localizada en el suelo urbano más compacto, porque es tan solo en este régimen de suelo donde la administración puede garantizar, a unas distancias adecuadas, la oferta de unos servicios de atención a la ciudadanía (limpieza, seguridad, escuelas, sanidad, etc...). Por otra parte, hay que ser conscientes de que no sería apropiado variar hacia un modelo de ordenación del territorio basado en unas mínimas densidades, de forma que, tal y como ha quedado reiteradamente expresado, los crecimientos extensivos en baja densidad que ocupan una parte del municipio de Donostia/San Sebastián, son contradictorios con la de los criterios de sostenibilidad que deben regir en cualquier ordenación de planeamiento que se realice.





Beraz, familia bakarreko etxebizitzaren eskaintzari dagokionez, gaur egun bizitegi-tipologia hori duten lurzorua osatzeko jarduketetara mugatuko da; hartara, familia bakarreko etxebizitza-mota soilik duten lurzoru berriak ez mugatzeko erabakiari buruzko adierazpen berezia egingo da.

Planaren ereduak hiri-kalitatearen eta landa-ingurunea babestearen alde egiten du, eta bere egiten ditu Donostiako herritar guztiek etxebizitza eskuratzeko duten eskubidearen bermeari buruzko printzipioak, hiri-garapenari dagokionez jasagarritasun-printzipioari jarraiki. Beste irizpide batzuen artean, dentsitate ertaineko bizitegi-ehun trinko eta orekatuen hazkunde-eredu bat hartzea dakar berekin, batez ere lurzorua planoarekin lotutako garaiera ertaineko eraikuntzekin, hurbileko merkataritzarekin, saltoki tradizionalak azalera handiekin alderatuta lehentasuna izanik, eta lurzoru-azalera txikiagoa okupatuko duena, etorkizuneko etxebizitza-beharrei estaldura emateko tipologia guztietan.



Hona hemen Planak gehien landuko dituen bizitegi-tipologiak:

- **Etxebizitza kolektiboa.** Tipologiaren araberako etxebizitza eskaintzari dagokionez, Planak etxebizitza kolektiboaren eskaintza egingo du bizitegitarako jarduketetan erabilera nagusi gisa.
- **Etxebizitza babestua.** Plan Orokor berriak lurzoru-erreserba jasoko du, hirigintza-legeriak zehazten dituen etxebizitza babestutako eraiki ahal izateko, honako irizpide eta egiaztapen hauen arabera:
- **Babestutako etxebizitzak kokatzeko, etxebizitza mota horien gehiegizko kontzentrazioa saihestuko da,** gizarteratzea errazteko eta errenta maila dela-eta herritarrak tokika banantzea saihesteko.
- **Etxebizitza erosteko edo alokatzeko familia-unitateen ahalegin ekonomikoaren atalaserik onenak familia-unitatearen diru-sarreraren % 30-35eko gehieneko atalasearen inguruan egon beharko luke.**
  - Planaren proposamenaren ebaluatuko da zuzkidura-bizitokiaren sistemako lurzoru kalifikatuak sartzeko aukera, memoriak etxebizitza sozialari buruz ezartzen dituen beharrei erantzuteko.

Así pues, en cuanto a la oferta de viviendas unifamiliares se restringirá a las actuaciones de completamiento de los suelos que actualmente ya disponen de esta tipología residencial, de forma que se hace manifestación particular respecto a la determinación de no delimitar nuevos suelos con un único tipo residencial de vivienda unifamiliar.

El modelo del Plan apuesta por la calidad urbana y la preservación del entorno rural y hace suyos los principios sobre la garantía del derecho del acceso a la vivienda por el conjunto de la población de los ciudadanos y ciudadanas de Donostia/San Sebastián, bajo el principio de sostenibilidad respecto al desarrollo urbano y que, entre otros criterios, implica la adopción de un modelo de crecimiento en los tejidos residenciales compactos y equilibrados, de densidades medias, con construcciones de media altura preferentemente relacionadas con el plano del suelo, con comercio de proximidad, con preferencia por los comercios tradicionales respecto a las grandes superficies, y que tiende a ocupar una menor superficie de suelo, donde dar cobertura a las futuras necesidades de vivienda en sus diferentes tipologías.

Las tipologías residenciales sobre las que el Plan pondrá un mayor acento serán las siguientes:

- **La vivienda colectiva.** En cuanto a la oferta residencial en términos de diferentes tipologías, el Plan ofrecerá como uso principal en las actuaciones residenciales la oferta de vivienda colectiva.
- **La vivienda protegida.** El nuevo Plan General contemplará la reserva de suelo en lo que puedan edificarse las viviendas protegidas que la legislación urbanística determina, en función de los siguientes criterios y constataciones:
- **La localización de las viviendas protegidas, se realizará evitando la concentración excesiva** de estos tipos de viviendas con el fin de favorecer la inclusión social y evitar la segregación territorial de la ciudadanía por razón de su nivel de renta.
- **El umbral óptimo de esfuerzo económico de las unidades familiares** para la adquisición o el alquiler de la vivienda debería situarse en torno al umbral máximo del 30-35 % de los ingresos de la unidad familiar.
- La propuesta del Plan evaluará la posibilidad de la incorporación de suelos calificados de sistema de Alojamiento Dotacional que deben dar cobertura a las necesidades que establezca la memoria respecto a la vivienda social.





#### 4.4. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIRAKO ESTRATEGIAK: ERRESERBAK, KALIFIKAZIOA ETA ESKURATZEA

Hiri finkatuan etxebizitza babestuak egitea hirigintza demokratikoak gainditu gabe duen ikasgai nagusietako bat da. Gabezia hori oso nabarmena da hirietan, eta Donostia ez da salbuespena. Momentuko arazo horietatik haratago, gure hiriek, etorkizunean etxebizitzaren eraketa berriaren egiturazkoak bilakatuko diren etxebizitza sozialaren konpondu gabeko irakasgaia mahai gainean dute.



#### 4.4. ESTRATEGIAS PARA LA VIVIENDA ASEQUIBLE: RESERVAS, CALIFICACIÓN Y ADQUISICIÓN

La vivienda protegida en la ciudad consolidada, es una de las grandes asignaturas pendientes del urbanismo democrático, una carencia muy relevante en las ciudades en general y de la que Donostia / San Sebastián no es una excepción. Más allá de estas afecciones coyunturales, pero que se convertirán en estructurales en la nueva formación de viviendas en un futuro, nuestras ciudades tienen encima de la mesa la asignatura pendiente de la vivienda social.







Ez da gauza berria esatea Espainiako estatua, etxebizitza sozialari dagokionez, Europar Batasuneko azken tokietan dauden herrialdeen artean dagoela. Izan ere, estatu horretan etxebizitza eskuratzeko eskubidea babesten ez duten 5 herrialdeak alde batera utzita (Grezia, Zipre eta Malta Mediterraneoan eta Lituania eta Letonia Baltikoan), Espainiak EBko eta Erresuma Batuko 27 herrialdeetako bosgarren etxebizitza sozialen parke txikiena du, Errumania, Estonia, Kroazia eta Portugal soilik gaituz eta Bulgariarekin ehuneko (% 2,5) partekatuz. Etxebizitza sozialaren batez bestekoa parke nagusiarekiko, Europa osorako % 9,3koa da, eta Danimarka, Austria eta Holanda bezalako herrialdeek % 20 gaituzten dute.



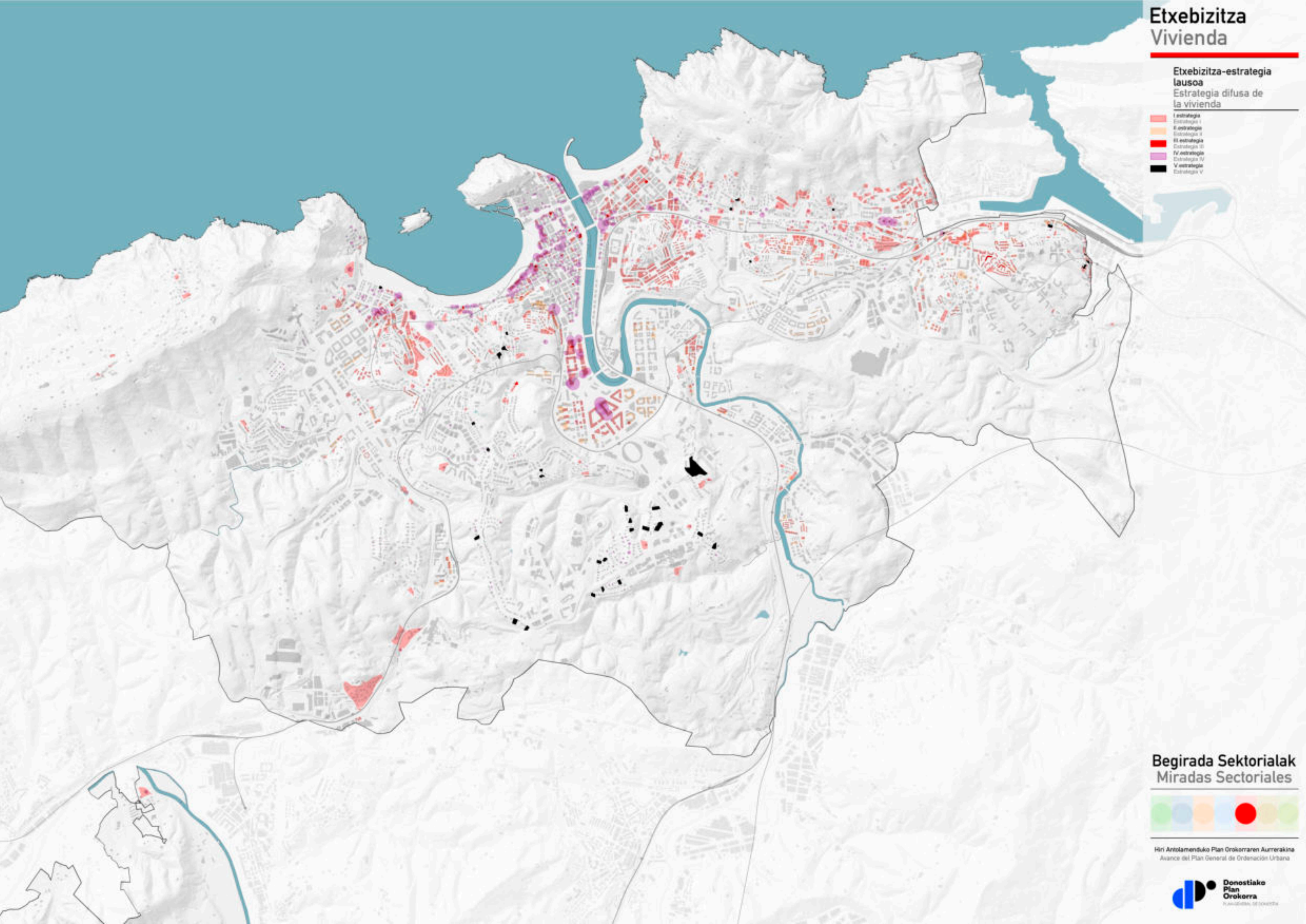
No es ninguna novedad afirmar que el estado español, respecto a la vivienda social, se encuentra entre los países que están en la cola de la Unión Europea, en la que excluyendo a los 5 países que no protegen el acceso a una vivienda asequible en sus legislaciones -Grecia, Chipre y Malta en el Mediterráneo y Lituania y Letonia en el Báltico- España cuenta con el quinto menor parque de vivienda social de los 27 países de la UE y Reino Unido, superando solo a Rumanía, Estonia, Croacia y Portugal y registrando el mismo porcentaje, un 2,5 %, que Bulgaria, cuando la media del parque de vivienda social respecto el parque principal, para el conjunto de Europa es del 9,3 % y países como Dinamarca, Austria y Holanda superan el 20 %.



# Etxebizitza Vivienda

Etxebizitza-estrategia  
lausoak  
Estrategia difusa de  
la vivienda

- I. estrategia  
Estrategia I
- II. estrategia  
Estrategia II
- III. estrategia  
Estrategia III
- IV. estrategia  
Estrategia IV
- V. estrategia  
Estrategia V



Begirada Sektorialak  
Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana



Akatsa oso urrunetik dator eta urte asko daramatzagu bide desegokian, eta orain gure hiriguneetan etxebizitza soziala lortzeko ekintza bideratzeko aukera dugu. Espainiako hirigintzan **etxebizitza sozialen balizko hornidura 3 mekanismo posibleetatik bakarrik etor daiteke: erreserba, kalifikazioa eta erosketa:**

- 1) Lehenengo mekanismoa, **erreserba**, etxebizitza babestuen erreserbari dagokio, estatuko eta autonomia erkidegoko legeriak babes ofizialeko etxebizitzetarako sabai-ehuneko jakin bat ezartzen baitu urbanizazio-jarduera guztietan, bai urbanizazio berrikoetan, bai urbanizazioa berritzeko jarduketetan, eta Euskadiren kasuan gutxienez % 40 edo % 75 dago, finkatu gabeko hiri-lurzoruko edo lurzoru urbanizagarriko jarduketetan kasuan. **Mekanismo horretan oinarritzen da planeamenduaren aurrerakin hau**, eta aukera ematen du Plan Orokor berritik datozen etxebizitza babestuen erreserba berriak hirigintza-dokumentu berriaren bizitegi-eskaintza berriaren % 50 baino gehiago kuantifikatzeko.
- 2) Bigarren mekanismoa, **kalifikazioa**, zuzenean bat dator hirigintzarako lurzoruaren kalifikazioaren potentzial teknikoarekin, eta hari dagokio hirigunean erabilerak modu egokian eta modu justifikatuagoan banatzeko ahalmena, eremu tentsionatuetan. Etxebizitza babestua obra-lizentzia ematean gauzatuko da, eraikuntza-ekintzak gure hirietan etxebizitza babestua ekoizteko iturri ere bihur daitezten. **Mekanismo hori etxebizitza sozialaren banaketa lausoaren mekanismotzat definitu genezake;** izan ere, mekanismo hori ez da mugatutako sektoreetako eraldaketa-jarduketa zehatz batean gauzatuko, baizik eta Plan Orokor berriak definitutako hainbat ehunetan eta eremutan lortu ahal izango da, plan berriaren indarraldian gauzatzen diren eraikuntza-jarduketa potentzialetan oinarrituta. **Etxebizitza babestuetarako lurzoruaren edo sabaiaren kalifikazioaren estrategia lausoa hirigintza-plangintzako tresnen erredakzio gehienetan erabiltzeko dagoen aukera bat da, nahiz eta plan eta hiri batzuetan dagoeneko ezartzen hasi diren, plangintzaren idazketan zuzenean etxebizitza babestua eraikitzeke lurzoru kalifikatzeaz ari gara, eta erregulazio hori plangintza beraren ahalmena da, hiri-lurzoru finkatuaren multzoan, kasu eta egoera jakin batzuetan, araudi berriak jabetza pribatuaren estatutuari buruz balia ditzakeen ekintzak mugatzeko. Orain, Plan Orokor honen kasuan, **etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoaren gaineko neurria bost hirigintza-neurriren gainean koka liteke.** Hauek dira, gutxi gorabehera:
 
  - a) Eraikuntza **berriko edo birgaitze handiko bizitegi-jarduketa handiak.** Lehenengo jarduketa posible horretan, bizitegitarako sabai berriaren zati bat honela kalifikatuko da: bizitegitarako jarduketa handiak, hau da, 600 m<sup>2</sup> baino gehiagoko potentziala duten etxebizitzetarako lurzatietan egiten direnak. Neurri horren potentziala bi faktorek baldintzatuko lukete: 1) Lehendik dagoen eraikinaren antzinatasuna, 50 urte baino gutxiagoko eraikinetan lehendik dagoen eraikuntza ordezteko edo zaharberritze handiko obrak egiteko aukera eskasak izanik; eta 2) jabetza horizontaleko erregimena duten jarduketetan, oso aukera gutxi dago horietan eraikin berriak egitea edo horiek asko birgaitzea, hain zuzen ere jabetzaren egitura bera delako. Donostiako antzeko hirietako bizitegi-ehunen beste egoera batzuen arabera, 800 etxebizitza ere lor daitezkeela aurreikusten da neurri horrekin.**

El error viene de muy lejos y llevamos muchos años en un camino que no es el acertado y ahora tenemos la oportunidad de reorientar la acción para conseguir vivienda social en nuestros entornos urbanos. **La potencial dotación de vivienda social en el urbanismo español solo puede venir de 3 mecanismos posibles: la reserva, la calificación y la adquisición:**

- 1) El primer mecanismo, **la reserva**, es el que hace referencia a la reserva de viviendas protegidas establecida por la legislación estatal y autonómica de un porcentaje de techo destinado a VPO, en las diferentes actuaciones de urbanización, ya sean de nueva urbanización o de reforma de urbanización, y situada en el caso de Euskadi en el 40 % o en el 75 % mínimo, según se trate de actuaciones en suelo urbano no consolidado o en actuaciones en suelo urbanizable. **Este es el mecanismo principal en el que se basa este Avance de planeamiento**, que posibilita cuantificar las nuevas reservas de vivienda protegida que emanarán del nuevo Plan General, en más del 50 % de la nueva oferta residencial del nuevo documento urbanístico.
- 2) El segundo mecanismo, **la calificación**, se corresponde directamente con la potencial técnica de la calificación de suelo que le compete al urbanismo, y a él le corresponde, la facultad de establecer una correcta distribución de usos en el entorno urbano y de forma más justificada en las áreas tensionadas. La vivienda protegida se materializará en el acto de la concesión de la licencia de obras, de forma que las acciones edificatorias se puedan convertir también en una fuente de producción de vivienda protegida en nuestras ciudades. **Este mecanismo es el que podríamos definir como el mecanismo de la distribución difusa de la vivienda social**, ya que el mismo no se producirá tanto en una actuación de transformación concreta en los diferentes sectores delimitados, sino que podrá obtenerse en diferentes tejidos y zonas definidas por el nuevo Plan General y en base a las potenciales actuaciones edificatorias que se ejecuten en el período de vigencia del nuevo plan. **La estrategia difusa de la calificación de suelo o de techo destinado a vivienda protegida, es una posibilidad pendiente de emplear en la mayor parte de la redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico aunque en algunos planes y ciudades ya se ha empezado a implementar;** nos referimos a la potestad que, en la redacción de planeamiento, se pueda directamente calificar suelo para la construcción de vivienda protegida, siendo esta regulación una potestad del mismo planeamiento en la delimitación de las acciones que sobre el estatuto de la propiedad privada, pueda ejercer la nueva normativa en determinados casos y situaciones para el conjunto del suelo urbano consolidado. Ahora en el caso del presente Plan General, **la medida sobre la estrategia difusa de la calificación de vivienda protegida se podría situar sobre cinco medidas urbanísticas diferentes**, que orientativamente se relacionan a continuación:
  - a) **Las grandes actuaciones residenciales de nueva construcción o de gran rehabilitación.** Esta primera actuación posible consiste en calificar una parte del nuevo techo residencial que se produzca en lo que se podría identificar como las grandes actuaciones residenciales, esto es aquellas que se realizan sobre parcelas con un potencial superior a 600 m<sup>2</sup> de techo residencial. El potencial de esta medida vendría condicionado por dos factores: 1) la antigüedad de la propia edificación existente, de forma que es poco probable que en edificaciones de menos de 50 años se produzcan obras de sustitución o de gran rehabilitación de la edificación existente; y 2) en aquellas actuaciones en las que exista un régimen de propiedad horizontal, ya que es muy improbable que sobre las mismas se produzcan actuaciones de nueva edificación o de gran rehabilitación de las mismas, precisamente por esta condición de la misma estructura de la propiedad. Según otras situaciones de tejidos residenciales de ciudades similares a la ciudad de Donostia / San Sebastián, se estima que se podrían obtener hasta un total de 800 viviendas con esta medida.



- b) **Beheko solairuak etxebizitza babestuzat kalifikatzea beheko solairuak**, bizitegi-erabilera onartzen den lekuetan eta merkataritza-jardueraren ardatz nagusiak ez direnean edo Donostiako alde desberdinetako auzoen bihotz identifikatuetan. Bigarren neurria da beheko solairuko etxebizitza-erabilera oinarritzko bide-sareztat, tokiko konexio-sareztat edo jarduera-ardatzat hartzen ez diren kaleetara mugatzea, eta erabilera hori etxebizitza babestuaren erabilera baldintzatzea. Lurzati horietako eraikinetan, beheko solairuko merkataritza-erabilera edo hirugarren sektoreko erabilera onartuko da, baita etxebizitza-erabilera ere, baldin eta babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa badu. Neurri hori dagoeneko aplikatzen da hiri batzuetan, Bilbon, besteak beste. Egindako kalkuluen arabera, neurri hori aplikatuta, 1.000 etxebizitza babestu inguru lor daitezke.

- c) **Eraikinaren altxaerak, Plan Orokorren sabai potentziala agortu arte**. Kasu horretan, etxebizitza babestuzat kalifikatu beharko litzateke Plan Orokorra osatzen duten partzeletan oraindik izan daitezkeen eta Plan Orokorren indarraldi osoan agortu ez den eraikigarritasunaren zatia. Horiek dira, hain zuzen ere, altxatzeak edo gauzatzeko dagoen eraikigarritasuna amaitzen duten agortzeak. Neurri hori hiri osoari etxebizitza babestu gutxien ekarriko liokeena litzateke. Kalkuluen arabera, ez litzateke 100 etxebizitza sozialera iritsiko.

- d) **Extebizitza handien zatiketa**. Kasu horretan, etxebizitzen azpizatiketa berri potentzialak 160 m<sup>2</sup> baino gehiagoko etxebizitzetan azpizatiketa berriak bakarrik onartuko lirateke betiere etxebizitza babestura bideratzen badira. Katastrofik lortu da bertan dauden 160m<sup>2</sup> baino gehiagoko pisuen atari bakoitzeko metatutako azalera, eta 85etik 100era banatu dira, zenbat etxebizitza lor daitezkeen ikusteko. Guztira 635 atari daude, 160m<sup>2</sup> baino gehiagoko 2.137 etxebizitzarekin. Azpizatiketa potentzial bat eginda, etxebizitza sozial berrien balio balioidea lortuko litzateke, hau da, 2.000 etxebizitza sozial berri inguru.

- b) **La calificación como vivienda protegida de las plantas bajas**, allá donde se admita el uso residencial y que no se trate de grandes ejes de actividad comercial o en los identificados corazones de barrios de las diferentes partes de Donostia / San Sebastián. La segunda medida, consiste en restringir el uso de vivienda en planta baja a aquellas calles que no tengan la consideración de red viaria básica, red de conexión local, o de ejes de actividad y condicionar este uso a la de vivienda protegida. En las edificaciones de estas parcelas se admitiría el uso comercial o terciario en la planta baja, pero se admitirá también el uso de vivienda, con la condición de que tenga la calificación de vivienda de protección pública. Una medida que ya se aplica en algunas ciudades como en el caso de Bilbao entre otras. Según los cálculos realizados, con la aplicación de esta medida se estima podrían obtenerse hasta unas 1.000 viviendas protegidas.

- c) **Los levantes de la edificación hasta agotar el techo potencial del Plan General**. En este caso se trataría de calificar de vivienda protegida la parte de la edificabilidad todavía potencial en las diferentes parcelas que componen el Plan general y que no se han agotado durante todo el periodo de vigencia de este, es lo que se podría identificar como los levantes o agotamientos de edificabilidad pendiente de ejecutar. Esta es la medida que aportaría un menor número de viviendas protegidas al conjunto de la ciudad. Se estima que no llegaría a unas 100 viviendas sociales.

- d) **La subdivisión de las grandes viviendas**. Se trataría en este caso de condicionar las potenciales nuevas subdivisiones de viviendas a la condición que solo se admitiría las nuevas subdivisiones en aquellas viviendas de más de 160 m<sup>2</sup>. de forma que se admitirían subdivisiones siempre y cuando la mitad de las viviendas resultantes se destinen a vivienda protegida. Se ha obtenido de catastro la superficie acumulada por portal de los pisos de más de 160 m<sup>2</sup> que hay en él, y se han dividido entre 85 y entre 100, para ver cuántas viviendas podrían obtenerse, donde aparecen un total de 635 portales con 2.137 viviendas de más de 160 m<sup>2</sup>, que en el caso de una potencial subdivisión daría como resultado un valor equivalente de nuevas viviendas sociales, esto es alrededor de 2.000 nuevas viviendas sociales.

- e) **Gizarte-intentsifikazioa**. Azken neurri potentziala gizarte-intentsifikazioa da, hau da, Donostian indarrean dagoen plangintzan bizitegi-ehuna zertxobait areagotzea proposa dezaketen zenbait eremu eta partzela daudela onartzea. Kasu honetan, planak lurzoru eraikigarriaren m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,80 m<sup>2</sup>-tik beherako eraikigarritasun-koefizientea aurreikusten duen lurzoruz ari gara. Egoera horietan, lurzoruen aprobexamendu handiagoa proposa daiteke, 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s-ko koefizientea 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s -ko potentzialera igoz, eta intentsitate hori etxebizitza sozialeko xede espezifikoko baten baldintzapean jarritz. Intentsifikazio hori garraio publikorako irisgarritasun handiko lurzoruetan eta dentsifikatu nahi diren etxebizitza berrietatik gertu zerbitzu publikoak bakarrik justifika daiteke. Balizko kalkulurako, a.40 edo a.30 motako eta ardatz egituratzaileetatik (300m) edo tren-geltokietatik (500m) gertu dauden lurzati hutsak edo gutxiegi erabiliak (baimendutako eraikigarritasunaren erdia baino gutxiago) kuantifikatu ziren. Azpieraikietatik baztertu egiten ziren 50 urte baino gutxiago zituztenak. Egindako hurbilketaren arabera, guztira 500 etxebizitza sozial berri lortu ahal izango lirateke modalitate horren bidez.

Arestian aipatutako 5 neurriak batuz gero, lor daitezkeen etxebizitzen guztizkoa 4.400 etxebizitza babestu ingurukoa izango litzateke, eta horiek, sektore guztietako etxebizitzen erreserbekin eta gaur egun etxebizitza babestuzat jotako etxebizitzekin batera, etxebizitza-parke nagusiaren % 20ko helburura hurbiltzeko aukera emango lukete. Helburu hori Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen du, eta bigarren xedapen iragankorrean, gizarte-politiketara bideratutako etxebizitza-parkeari buruzko helburuei dagokienez, honako hau ezartzen du: "27. artikuluan aipatzen diren helburuak ezartzeari dagokionez, lege hau indarrean jarri zenetik urtebete igaro eta lurralde-administrazio eskudunek denbora-esparru eta jomuga espezifikokoak ezarri ez badituzte, erreferentzia orokor gisa ezartzen da 20 urteko epean gizarte-politiketarako etxebizitzen gutxieneko parkea lortzeko konpromisoa, etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu diren udalerrietan bizi diren familia unitate guztiekiko % 20koa, hain zuzen ere.

- e) **La intensificación social**. La última de las potenciales medidas se define como la intensificación social, esto es reconocer que en el planeamiento vigente de la ciudad de Donostia / San Sebastián existe una serie de zonas y parcelas en las que es factible plantear una cierta intensificación del tejido residencial, y nos referimos en este caso a los suelos en los que el plan prevé un coeficiente de edificabilidad inferior a 0,80 m<sup>2</sup>/de techo residencial por m<sup>2</sup> de suelo edificable. En estas situaciones es factible proponer un mayor aprovechamiento del suelo elevando el coeficiente de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a un potencial 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, condicionando esta intensificación a un destino específico de vivienda social. Esta intensificación solo es justificable en los suelos de alta accesibilidad al transporte público y con servicios públicos cercanos a las nuevas viviendas que se pretenden densificar. Para el cálculo potencial se cuantificaron las parcelas vacías o infrautilizadas (menos de la mitad de la edificabilidad permitida) del tipo a.40 o a.30, cerca de los ejes estructurantes (300 m) o de las estaciones de tren (500 m). Se descartaban de las infraedificadas las que tenían menos de 50 años de antigüedad. Según la aproximación realizada se podrán obtener un total de 500 nuevas viviendas sociales mediante esta modalidad.

El total de viviendas posibles de obtener, si sumamos las 5 medidas anteriormente relacionadas, se situaría en torno a unas 4.400 viviendas protegidas que, junto con las reservas de las viviendas en los diferentes sectores y las viviendas ya calificadas de vivienda protegida en la actualidad, permitirían aproximarse al objetivo del 20 % del parque principal de viviendas, que establece la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que en su disposición transitoria segunda respecto a los Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales en la que establece que "En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado."



- 3) Azkenik, hirugarren tresna, **erosketa**, etxebizitza soziala lortzeko desjabetzearen bidez edo lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzearen bidez gauzatuko litzateke, zenbait hiritan egin izan den bezala, non administrazio publikoak lehentasunezko eskubidea erabiltzen baitu higiezinaren transakzio batzuen kasuan. Hala ere, Administrazio Publikoak baliabide ekonomikorik ez duenez, zentzuzkoa da pentsatzea, administrazio publikoaren (tokikoa edo autonomikoa) aurrekontu-zuzkidura errotik aldatzen ez bada, ez dela gizarte-etxebizitza handirik lortuko.

Irizpide horiek kontuan hartuta, **etxebizitza babestuen gutxieneko erreserbak modu orokorrean dimentsionatzea proposatzen da**, eta, oro har, etxebizitza babestuen erreserbaren ehuneko handitu beharko da. Jardueren bideragarritasun ekonomikoak ahalbidetzen duenean Euskadin indarrean dagoen legediak adierazten dituen gutxienekoak handituko dira, 20 urteko epean etxebizitzaren parke nagusiaren % 20 babes publikoko erregimenen baten pean egon daitezkeen. Hori horrela, Donostiako udalerrian 19.000 etxebizitza babestu inguru izango liriteke, egun udalerriko etxebizitzaren % 94,13 etxebizitza nagusi baitira.

**Donostiako Etxebizitza Planaren arabera, hiriak 3.800 etxebizitza inguruko babesiraunkorreko etxebizitza babestuen parke bat du, Etxebizitza Plangintzako Unitateetan dauden erreserbekin 6.400 etxebizitza gehiago lor daitezke, guztira 10.200 etxebizitza babestu osatuz.** Etxebizitza horiei, aurretik azaldutako estrategia lausoan balizko etxebizitza guztiak batuko bagenitu, 14.600 bat etxebizitza babestu izango genituzke, eta ez liriteke oraindik etxebizitzarako eskubideari buruzko Estatuko testuan aipatzen diren etxebizitzaren % 20a iritsiko.

- 3) Finalmente el tercer mecanismo, **la adquisición**, se produciría o bien mediante el mecanismo expropiatorio para la obtención de vivienda social o bien mediante el mecanismo de tanteo y retracto, como ya viene realizándose en algunas ciudades, en el que la administración pública ejerce su derecho de preferencia en el caso de algunas transacciones inmobiliarias. Sin embargo, este tercer mecanismo y dada la falta de recursos económicos por parte de la Administración Pública, es de suponer que, a no ser que cambie radicalmente la dotación presupuestaria de la administración pública (local o autonómica), no se obtengan grandes contingentes de vivienda social.

Atendiendo a estos criterios, **se propone dimensionar las reservas mínimas de vivienda protegida de forma genérica**, debiendo en general incrementar el porcentaje de la reserva de vivienda protegida, allá donde la viabilidad económica de las actuaciones disponga de un cierto margen de maniobra para incrementar los mínimos que señala la legislación vigente en Euskadi, con el objetivo de poder cumplir con la determinación de que en el plazo de 20 años, el 20 % del parque principal de viviendas estén bajo algún régimen de protección pública, lo que para el municipio de Donostia / San Sebastián supondría alcanzar unas 19.000 viviendas protegidas ya que en la actualidad el 94,13 % de las viviendas del municipio son principales.

De acuerdo con el Plan de Vivienda de **Donostia / San Sebastián** la ciudad **dispone de un parque de vivienda protegida con protección permanente de unas 3.800 viviendas**; con las reservas en las diferentes Unidades de Planificación Residencial, **se podrían obtener unas 6.400 viviendas más**, que completarían un total de **10.200 viviendas protegidas**. **Si a estas viviendas se sumara la totalidad de las viviendas potenciales en la estrategia difusa descrita anteriormente, nos situaríamos en unas 14.600 viviendas protegidas que no alcanzan todavía las que corresponden al 20 % de las viviendas principales** citadas en el texto estatal sobre la Ley por el derecho a la vivienda.



Planeamenduaren aurrerapenaren prozedurazko unea ez da, hain zuzen, etxebizitza sozialen erreserbak zehaztasunez definitzeko erreda, zehaztapen hori hasierako onespeneraren eskumena baita. Bestalde, kontuan hartu behar da autonomia-erkidegoak berriazko denbora-esparruak eta xedeak ezar ditzakeela, udalerriko etxebizitza nagusi guztien gainean babestutako etxebizitzaren ehuneko bat erreserbatzeari dagokionez, Etxebizitza Eskubidearen aldeko Estatuko Legearen bigarren xedapen iragankorrean ezarritako helburuak lortu ahal izateko.

El momento procedimental del avance de planeamiento, no es precisamente el modelo de definir con exactitud las reservas de vivienda social, ya que esta determinación es competencia de la aprobación inicial. Por otra parte, hay que tener presente el posible establecimiento de marcos temporales y metas específicas que pueda establecer la comunidad autónoma, para poder alcanzar las metas de la disposición transitoria segunda de la ley estatal por el Derecho a la Vivienda, respecto la reserva de un porcentaje de viviendas protegidas sobre el total de las viviendas principales del municipio.



## 4.5. PLAN OROKORREKO BIZITEGI-PLANGINTZAKO UNITATE BERRIAK (BPU)

Arestian deskribatu diren puntuekin bat etorritik, Planaren aurrerapenean Bizitegitarako Plangintzako Unitate batzuk (BPU) ezarri dira, garatu ez diren eta indarrean dauden planeamendu-arauen antolamendu-planoetan mugatuta dauden egungo esparruak doitzen dituztenak. Bizitegitarako Planeamenduko Unitate horiei buruzko datuak zehaztasunez definituko dira hasierako onespeneraren agirian. Aurrerapen honetako dokumentuan aurrez aurre morfoloژیko eta tipoloژیkoaren helburua da aukeratutako antolamendu-aukeren norabidea eta aniztasuna zehaztea, parte-hartze publikoaren ondoriozko iritzia mendean jartzeko.

BPUen taxonomiak, indarrean dagoen egoeraren inguruan proposatzen diren jarduketari dagokienez, honako talde hauek identifikatzea ahalbidetuko liguke:

1. **Planeamendu bidean dauden eremuak**, planeamenduan indarrean dauden jarduketekin bat datozenak eta Plan honek bere antolamendu orokorrean integratzen dituenak. Oro har, aldaketa handirik gabeko jarduerak dira, Aduritz-Akularren kasuan izan ezik. Izan ere, onartutako planeamendutik datorren jarduera den arren, aurrerapen honetan, indarrean dagoenarekiko orientazio guztiz berria proposatzen da.
2. **Esparru potentzial berriak**, HAPO honen aurrerapenean izapidetzen den dokumentuaren koherentzia orokor handiago bat izan dezan, haren antolamendua birdefinitzen duten eremuei dagozkienak.
3. **Esparru osagarriak**, 20 etxebizitza baino gutxiagoko jarduera txikiei dagozkienak eta, horregatik, garrantzi gutxiagokotzat hartzen direnak.
4. **Aukera-eremu berriak**. Indarrean dagoen HAPOn aurreikusita ez zeuden eremuak dira, eta planeamendu-aurrerapen honen arabera bizitegi-erabilerak izateko aproposak direnak.
5. **Berriz aztertu eta iraungi beharreko eremuak**, azkenik, indarrean dagoen planeamenduan dauden zenbait eremu, non, egokitasun- eta koherentzia-arrazoiak direla eta, aurrerapen honek Donostiarako proposatzen den plan berrian kontuan hartu behar ez direla uste duen.

Planaren aurrerapena denez, ez dago eremu bakoitzaren definizio zehatzik, eta azalerari buruzko datuak argigarri gisa ulertu behar dira; beraz, zifra globalak planaren dimentsio globalaren hurbilketa ematen du. Helburua, azken batean, antolamendu-irizpide orokorrak formulatzea da, jendaurrean jartzeari begira, bizitegi-lurzoruaren eskaintzaren hipotesi-kalkuluarekin koherente izanik.

## 4.5. LAS NUEVAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RESIDENCIAL (UPR) DEL PLAN GENERAL

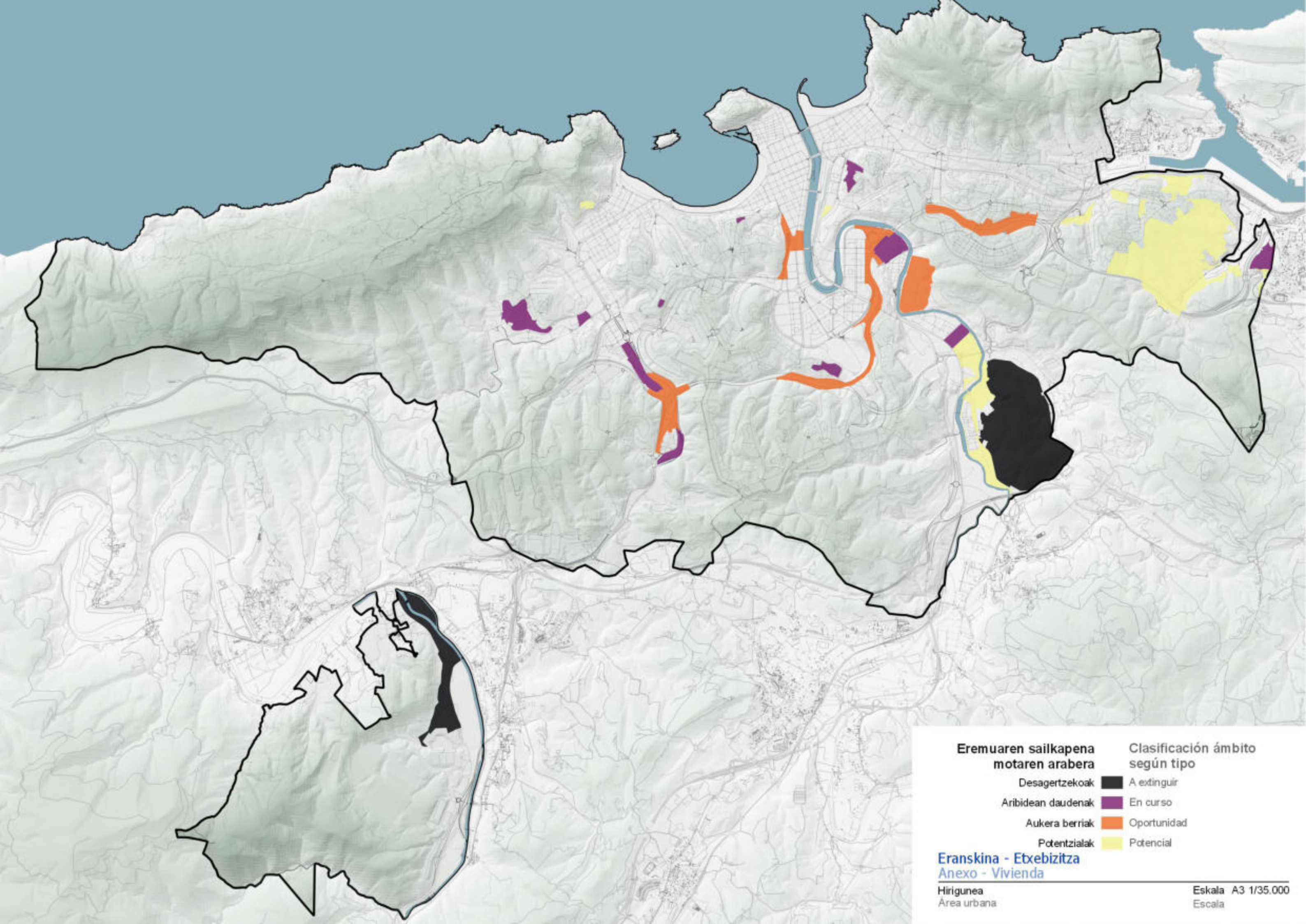
En coherencia con los puntos descritos anteriormente, el avance del Plan establece **una serie de Unidades de Planeamiento Residencial (UPR)** que ajustan los actuales ámbitos delimitados en los planos de ordenación de las normas de planeamiento vigentes que no han sido desarrollados. Los datos relativos a estas Unidades de Planeamiento Residencial (UPR) se determinarán con precisión en el documento de aprobación inicial. El objetivo del predimensionado morfológico y tipológico en el documento del presente Avance es la determinación de la direccionalidad y diversidad de las opciones de ordenación escogidas para someterlas a la opinión derivada de la participación pública.

La taxonomía de las UPR por lo que respecta a los tipos de actuaciones que se proponen con respecto a la situación vigente nos permitiría identificar los siguientes grupos:

1. **Ámbitos con planeamiento en curso**, que se corresponderían con actuaciones ya vigentes del planeamiento y que el presente Plan integra en su ordenación general. En general son actuaciones sin grandes modificaciones excepto en el caso de Aduritz-Akular, que aunque es una actuación que proviene de planeamiento aprobado, en el presente avance se propone una reorientación totalmente nueva respecto de la vigente.
2. **Nuevos ámbitos potenciales**, que se corresponden con aquellos ámbitos que el avance de este PGOU redefine su ordenación por una mayor coherencia general del documento que se tramita.
3. **Ámbitos complementarios** que se corresponden con pequeñas actuaciones de menos de 20 viviendas y por esta razón tienen una consideración de menos relevantes.
4. **Nuevos ámbitos de oportunidad**, que vienen a ser los ámbitos que no estaban previstos en el PGOU vigente y que podrían albergar usos residenciales de acuerdo con este avance de planeamiento.
5. **Ámbitos a reconsiderar**, a extinguir; finalmente existen una serie de ámbitos en el planeamiento vigente para los que el presente avance por razones de oportunidad y coherencia considera que no deben ser tenidos en cuenta en el nuevo plan que se propone para Donostia / San Sebastián.

Hay que advertir que, al tratarse del Avance de Plan, no existe una definición exacta de cada ámbito, y los datos sobre superficie es necesario que se entiendan con carácter indicativo, de tal manera que la cifra global da una aproximación del dimensionado global del Plan. El objetivo es, en definitiva, formular criterios globales de ordenación de cara a la exposición pública, de una manera coherente con la hipótesis de cálculo de la oferta de suelo residencial.





**Eremuaren sailkapena motaren arabera**

- Desagertzekoak
- Aribidean daudenak
- Aukera berriak
- Potentzialak

**Clasificación ámbito según tipo**

- A extinguir
- En curso
- Oportunidad
- Potencial

**Eranskina - Etxebizitza**  
**Anexo - Vivienda**

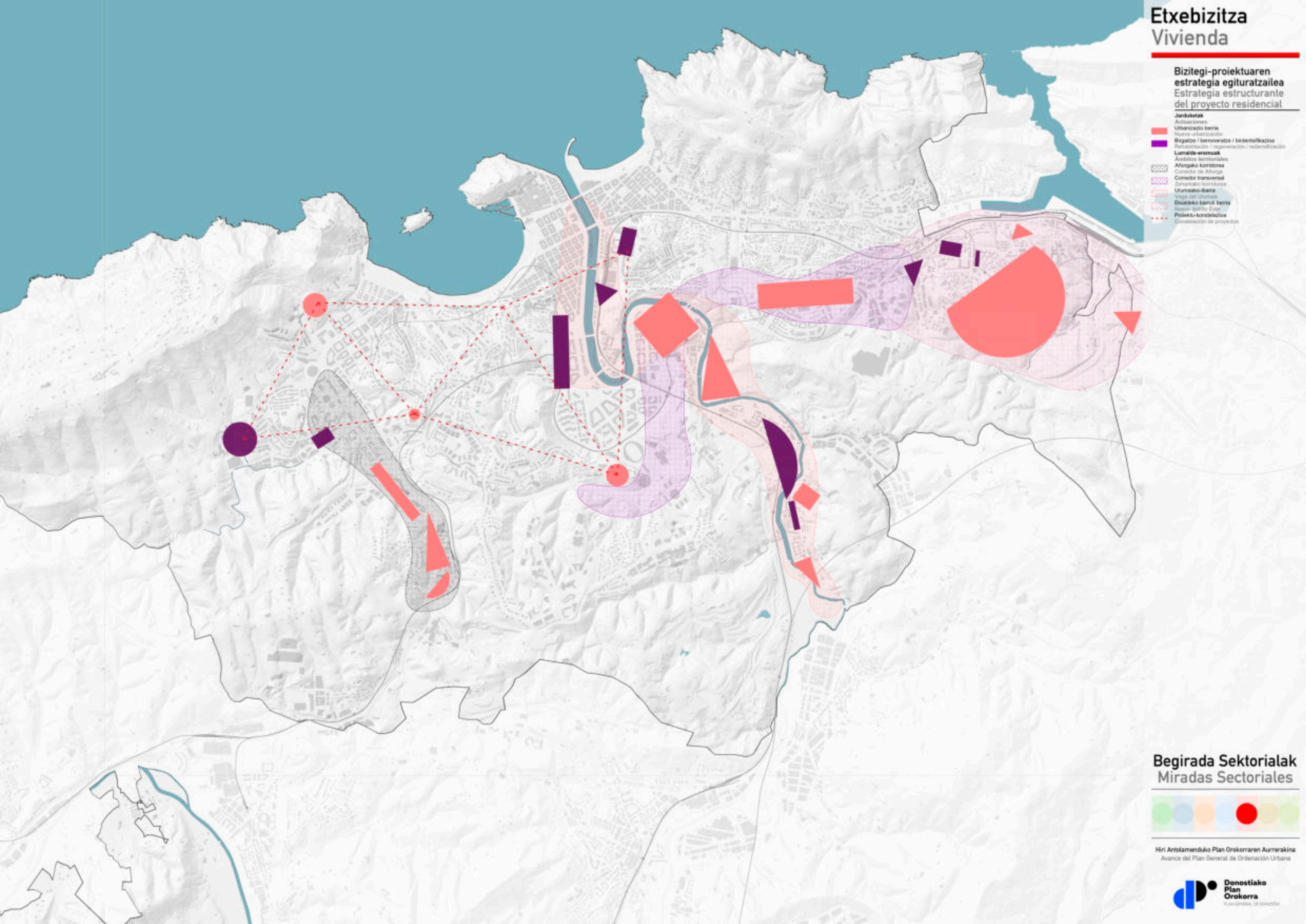
Hirigunea  
Área urbana

Eskala A3 1/35.000  
Escala



## Bizitegi-proiektuaren estrategia egituratzailea Estrategia estructurante del proyecto residencial

- Jarduketak**  
Acciones
- Urbanizazio berria  
Nueva urbanización
  - Bizitegi / berrobitze / berberifikazioa  
Rehabilitación / regeneración / redensificación
  - Lanaldi-eremuak  
Ámbitos territoriales
  - Afargako korridoreak  
Corredor de Alarga
  - Conector transversal  
Zeharkako korridoreak
  - Urruneko-ibara  
Viga del paisaje
  - Erakutsia berri berritu  
Nuevo barrio Eda
  - Proiektu-konstelazioak  
Constelación de proyectos



## Begirada Sektorialak Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana



Bestalde, eta **aurrerapen honetan proposatzen diren UPRen lurralde-banaketa kontuan hartuta**, honako lurralde-eremu hauetan bil daitezke:

1. **Ekialdeko barruti berria Gros eta Ategorrietarekin batera**, ekialdeko korridorean dauden eremuak barne hartzen dituena (Altza, Intxaurren, Mirakruz-Bidebieta) eta Gros eta Ategorrieta-Ulia auzoak.
2. **Urumeako ibarra**, Urumeako ibarra osatzen duten auzoen jarduketari dagokiena: Amara, Amaraberri, Loiola, Martutene.
3. **Añorgako korridorea**, Añorga, Antigua eta Ibaeta auzoen artean Añorga ibaiaren ardatzean dauden eremuek osatzen dute.
4. **Zeharkako korridorea**, aukerako eremuek osatuko dutena.
5. **Eta, azkenik, bizitegitarako esparruen konstelazioa deitu duguna**, aurreko taldeetan lotu ezin diren hainbat esparruk osatzen duten eremua.

Planaren Aurrerakinaren bizitegi-hazkunderako proposamena ondoren deskribatzen diren Bizitegi Plangintzako Unitateen arabera egituratzen da.

Por otra parte y **atendiendo a la distribución territorial de las diferentes UPR** que se proponen en el presente avance, estas se podrían agrupar en los siguientes ámbitos territoriales:

1. **El distrito Este** más Gros y Ategorrieta, que incluye los ámbitos situados en el corredor este, correspondiente a distrito este (Altza, Intxaurren, Mirakruz-Bidebieta) y los barrios de Gros y Ategorrieta-Ulia.
2. **La vega del Urumea** que se corresponde con las actuaciones de los barrios que conforman la vega del Urumea: Amara, Amaraberri, Loiola, Martutene.
3. **El corredor de Añorga**, este grupo lo forman los ámbitos que se sitúan entre los barrios Añorga, Antigua-Ondarreta e Ibaeta a lo largo del eje del río Añorga.
4. **El corredor transversal** que será el grupo formado por los ámbitos de oportunidad surgidos de la reestructuración de la variante una vez se lleve a cabo el bypass.
5. **Y finalmente lo que hemos venido en llamar constelación de ámbitos residenciales** que es el ámbito conformado por diversos ámbitos que no se pueden relacionar en ninguno de los anteriores grupos.

La propuesta de crecimiento residencial del Avance de Plan se estructura en base a las diferentes Unidades de Planificación Residencial (UPR) que se describen a continuación.





## 5. Jarduera ekonomikoen dibertsifikazioa, konplexutasuna eta areagotzea

Argitaratutako adierazle berrienen arabera, **Donostia Espainia osoko hiri adimendunen zerrendako laugarren postuan dago, eta Euskadiko lehenengoan. Horrek lotura zuzena du ezagutzen oinarritutako ekosistema baten pixkanakako garapenarekin eta berrikuntzan eta 4.0** Industriaren eredua ezartzeko azken urteotan emandako bultzadarekin. Zalantzarik gabe, datozen urteetan, dinamika horrek jarraituko du, gero eta intentsitate handiagoarekin. Hori dela eta, hiriaren hirigintza-plangintza orokorrean jasotako lurralde- eta hiri-eredua berrikusi behar da, bai eta hura egokitu eta doitu ere, aldaketa-prozesu horri behar bezala laguntzeko.

Deskribatutako egoeran, **izaera estrategiko zein proiektualak, Plan Orokor berriaren jarduera ekonomikoen proiektua gidatu eta definitzen dute.** hauek dira:

- **Bizitegi-hiria ekoizpen-hiria ere bada.** Jarduera ekonomikoen eta enplegu-jardueren ehuneko handiena bizitegi-hiriaren zati batean aurkitzen da. Funtzioen hibridazioa aspalditik dago hiriko zenbait gunetan, eta Erdialdea, Amara, Gros, Antigua-Ondarreta edo Ibaeta bezalako eremuetan hiri mistoaz hitz egin behar dugu dagoeneko. Hala ere, gainerako auzoetako ekoizpen-sarea, batzuetan beste batzuetan baino gehiago, sufritzen ari denez, **Planak jarduera ekonomikoaren ezarketa ahalbidetu eta erraztuko du, batez ere behe-solairuetan, udalerrri osoan hiri heterogenoaren eredua indartuz.**
- **Jarduera produktiboetarako lurzoru berriaren kalifikazioa ez da jarduera ekonomikoetarako proiektuaren proposamenaren oinarritzko ezaugarria.** Funtsean, eraikita dagoen hiritik sortzen da, lehendik dauden jarduera-eremu eta -espazioetatik, zein urbanizazioaren eta komunikazio-azpiegituren ondorioz aurretik okupatuta dauden lurzoruetatik.
- **Gaur egun indarrean dagoen planak,** Aldirietan, komunikazio-azpiegituretatik hurbil eta bizitegi-funtziotik bereizita kokatzen diren jarduera-eremuen inguruan **duen proposamena onartzen da,** baina horien birkualifikazioa eta eraginkortasuna sustatzen da.

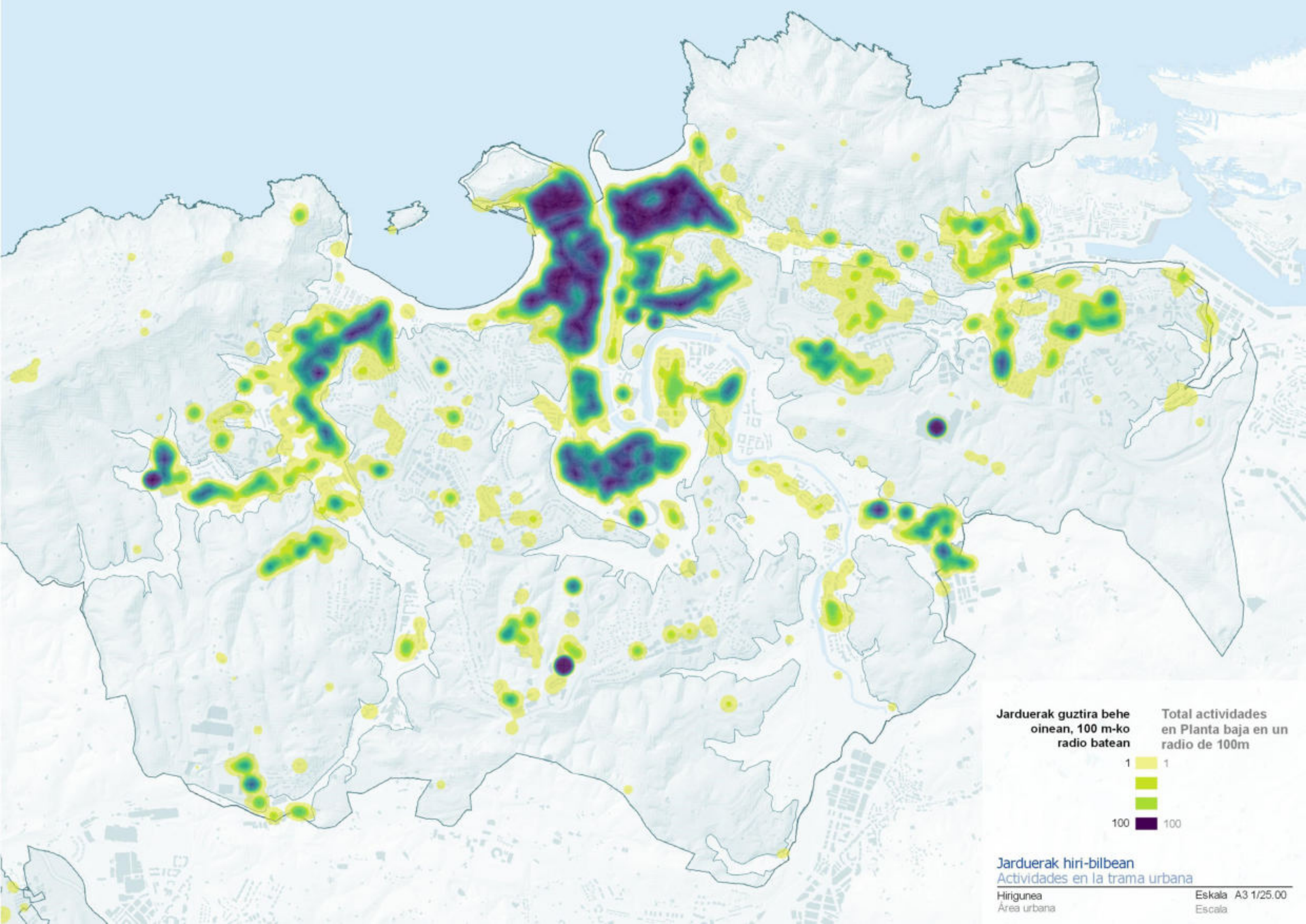
## 5. Diversificación, complejidad e intensificación en las actividades económicas

De acuerdo con los indicadores más recientes publicados, **Donostia / San Sebastián se encuentra en la cuarta posición de ciudades inteligentes de todo España y la primera de Euskadi.** Ello está relacionado directamente con el **desarrollado paulatino de un ecosistema basado en el conocimiento, la innovación y el impulso dado estos años a la implantación del modelo de Industria 4.0.** Sin duda, esta dinámica continuará, y cada vez con mayor intensidad en los próximos años, lo que obliga a una revisión del modelo territorial y urbano plasmado en el planeamiento urbanístico de la ciudad y su adaptación y ajuste, al objeto de acompañar adecuadamente este proceso de cambio.

En el escenario descrito, **las ideas de carácter estratégico-proyectual que inspiran y definen el proyecto de las actividades económicas del nuevo Plan General son las siguientes:**

- **La ciudad residencial es también ciudad productiva.** El mayor porcentaje de actividades económicas y de empleo se localiza en una parte de la ciudad residencial. La hibridación de funciones hace tiempo que existe al punto de que en ámbitos concretos como Erdialdea / Centro, Amara, Gros, Antigua-Ondarreta o Ibaeta, debemos hablar ya de ciudad mixta. Sin embargo, el tejido productivo en el resto de barrios, en algunos más que en otros, está sufriendo por lo que **el Plan apostará por posibilitar y facilitar implantaciones, especialmente en las plantas bajas, potenciando a lo largo de todo el municipio, el modelo de ciudad heterogénea.**
- **La calificación de nuevo suelo para actividades productivas no es la variable principal que sustenta la propuesta del proyecto para actividades económicas.** Esta emerge fundamentalmente de la ciudad ya construida, de las áreas y espacios de actividad ya existentes y de los suelos ya intervenidos, sea por la urbanización o por las infraestructuras de comunicaciones.
- **Se asume el modelo heredado del Plan vigente** caracterizado por espacios de actividad en la periferia, cerca de las infraestructuras de comunicaciones y separados de la función residencial, pero se interviene en ellos en busca de su recualificación y eficiencia.





Jarduerak guztira behe oinean, 100 m-ko radio batean

Total actividades en Planta baja en un radio de 100m

1	1
100	100

Jarduerak hiri-bilbean  
Actividades en la trama urbana

Hirigunea  
Área urbana

Eskala A3 1/25.00  
Escala



- **Ezarpen berrien proposamenerako, gaur egungo hiri-ehuna erabiltzea proposatzen da, lehendik dauden eta hiri-traman kokatzen diren lurzorua erabiliz**, eta beste erabilera batzuekin, bizitegi erabilera barne, bizikidetzaren bermatuz.
- Esan bezala, **plan berriaren logikak lehendik dagoen hiria berreraerabiltzeko irizpideekin lan egiten du**, honako hauetan zehaztuta: hiri-berroneratzea (Igara), erabilera areagotzea, bertikalki nahiz horizontalki (Miramon eta 27. poligonoa), funtzioak areagotzea (Illunbe) eta lurraldea birziklatu eta birmoldatzea (Herrera eta Txingurriagaña). Proposamen horiek guztiak, Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde-antolamendurako artezpideetan (LAG) ezarritakoarekin bat datoz.
- Etxebizitzaren proiektuaren ildo beretik, **jarduera ekonomikoaren proiektuak ere aniztasuneko, heterogeneotasuneko eta konplexutasuneko irizpideak ditu ezaugarri**.

Lehen aipatutako estrategiaren ezaugarri dira **aplikazio-premisa hauek**:

- **Lurzoru naturalaren eragina eta kontsumoa nabarmen murriztea proposatzen da**. Plan Orokorren irizpide nagusia ingurune fisikoaren ondasun preziatu eta mugatu gisa babestea baita.
- **Halaber, nekazaritza eta abeltzaintza jardueren ekonomikoaren proiektuaren zati gisa hartzea proposatzen da**, itxuraz exogenoak diren baina proposatzen den antolamendu ereduaren ideiarekin bat datozen arrazoiengatik. Hona hemen horietako batzuk: lurraldean izaera egiturazaila duten lurzorua dira (gogoan izan udal-azaleraren % 17 hartzen dutela); udalerrira deskribatzen duen mosaiko organikoaren oinarritzko zatia dira; Donostiako paisaia definitzen dutenak eta kulturaren eta tradizioaren oinarriak dira; hirilurraren kontrapuntua da, ingurune naturala zaintzen laguntzen dute, balio natural handiko eremuen eta elementuen erabilera bateragarri onena baitira; udalerriko elikagai-auto-hornikuntza ere laguntzen dute.
- Jarduera ekonomikorako **egungo esparruak indartu nahi dira, erabilera eta lurzoruaren erabilpena areagotuz**, hiriaren eraginkortasuna hobetu nahi da.
- Dagoeneko urbanizatuta dauden eremuak osatu nahi dira, baita bizitegiak ere, erabilera aniztasun eskasak dakartzan ondorio negatiboak arintzeko.
- **Zentralitate berriak** proiektatzen dira, batez ere aldirietako hiri-ehunetan.
- **Ehunak eta jarduerak sakabanatzea saihesten da**.
- **Hiriko auzoen arteko oreka ekonomikoa nahi da**. Funtzioak ondo banatzen dituen hiria bidezkoagoa eta kalitate handiagokoa da.
- Epe laburrean aldaketak egiteko malgutasuna eta gaitasuna ahalbidetu nahi da.
- Erabilera, **funtzioen eta sistemen hibridazioa ere erraztu nahi da**.
- Ezagutzan, teknologian eta berrikuntzan, Donostia dinamismo handiena duten hirien artean bereizten duten **jardueren klusterra** bultzatzea.
- **Jarduera-kluster berriak erakarriko dituen** eta inbertsioa eta enpresen-sorkuntza erraztuko duten **talentua eta adimena** erakartzea.
- **Turismo-jardueren lehen mailako sektore ekonomiko estrategikotzat** hartzea.
- Plan Orokorren arauari dagokionez ere, interesgarria izango da ekoizpen-erabilera birdefinitzea eta jardueren ekonomiko eta produktiboak antolatzeko eta garatzeko moduekin eta behar berriekin lerrokatzea.

- **Para el caso de nuevas implantaciones, el nuevo Plan pretende introducirlas en el tejido urbano ya existente o aprovechando suelos ya intervenidos y que son intersticios de la trama urbana actual**, forzando su coexistencia con otros usos, incluso con el uso residencial.
- Como decimos, **la lógica del nuevo Plan opera con criterios de reutilización de la ciudad existente**, concretados en actuaciones de regeneración urbana (Igara), de intensificación de usos tanto en horizontal como en vertical (Miramon y Polígono 27), de redensificación de funciones (Illunbe) y de reciclado y reconversión del territorio (Herrera y Txingurriagaña), presupuestos todos ellos alineados con lo establecido en las directrices de ordenación territorial del País Vasco (DOT).
- En la misma línea que el proyecto de la vivienda, el de **la actividad económica también está caracterizado por criterios de diversidad, heterogeneidad y complejidad**.

La estrategia antes esbozada se caracteriza por las siguientes **premisas de aplicación**:

- **Se propone reducir sustancialmente la afectación y consumo de suelo natural**. Es criterio principal del Plan General salvaguardar el medio físico como bien preciado y finito.
- También **se propone la consideración de la actividad agrícola y ganadera como parte del proyecto de la actividad económica**, motivado en razones aparentemente exógenas pero alineadas con la idea del modelo de ordenación que se propugna. Algunas de ellas son las siguientes: son suelos que tienen un carácter eminentemente estructurante en el territorio (recuérdese que ocupan el 17% de la superficie municipal); son parte básica del mosaico orgánico que describe el Municipio; son definidores del paisaje y herederos de la cultura y la tradición de Donostia / San Sebastián; ponen el contrapunto a la ciudad urbana; ayudan a preservar el medio natural pues son el mejor uso compatible de los ámbitos y elementos de alto valor natural; contribuyen también al autoabastecimiento alimentario del municipio.
- Se intenta potenciar los actuales ámbitos destinados a actividad económica, intensificando los usos y dando mayor aprovechamiento al suelo. Se pretende optimizar la eficiencia de la ciudad.
- Se aspira a complejizar las áreas ya urbanizadas, también las residenciales, con el objetivo de atenuar los efectos negativos que se derivan del monouso.
- Se proyectan **nuevas centralidades**, especialmente en los tejidos urbanos periféricos.
- **Se evita la dispersión de tejidos y actividades**.
- **Se ambiciona el reequilibrio económico entre los diferentes barrios de la ciudad**. Una ciudad equitativa en lo funcional es una ciudad más justa y de mayor calidad.
- Se pretende posibilitar la flexibilidad y capacidad de realizar cambios en el corto plazo.
- También se quiere **facilitar la hibridación de usos, funciones y sistemas**.
- Potenciar los **clúster de actividades** que singularizan a Donostia / San Sebastián como una de las ciudades de mayor dinamismo del estado en conocimiento, tecnología e innovación.
- **Atraer talento e inteligencia que desarrolle nuevos clúster de actividad** y con ello inversión y emprendimiento.
- Considerar **la actividad turística como sector económico estratégico de primer orden**.
- También, en cuanto a la normativa del Plan General, resultará de interés redefinir los usos productivos y alinear aquella con los modos de organización, desarrollo y necesidades de las actividades económicas.



Azken batean, bai hiri mailan, bai espazio sozial edo pribatiboetan, **malgutasuna eta zeharkakotasuna izango dira ekonomia-errealitate hibrido eta aldaketa etengabe dagoen funtsezko faktoreak**, eta hirigintza-plangintzak ezin du hori alde batera utzi. Lanak espazio zehatz batekin gero eta lotura gutxiago duela pentsatu behar da. Pixkanaka-pixkanaka, beharrezkoa den lekutik, moduan eta momentuan lan egitea ahalbidetzen duten kokalekuetako ekosistemak ezartzen ari dira. Gizatiarragoak eta pertsonalatuagoak, teknologiaren, jasangarritasunaren eta diseinu eta ekipamendu balioaniztun, birkonfiguragarri eta moldagarriaren bidez eta erabilgarri dagoen espazioa ahalik eta gehien optimizatzeko eta errentagarri bihurtzeko pentsatuak dauden Lan-eremuak bilatzen dira.

## 5.1. INDUSTRIA-LURZORUTIK JARDUERA EKONOMIKOAREN ESKAINTZA DIBERTSIFIKATURA

Plan Orokor berriak erantzun behar dion egoera sozioekonomikoa, indarrean dagoen planak aurrean zuen egoeratik oso ezberdina da. Zalantzarik gabe, plangintzak gizarteari ematen dion erantzuna, lurzoru natural berriaren sailkapenaren bidez hiria hazteko eta zabaltzeko konponbide tradizionaletatik at kokatu behar da. **Erabilera eta jarduera berriak eskatzen dituen, teknologian oinarritutako ekoizpen-errealitate berri bat sortzen ari da**, eta, hirigintzaren ikuspegitik, jarduera ekonomikoaren espazioaren kontzeptua birdefinitzen duena.

En definitiva, tanto a nivel de ciudad como en espacios sociales o privados, **la flexibilidad y la transversalidad van a ser los factores claves de una realidad económica híbrida y en constante cambio**, escenario que el planeamiento urbanístico no puede obviar. Hay que pensar que el trabajo cada vez está menos asociado a una única ubicación. Se imponen poco a poco los ecosistemas de localizaciones que permiten trabajar desde, cómo y cuándo se necesite. Entornos más humanos, seguros y personalizados, definidos por la tecnología, la sostenibilidad y un diseño y equipamiento polivalente, reconfigurable y versátil que permita optimizar y rentabilizar al máximo el espacio disponible.

### 5.1. DEL SUELO INDUSTRIAL A LA OFERTA DIVERSIFICADA DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

El escenario socioeconómico al que debe dar respuesta el nuevo Plan General es sustancialmente diferente al que inspiró el vigente. Sin duda, nos encontramos ya inmersos en un tiempo nuevo donde las soluciones tradicionales de crecimiento y expansión de la ciudad mediante clasificación de nuevo suelo natural, no pueden seguir siendo la respuesta que la planificación urbanística da a la sociedad. **Se está imponiendo una nueva realidad productiva basada en la tecnología**, que demanda nuevos usos y actividades y que desde el punto de vista urbanístico, redefine el concepto de espacio de actividad económica.

Jarduera ekonomikoa aldaketa azkarreko prozesu bat jasaten ari da, dibertsifikatu eta ongibanaturantz, manufaktura aurreraturantz edo industria adimendurantz (manufaktura 4.0), birziklatzearen eta konpontzearen eraginkortasunari bideraturako ekonomia zirkularerantz, kultura-, entretenimendu- eta aisialdi-ekoizpen-eremuak, diseinuari eta sorkuntzari lotutako sektoreetako enpresa txiki eta ertainerantz. Era berean, aldaketak jasaten ari dira harreman eta lan egiteko modu berriak merkataritzan eta banaketa-arloan, zerbitzu profesioaletan, finantzarioak eta ezagutzaren ekonomia-arloarekin zerikusia duen guztian, elikagaiak ekoizteko moduak eta beren prestaketan eta aurkezpenean berrikuntzak, non eskarrieko ekoizpena eta tendentziatara eta gustuetara egokitzeko beharrezko gaitasuna ezinbestekoak diren produkzio-prozesuan. Horrek guztiak, eredu berritzaileak behar ditu logistikan (metaketa-biltegiak eta azken milia), eta, horretarako, nahitaez jasangarriak izan behar diren mugikortasun-eredu berriak behar dira, baita banaketa-sistema eraginkorrek ere. Horrekin batera, utilitien sistemak ezinbestekoa den elkarrekintza eta beharrezko ekoizpena, biltegiatzea eta banaketa kontuan izan behar da.

**Jarduera ekonomikoa egiteko eredu berri horiek finantza-merkatuak ere aldatzen ari dira; izan ere, egindako inbertsioak diru-itzulkinak bilatzeaz gain, ezartzen diren lurraldeetako agenda sozialen eta ingurumen-agenden garapenean eragitea eta laguntzea ere bilatzen dute**, errentagarritasun ekonomikoa beste baldintza batzuen menpe badagoela jakinda. Beste onura batzuk, inklusiboagoak eta tokiko agendei lotuagoak, espazioen hobekuntza integralari lotuak, gizartearen eta ingurumenaren ikuspegitik baloratzen dituen kontzientzia enpresarial eta finantzario berri bat da.

Horrek guztiak zuzenean eragina du jarduera ekonomiko eta produktiboak antolatzeko moduetan eta, horren ondorioz, jarduera horiek hartzen dituzten espazioen plangintzan eta kontzepzioan. **Lan- eta ekoizpen-espazio horiek dibertsifikatzeko beharra planteatzen da, fabrikazioa tipologia mistoekin, hala nola: ideiak eta produktuak garatzeko zerbitzuekin, langileari laguntzeko eta hura osatzeko zerbitzuekin, zuzkidurekin, administrazioarekin, herritarrentzako zerbitzuekin, aisialdirako eta jolaserako guneekin, osasun-, kultura- eta kirol-zerbitzuekin, eta bizitegi-erabilerekin nahastuko dituen.**

La actividad económica está sufriendo un proceso de cambio acelerado hacia una economía diversificada y bien distribuida, basada en pequeñas y medianas empresas dedicadas a sectores relacionados con la manufactura avanzada o industria inteligente (manufactura 4.0), de desarrollo de la economía circular dedicadas a la eficiencia del reciclaje y la reparación, la producción de contenidos culturales, de entretenimiento y ocio, el diseño y la creación. También las nuevas formas de relación y trabajo en el comercio y la distribución, los servicios profesionales, financieros y todo lo que tiene que ver con la económica del conocimiento, las formas de producción de alimentos e innovación en su preparado y presentación, donde la producción bajo demanda y necesaria adaptabilidad a las tendencias y gustos, son parte esencial del proceso productivo. Todo ello necesita de patrones innovadores en la logística (almacenes de acumulación y última milla), lo que precisa de nuevos modelos de movilidad que debe ser necesariamente sostenible, además de sistemas de distribución y reparto muy eficientes. A ello se suma la imprescindible interacción en el sistema de las utilities y su necesaria producción, almacenamiento y distribución.

Estos nuevos modelos de hacer actividad económica están modificando también los mercados financieros que no solo buscan retornos numerarios a la inversión realizada, sino también influir y colaborar en el desarrollo de las agendas sociales y ambientales de los territorios donde se implantan, sabedores de que la rentabilidad económica también se ve afectada por más variables que las meramente económicas. Se trata de una nueva conciencia empresarial y financiera que valora otro tipo de beneficios más inclusivos y ligados a las agendas locales, a la mejora integral de los espacios desde una perspectiva social y ambiental responsable.

Todo ello, tiene un impacto directo en los modos de organización de las actividades económicas y como consecuencia de ello, en la planificación y concepción de los espacios que las acogen. **Se plantea la necesidad de diversificar estos espacios de trabajo y producción con tipologías mixtas que entremezclen la fabricación con los servicios de desarrollo de ideas y productos, de apoyo y complemento a la persona trabajadora, con las dotaciones, con la administración, con los servicios a la ciudadanía, los espacios libres, de ocio y lúdicos, con los servicios de salud, culturales y deportivos, y en última instancia, también con el uso residencial.**



Toki-administrazioaren egitekoa, zalantzarik gabe, aldaketa horiek bultzatzea da. Alde batetik, hirigintza-plangintzaren eremuan, jarduera ekonomikorako espazio berri horiek sortzeak haiek arautzeko modua berrikustea planteatzen du. Besteak beste, bolumetrietan eta partzela eta eraikuntza antolatzen dituzten parametro guztien definizio formalean dagoen malgutasuna, jarduera ekonomikoak sistematizatzen dituen erabilera sistemaren zurruntasuna eta administrazio tramitazio prozesuak, aipatutako hiriaren estrategia berrira egokitzeko hausnartu behar diren elementuak dira. Bestalde, hirigintza-egikaritzaren eremuan, inoiz baino beharrezkoagoak dira kudeaketa-sistema misto publiko-privatuak, herri-administrazioetik jarduketan sustapena eta, bereziki, lurzorua udal-ondarearen dinamizazioa eta kargan jartzea, baita hiriko ekoizpen-espazioen jarraipena eta kudeaketa ere, politika ekonomikoa hirigintzarekin koordinatu eta bat etortzeko helburuarekin.

Zalantzarik gabe, erronka, udalerrian lehendik dauden esparruetatik eta hiri-ehunetik abiatuta, hiriko enplegu-mailari eta jarduera ekonomikoari eustea da. Euskadiko Hiri Agendak (Bultzatu 2050) lehentasun estrategikoei buruz adierazitakoaren ildotik, **hiri trinkoaren ereduak sustatu behar dira, hazkundearen aurrean berroneratzea lehenetsiz eta gutxiegi erabilitako hiri-lurzorua berreskurapena sustatuz**. Zehazki, hirigintza-plangintzari, jarduera ekonomikoari dagokionez, zuzenean eragiten dio **hiri dinamiko eta lehiakorrei buruzko 5. strategiak**. Aipatutako jardura-ardatzen artean, honako hauek dira interes handikoak:

- **Hiri-garapen ekonomikoa, lurzorua erabilera dibertsifikatuen logikatik**, hurbileko ekonomiarako espazioak sortuz eta lurzorua banaketa erabilera eksklusiboetarako egitea sahiestuz (merkataritzakoa, industriakoa, bizitegiakoa, hirugarren sektorekoa).
- **Gutxiegi erabiltzen diren industria-eremuak berreskuratzea, modernizatzea eta leheneratzea**, ekoizpen-erabileretarako lurzoru berria okupatu aurretik.
- **Teknologia- edo industria-parkeak bizitegi-guneetatik hurbil kokatzea**, mugikortasun jasangarriko ekimenen bidezko interkonexioa bilatuz.
- **Interkonexio logistikoa multimodala bultzatzea** (portuak, aireportuak, trena, errepideak), euskal ekonomia balio-kate globaletan txertatzen laguntzeko.
- **Hiri-merkataritza periferiako merkataritzaren aurretik lehenestea**, merkataritza-ekipamendu handien gehieneko azalera mugatuz.
- **Merkataritza- eta zerbitzu-jardura berriak irekitzearen bidez, behe solairuko lokalak aktibatzea**, espazio publiko seguruak eta jardura ekonomikoa sortuz.
- Turismoa euskal hirietan **jardura ekonomikoa sortzeko iturri gisa finkatzea**, haien ondorio ekonomiko eta sozialak kontuan hartuz.

Horren guztiaren ondorioz, jardura ekonomiko eguneraturako hiri-proiektuaren proposamena planteatu behar da. Plan Orokorra aipatutako aurrekontu estrategikoak errealitatera ekartzeko gai izan behar den plangintza-tresna da. Planaren eginbeharra baieztapen bakar batean laburbil daiteke: ekonomia berrirako espazio erakargarri eta erabilgarriak sortzea.

El papel de la administración local es sin duda el de favorecer estos cambios. Por un lado, en el ámbito de la planificación urbanística, la concepción de estos nuevos espacios para la actividad económica plantea la necesaria revisión de la forma de regularlos. Entre otros, la flexibilidad en las volumetrías y en la definición formal de todos los parámetros que ordenan la parcela y la edificación, la rigidez del sistema de usos que sistematiza las actividades económicas, los procesos de tramitación administrativa, son todos ellos aspectos que precisan una oportuna reflexión para adaptarlos a la nueva estrategia de hacer ciudad antes comentada. Por otro lado, **en el ámbito de la ejecución urbanística, se hace preciso más que nunca los sistemas de gestión mixtos público-privados**, el fomento de la promoción de actuaciones desde la administración pública y en especial, la dinamización y puesta en carga del patrimonio municipal de suelo. También el seguimiento y gerencia de los espacios productivos de la ciudad y todo ello bajo la premisa de coordinar y hacer coincidir la política económica con la urbanística.

Sin duda, el reto es mantener el nivel de empleo y actividad económica de la ciudad y ello, básicamente, a partir del sustrato de ámbitos y tejido urbano que ya existe en el municipio. En la línea de lo indicado por la Agenda Urbana de Euskadi (Bultzatu 2050) sobre prioridades estratégicas, **deben fomentarse los modelos de ciudad compacta y densa, primando la regeneración frente al crecimiento y recuperando el suelo urbano infrautilizado como prioridad**. Concretamente, a la planificación urbanística, en lo que compete a la actividad económica, se ve afectada directamente por la **estrategia 5 sobre ciudades dinámicas y competitivas**. De entre los ejes de actuación enunciados, son de gran interés al caso los siguientes:

- **Interpretar el desarrollo económico urbano desde la lógica de usos diversificados del suelo para la actividad económica**, generando espacios de economía de proximidad y evitando la segregación del mismo en usos exclusivos -comercial, industrial, residencial, terciario.
- **Poner el acento en recuperar, modernizar y regenerar zonas industriales infrautilizadas** antes de liberar nuevo suelo para los usos productivos.
- **Situar los parques tecnológicos o industriales en zonas próximas a las zonas residenciales**, buscando la interconexión a través de iniciativas de movilidad sostenible.
- **Favorecer la interconexión logística multimodal -puertos, aeropuertos, tren, carretera-** para facilitar la inserción de la economía vasca en las cadenas de valor globales.
- **Priorizar el comercio urbano sobre el comercio de periferia**, limitando la superficie máxima de los grandes equipamientos comerciales.
- **Activación de los locales de planta baja a través de la agilización y facilitación de la apertura de nuevas actividades comerciales** y de servicios, generando espacios públicos seguros y actividad económica.
- **Consolidar el turismo como una fuente de generación de actividad económica** en las ciudades vascas, atendiendo a sus efectos económicos y sociales.

Todo ello lleva a la necesidad de plantear una propuesta del proyecto urbano para la actividad económica actualizada. El Plan General es el instrumento de planeamiento que debe ser capaz de trasponer a la realidad inmediata los presupuestos estratégicos comentados. Podría llegar a resumirse su acción en una sola aseveración: generar espacios atractivos y útiles para la nueva economía.



## 5.2. JARDUERA EKONOMIKOEN PROIEKTUAREN KOKAPENA ETA DIMENTSIOA

Aurreko ataletan aurreratu bezala, jarduera ekonomikoetarako buruzko proposamenak Plan Orokorren esparruko hainbat eremutan du eragina. Alde batetik, nola ez, lurraldearen beraren eta hiri-sarearen gaineko eragina. Bestetik, Plan Orokorrek bere inguruan eraikitzen dituen plangintza, kudeaketa eta exekuziorako sistematika eta egitura arautzaileak birmoldatzea. Atal honetan lehenengo proposamena azaltzen da. Aipatutako bigarren alderdia, hurrengo ataletan garatzen da.

Plan Orokorrek lurralde-ekintzan hartzen duen eremuak lau eremutan oinarrituz proiektatzen da:

- Nekazaritzako eta abeltzaintzako lurzoru urbanizaezinaren kategoriari atxikitako lurraldea.
- Bizitegi-hiri finkatua.
- Etxebizitza proiektutik sortutako hiri berria.
- Jarduera ekonomikoan espezializatutako espazioak.

### NEKAZARITZAKO ETA ABELTZAINZAKO LURZORU URBANIZAEZIN KATEGORIARI ATXIKITAKO LURRALDEA

**Nekazaritza eta abeltzaintzako lurzoruak udalerriko jarduera ekonomikoaren sistemaren parte dira.** Bere zaintza eta jarraipena Plan Orokorren helburu estrategiko bat da, batez ere balio estrategiko handiko lurzoruak eta nekazaritza-ustiapen estrategikoak. Hortaz, lurzoru urbanizaezinaren proposamenak aintzat har daitezela mugatzen ditu. Plan Orokorrek dagokion erregulazioa garatuko du lurralde-legeriaren eta -plangintzaren esparruan, lurzoru horiek babesteko eta udalerriko lurralde-okupazioaren ereduaren bidez egituratze-zeregina indartzeko helburuarekin.

### ETXEBIZITZETARAKO HIRI FINKATUA

Bizitegi-hiriko jarduera ekonomikoa oso handia da auzo batzuetan, eta oso urria beste batzuetan. Ekialdeko eta mendebaldeko hirien arteko oreka funtzionala, Plan Orokorrek hiriaren estrategia globalean hartzen duen oinarritzko helburuetako bat da. Egoera hori kontuan hartuta, Plan Orokorren ekintza honako lan-alderdi hauetan gauzatzen da:

- **Erdialdeko auzoetako jarduera ekonomikoetarako atxikitako espazioa mugatzea (Parte Zaharra, Erdialdea, Gros, Antigua-Ondarreta).** Mugaketa horrek, muga ez esatearren, eragina izan beharko du bai espazio horizontalean, bai bertikalean. Ildo horretan, jarduera ekonomiko berriak ezartzearen alde, zuzkidura pribatuak eta bizitegia pixkanaka galtzeak, gehiegizko tertziarizazioa ekarri du hiriko alde honetan. Turismoak duen eragina aztertu da dagoeneko, eta udalak ekintza zehatzak abiarazi ditu hura zuzentzeko. Hala ere, gainerako jardueretarako dagokienez, Plan Orokorrek ere eragina izango du aipatutako problematikarekiko; izan ere, zalantzarik gabe, etxebizitzak, auzo horien oinarritzko funtzio nagusi gisa, bere osotasunaren eta iraupenaren defentsa sendoa izan behar du.

## 5.2. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONADO DEL PROYECTO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Como ya se ha adelantado en apartados anteriores, la propuesta sobre actividades económicas afecta a varios ámbitos diferentes de la esfera del Plan General. Por un lado, no puede ser de otra manera, su acción sobre el propio territorio y tejido urbano. Por otro, la remoción de las sistemáticas y estructuras normativas de planificación, gestión y ejecución que el Plan General construye en torno a sí mismo. En este apartado se expone la primera de las propuestas. Los apartados subsiguientes desarrollan este segundo aspecto.

El ámbito de acción territorial del Plan General se proyecta sobre cuatro ámbitos:

- El territorio afecto a la categoría de suelo no urbanizable agroganadero.
- La ciudad residencial consolidada.
- La nueva ciudad surgida del proyecto de la vivienda.
- Los espacios especializados en actividad económica.

### EL TERRITORIO AFECTO A LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE AGROGANADERO

**Los suelos agroganaderos son parte del sistema de actividad económica del Municipio.** Su preservación y continuidad es un objetivo estratégico del Plan General, especialmente los suelos considerados de alto valor estratégico y las explotaciones agrarias estratégicas. Sobre ello, la propuesta del suelo no urbanizable los delimita para su reconocimiento. **El Plan General desarrollará la regulación** correspondiente en el marco de la legislación y planeamiento territorial, **con el objetivo básico de salvaguardarlos y potenciar su eminente papel estructurante** en el modelo de ocupación del territorio del Municipio.

### LA CIUDAD RESIDENCIAL CONSOLIDADA

La imbricación de la actividad económica en la ciudad residencial es muy intensa en ciertos barrios, y muy anodina en otros. El reequilibrio funcional entre la ciudad oriental y occidental es uno de los objetivos que el Plan General asume como muy necesarios en la estrategia global de la ciudad. En atención a este escenario, la acción del Plan General se concreta en los siguientes aspectos de trabajo:

- **La delimitación del espacio adscrito a las actividades económicas en los barrios considerados centrales (Parte Vieja, Erdialdea, Gros, Antigua-Ondarreta).** Y esta delimitación, por no decir limitación, debe afectar tanto al espacio horizontal como vertical. En este sentido, la pérdida gradual y paulatina de dotaciones privadas y residencia a favor de la implantación de nuevas actividades económicas, ha supuesto una terciarización excesiva de esta parte de la ciudad. La afección del turismo ha sido ya contrastada habiéndose iniciado desde el Ayuntamiento acciones concretas para su corrección. No obstante, con respecto al resto de actividades, el Plan General también será sensible a la problemática enunciada, pues no cabe duda que la vivienda, como función básica y principal de estos barrios, precisa de una defensa convencida de su integridad y permanencia.



- **Auzoetako jarduera ekonomikoaren kontzentrazioa identifikatuz, auzo-bihotz deitutako gunek definitu dira,** bertan, beharrezkotzat jotzen da jarduerari eusteko aldeko baldintzak eta onurak eskaintzea. Auzo-bihotzek hiri-hierarkia eskainiko duen, baina batez ere, auzoan bizi den kolektiboarentzat bizitasuna eta giroa bermatuko duen zentro bat sustatu nahi dute. Planak, hurrengo faseetan, hiriko auzoetan jarduera ekonomiko ezartzeko eta mantentzeko lehenetsuneko eta egokiak diren baldintzak ezarriko ditu, bereziki ekialdean eta bizitegi-erabilera proportzio handia duten horietan: Altzan, Mirakruz-Bidebieten eta Ategorrieta-Uliaren ekialdeko korridorean, Loiola, Txomiñenea eta Martutene Urumeako ibarrean eta Aiete hiriko mendebaldean. Baldintza horiek hirigintza-jardunaren alderdi guztiei eragitea proposatzen da: erregulazioari, tramitazioari, hirigintzako betebeharrari, sustapenari eta dirulaguntzari.
- **Ekimen publiko-privatuko ekintza zehatzen beharra hiriko ekialdeko auzoetan.** Beharrezkoa da erakunde publikoetatik bultzatzea eta okupatzea, ekimen pribatua sustatzeko. Horri buruz, aurrerago, Plan Orokorra garatu beharreko proposamen zehatzak aipatzen dira, hala nola, auzo horietako jarduera-poloen kokapena zehaztea edo beheko solairuan dauden lokalen parkearen martxan jartzea, besteak beste.
- **Halaber, interesgarria da ekipamenduek herritarrentzako zerbitzuen erabilera berriak hartzeko duten zeregina berrikustea.** Eredu baten aldeko apustua egin da. Eredu horretan, Udalaren zuzkidura publikoak erabilera anitzeko espazioak ere izan daitezke, zerbitzuen eskaintza har dezaten, biztanleriarengandik hurbil dagoen hiri bat bultzatzeko eta, hartara, joan-etorri gainjarriak saihesteko. Coworking gunek, e-learning gunera sartzeko gunek, enpresa-haztegiak, osasunerako eta zaintzarako oinarriko zerbitzuak, kirola edo azken miliako edo mugikortasun partekatuko banaketa-zentroak. Zalantzarik gabe, espazio publikoak aldakortasunerako proiektatzea gainditu gabeko ikasgaia da.
- **La identificación de la concentración de la actividad económica en los barrios ha conducido a la definición de los que se han denominado corazones de barrio** donde se considera necesario establecer condiciones favorables e incluso privilegiadas para el mantenimiento de la actividad. Los corazones de barrio buscan potenciar un centro que proporcione jerarquía urbana pero sobre todo vitalidad y ambiente para el colectivo que habita en el barrio. El Plan en fases sucesivas trabajará el establecimiento de condiciones favorables e incluso privilegiadas para propiciar y mantener la implantación de actividad económica en los barrios de la ciudad, pero especialmente en los orientales y aquellos en los que existe un carácter marcadamente residencial: Altza, y Mirakruz-Bidebieta Ategorrieta-Ulia en el corredor Este, Loiola, Txomiñenea y Martutene en la Vega del Urumea y Aiete en el ámbito Oeste de la ciudad. Estas condiciones se propone que afecten a todos los aspectos de la práctica urbanística: a la regulación, a la tramitación, a las obligaciones urbanísticas, al fomento y la subvención.
- **La necesidad de acciones concretas de iniciativa pública-privada en los barrios del este de la ciudad.** Se hace preciso el impulso y la colonización desde lo público para el estímulo de la iniciativa privada. Sobre ello, se comentan más adelante propuestas concretas a desarrollar por el Plan General como son la ubicación de polos de actividad en estos barrios o la activación del parque de locales existentes en planta baja, entre otras acciones.
- **También se entiende de interés revisar el papel de los equipamientos para albergar nuevos usos de servicios a la ciudadanía.** Se apuesta por un modelo en el que las dotaciones públicas municipales puedan ser también espacios versátiles que acojan oferta de servicios al objeto de favorecer una ciudad de proximidad a la población que evita con ello desplazamientos superpuestos. Espacios de coworking, de acceso a e-learning, viveros de empresas, servicios básicos para la salud y los cuidados, el deporte, o centros de distribución de última milla o de movilidad compartida. Sin duda la proyección de los espacios públicos hacia la versatilidad y variabilidad es una asignatura pendiente.

#### ETXEBIZITZA-PROIEKTUTIK SORTUTAKO HIRI BERRIA

**Jarduera ekonomikoa, etxebizitzaren proiektuan ere badu garrantzia.** Aurreikusitako antolamenduak hiri-ehun mistoko eta dualtasun funtzionaleko eredu baten alde egiten du, lortu nahi den nahastura lortzeko jarduera ekonomikoko gunek sartzea proposatuz. **Bizitegi-sarean, jarduera ekonomikora bideratuko diren partzelak definitu nahi dira, bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan aurreikus daitekeen hurbileko jardueratik haratago.** Polo horiei esker, bizitegi-jarduketan bizitasunean eragin positiboa duten jarduera ekonomiko espezializatuak egin ahal izango dira, udalerriko jarduera ekonomikoa hurbileko jardueren eta bizitegi-ehunetik kanpo kokatutako jarduera ekonomikoaren kontzentrazio-eremuen arteko tarteko eskaletan oinarrituz.

Aurreikuspen honek eskatzen du, planaren hurrengo faseetan garatuko diren antolamenduek ezarpen horiek formalki baimentzea eskatzen du, bai egingo den hiri-diseinuagatik, bai ezar daitezkeen izaera mistoko eraikinen formagatik.

Formulatutako estrategia jarraituz, bizitegi-hiri berriak jarduera ekonomikorako espazioak ere aurreikusten ditu. **Horrela, sortutako eraikigarritasun berriaren % 25, gutxi gorabehera, eginkizun horretarako erabiltzen da.** Zehazki, bizitoki-guneekin edo eraikuntzekin batera, 275.000 m<sup>2</sup>t aurreikusi dira. Azalera honek, bizitegi erabilerak ez diren beste hainbat jaso ahal izango ditu.

**Proposamen hori garrantzitsua da, Plan berriak jarduera ekonomikorako sortutako eraikigarritasun berriaren % 37 biltzen baitu.**

Aurrerapen honetako proposamen-planoetan jasotako iradokizun grafikoez eta etxebizitzari buruzko kapituluaren egindako gogoetaz gain, proiektatutako eraikigarritasun horren zehaztapena eta hiri-diseinuaren eredia Plan Orokorra zehaztuko ditu.

#### LA NUEVA CIUDAD SURGIDA DEL PROYECTO DE LA VIVIENDA

**También la actividad económica está presente en el proyecto de la vivienda.** La ordenación prevista aboga por un modelo de tejido urbano mixto y de dualidad funcional, proponiendo la inclusión de polos de actividad económica que permitan conseguir la mixtura perseguida. **Se trata definir parcelas de actividad económica en el tejido residencial más allá de la actividad de cercanía que se pueda prever en las plantas bajas de las edificaciones residenciales.** Estos polos posibilitarán la existencia de actividades económicas especializadas que incidan de manera positiva en la vitalidad de las actuaciones residenciales, permeando la actividad económica del municipio a escalas intermedias entre las actividades de cercanía y las zonas de concentración de actividad económica situadas fuera del tejido residencial.

Esta previsión exige que la ordenación que se desarrolle en fases sucesivas al Plan General permita formalmente estas implantaciones, tanto por el diseño urbano que se realice, como por la forma de las edificaciones de naturaleza mixta en las que se considere que se puedan implantar.

En aplicación de la estrategia formulada, la nueva ciudad residencial prevé también espacios para la actividad económica. **Así, aproximadamente, el 25 % de la nueva edificabilidad generada se dedica a esta función.** Concretamente se prevén del orden de 275.000 m<sup>2</sup>t que en coexistencia zonal o edificatoria con la vivienda, podrán acoger usos diversos no propiamente residenciales.

**Esta propuesta es relevante pues concentra el 37 % de toda la nueva edificabilidad generada para actividad económica en el nuevo Plan General.**

Más allá de las sugerencias gráficas plasmadas en los planos de propuesta de este Avance y las consideraciones realizadas ahora en el capítulo sobre vivienda, la concreción de esta edificabilidad proyectada y el modelo de diseño urbano serán precisados por el Plan General.





#### JARDUERA EKONOMIKOAN ESPEZIALIZATUTAKO GUNEA

Jarduera ekonomikoari buruzko proposamenaren laugarren dimentsioak, **kalifikazio funtzional produktiboa duten eremu eta espazioetarako, lurraldean aurreikusitako jarduketak zehazten ditu.** Zehazki, 2.300.000 m<sup>2</sup>-ko espazio batean esku hartzen da.

Dimentsio honetarako proposamena ondoko estrategien bidez egituratzen da:

- **Aurrerakinak, gaur egun izapidetze-prozesuan aurkitzen diren lurzoru batzuen antolamenduak barne hartzen ditu.** Hiriaren mendebaldeko korridorean finkatzen diren, Belartza eta Errekalde jarduera ekonomikoko guneko lurak dira. Indarrean dagoen Planean aurreikusita dagoen eta eskuragarri dagoen beste eremu bat dago Zubietaren inguruan, Bugati.

#### LOS ESPACIOS ESPECIALIZADOS EN ACTIVIDAD ECONÓMICA

La cuarta dimensión de la propuesta sobre la actividad económica concreta las actuaciones previstas sobre el territorio para **los ámbitos y espacios con calificación funcional productiva.** Concretamente se interviene sobre un espacio aproximado de 2.300.000 m<sup>2</sup>.

La propuesta para esta dimensión se estructura a través de **varias estrategias:**

- **el Avance asume algunos suelos cuya ordenación se encuentra en tramitación.** Se trata de los suelos de la zona de actividad económica de Belartza y Errekalde que consolidan ese foco en el corredor Oeste de la ciudad. Existe otro ámbito en el entorno de Zubieta, Bugati, ya previsto en el Plan vigente y que también se encuentra disponible.




# Jarduera Ekonomikoak Actividades Económicas



**Jarduera ekonomikoak hiri-bilbean**  
Actividad económica en la trama urbana

-  Auzo-lerotzak  
Corredores de barrio
-  Merkataritza-lerotzak  
Calleas comerciales
-  Merkataritza-lerotzen konektoreak  
Conectores de calles comerciales
-  Erdigunea  
Zona central

**Jarduera ekonomikoak bizitegi-eremu berrietan**  
Actividad económica en las nuevas áreas residenciales

-  Jarduera ekonomikoaren eremuak bizitegi-eremuetan  
Puntos de actividad en áreas residenciales

**Jarduera ekonomikoaren eremuak**  
Zonas de actividad económica

-  Jarduera ekonomikoaren eremu berriak  
Nuevas zonas de actividad económica
-  Aragoi-berrozetan bozakerako lehenbiziko jarduera ekonomikoaren eremuak  
Primeras zonas de actividad económica en áreas de actividad económica existentes



## Begirada Sektorialak Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana





- Gainera bi estrategia berri proposatzen dira:

- **Herrerako bide-sareko zoruen berrantolaketari buruzko jarduera ekonomikoko eremu berri bat aurreikustea**, hiriko alde horretako saihebidetako aurreikusitako izaera berriaren ondoriozkoa. Eremua Txingurriagañaren piezarekin osatzen da.

- **Igara, Illunbe, Miramon eta Torruazarreko (27. Poligonoa) jarduera ekonomikoko eremuen birprogramazioa.**

Bi estrategia horiek, **lehendik daudenak birkalifikatu eta lurralde berririk ez kontsumitzeko**, lurzoruak birdefinitzea defendatzen dute. Garrantzitsua da eragiten duen lurzoruaren sailkapena nabarmentzea; izan ere, proposamenaren % 4,19 baino ez dagokie gaur egun urbanizaezin gisa sailkatuta dauden lurzoruei, eta % 8,99 lurzoru urbanizagarriei. Esku hartu nahi den lurzoru gehiena gaur egun hiri-lurzorua eta komunikazio-azpiegiturek eragindako lurzorua da.

Era berean, Herrerako korapiloaren aurreikuspen berriak, Ekialdeko korridorean pixkanaka desagertu den jarduera ekonomikoaren lurralde-berronka bilatzera ere zuzentzen da. Eragiketa horrek berekin ekarriko du, bien funtzionamendu egokia bermatzearen, lurralde eta hiri eskalako bide-mugikortasuna berrantolatu eta berregituratzea. Gainera, aurreikusitako jarduera ekonomikoa antolatuz, eremu hori hirirako ate gisa eratzea eta arloen arteko sinergiak bultzatzeko, inguruko bizitegiko hiri-ingururari arreta handia jartzea proposatzen da. Testuinguru horretan, Txingurriagañan aurreikusitako erabilera bermatu ahal izango dituen antolamendu berria aurreikusten da.

Hurrengo faseetan, Planak Illunbe, Miramon eta 27. poligonoko birprogramazioa garatu beharko ditu, eremu horiek berrantolatzeko aukerak aztertuz; eraikigarritasuna areagotzeko irizpideekin, erabilera hibridazioa bizitegi-erabilera berriekin bateragarriak direnak (adibidez, coliving-a), aparkalekuetarako lurzoruaren optimizazioa (altuerako aparkalekuak jartzeko aukerak aztertuz). Igaran, planak mendebalderago dagoen jarduera ekonomikoaren eremua berrantolatzeko aukerak garatuko ditu, hiriaren ertzean, eta gaur egun estalita dagoen erreka eta ingurune naturalarekiko hobekuntza eta lotura egokiagoa aurkitzea planteatuko du.

Jarduera ekonomikoetara zuzendutako guneei buruzko proposamenaren neurri- eta kuantifikazio-taula erantsi dugu. Deskribapena eta iruzkina erantsitako proposamen-fitxetan egiten dira.

- Además, se proponen **dos nuevas estrategias**:

- **la previsión de una nueva zona de actividad económica sobre la reordenación de los suelos del nudo viario de Herrera** y que deriva del nuevo carácter previsto para la Variante en esta parte de la ciudad. El ámbito se complementa con la pieza de Txingurriagaña.

- **la reprogramación de las áreas de actividad económica de Igara, Illunbe, Miramon y Torruazar (Polígono 27).**

Ambas estrategias propugnan **la redefinición de suelos que permitan recualificar los existentes y no consumir nuevo territorio**. Resulta de importancia destacar la clasificación del suelo que se afecta, pues solo el 4,19 % de la propuesta corresponde con suelos que actualmente están clasificados como no urbanizables y el 8,99 % con suelos urbanizables. La mayor parte del suelo donde se propone intervenir es ya actualmente suelo urbano y suelo afectado por infraestructuras de comunicaciones.

Así mismo, la nueva previsión para el nudo de Herrera se dirige también a buscar el reequilibrio territorial de la actividad económica en el corredor Este donde esta ha ido paulatinamente desapareciendo. La operación supondrá reordenar y reconfigurar la movilidad viaria de escala territorial y urbana de modo que se asegure el funcionamiento adecuado de ambas y la conformación de esta zona como una puerta a la ciudad a través de la ordenación de la actividad económica prevista así como una cuidada atención a las conexiones con el entorno urbano residencial cercano que impulse las sinergias entre las diferentes áreas. Se prevé en este contexto también la nueva ordenación de Txingurriagaña que podrá apoyar los usos previstos.

En fases posteriores el Plan deberá desarrollar la reprogramación de Illunbe, Miramon y Polígono 27 analizando las posibilidades de prever una reordenación de estas áreas con criterios de intensificación de la edificabilidad, de hibridación de usos, de compatibilización con los nuevos usos residenciales (caso de coliving por ejemplo), de optimización de los suelos destinados a aparcamiento (estudiando las posibilidades de habilitar aparcamientos en altura). En Igara, el Plan desarrollará las opciones de reordenar el ámbito de actividad económica ubicado más al oeste, en el borde de la ciudad, planteando descubrir la regata actualmente entubada y una mejora y más adecuada conexión con el entorno natural.

Adjunto se incluye el cuadro de dimensión y cuantificación de la propuesta sobre los espacios especializados de actividad económica. Su descripción y comentario se realiza en las fichas de propuesta adjuntas.



Indarrean dagoen HAPOn aurreikusitakoa Previsto en PGOU vigente			
Eremua Ámbito	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> )	Erabilera / tipologia Uso / tipología	JErako aurreikusitako eraikigarritasuna (m <sup>2</sup> s) Edificabilidad prevista para AAEE (m <sup>2</sup> t)
Belartzagoia	209.735	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	83.894
Errekalde	14.671	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	10.480
Bugati	71.274	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	30.000
Herrerako bide-sareko eta heren inguruko zoru berrantolaketa Reordenación de los suelos del nudo viario de Herrera y su entorno			
Eremua Ámbito	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> )	Erabilera / tipologia Uso / tipología	JErako aurreikusitako eraikigarritasuna (m <sup>2</sup> s) Edificabilidad prevista para AAEE (m <sup>2</sup> t)
Herrera	170.000	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	198.000
Txingurriaga	98.000	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	45.000
Egungo jarduera ekonomikoko eremuen birprogramazioa La reprogramación de zonas de actividad económica existentes			
Eremua Ámbito	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> )	Erabilera / tipologia Uso / tipología	JErako aurreikusitako eraikigarritasuna (m <sup>2</sup> s) Edificabilidad prevista para AAEE (m <sup>2</sup> t)
Miramón Zabalpena	1.325.944	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	44.000
Torruazar	211.405	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	56.000
Illunbe	66.000	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	243.989
Igara	58.500	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	30.000
<b>GUZTIRA TOTALES</b>	<b>2.225.529</b>		<b>611.374</b>

### 5.3. EKOIZPEN-PROZESUEN BIRPROGRAMAZIO POTENTZIALA

Jarduera ekonomikoaren **paradigma berriak defini ditzaketen ezaugarri guztien artean**, bi nabarmendu behar dira, HAPOn etorkizuneko hirigintza-erregulazioan izango duten garrantziarengatik: **batetik, biltzen dituen jardueren eta funtzioen aniztasuna eta heterogeneotasuna. Bestetik**, aurrerapen teknologikoen ondorioz eta, bereziki, **digitalizazioaren ondorioz produkzio-jarduerak duten bilakaera azkarra.**

### 5.3. LA REPROGRAMACIÓN POTENCIAL DE LOS PROCESOS PRODUCTIVOS

De entre todas las **características que pueden definir el nuevo paradigma de la actividad económica**, interesa destacar dos por su trascendencia en la futura regulación urbanística del PGOU: **por un lado, la diversidad y heterogeneidad de las actividades y funciones que engloba.** Por otro, **la rápida evolución que experimentan las actividades productivas** como consecuencia de los avances tecnológicos y en especial de la digitalización.



Bi ezaugarri horiek, alde batetik, hirigintzako antolamendua ezartzeko erabiltzen diren arau sistematizatu eta estandarrek aplikatzerako orduan hirigintza-plangintzarako zailtasunak sor ditzake. Bestetik, **etengabe aldatzen ari diren harreman ekonomikoetako modu eta erabileretara aldatzeko beharra**, zuzenean eragiten baitute okupatzen dituzten espazioen behin-behineko izaeran. Hori dela eta, produkzio-eremu berrien nahiz birmoldaketan hirigintza-antolamendurako abiapuntuko irizpide gisa adieraztea komeni da, jarduera ekonomikoak dinamikoak direla, etengabe eboluzionatzen ari direla eta, beraz, eraldatzeko gaitasuna izan behar dutela.

Horri buruz, jarduera produktiboei eskainitako espazio mota berrietan kontuan hartu behar diren oinarritzko alderdi hauek aipatu behar dira:

- **Industriaren eta hirugarren sektorearen integrazioa. Beharrezkoa da industria eta hirugarren sektorearen arteko hirigintza-plangintzan ohikoa den dikotomia gainditzea.** Ekoizpen-zerbitzuen areagotzea, berez ekoizpenik ez duten zereginetarako azalera handitzea edo parke mistoak sustatzea, bi erabileren arteko integrazioa berriz formulatzea gomendatzen duten errealitateak dira.
- **Ingurumenaren eta hirigintzaren kalitatea hobetzea.** Irudi fisikoa eta ingurumen-kalitatea espazioaren balioaren oinarritzko elementuak dira, eta, ondorioz, ekoizpen-espazioak bigarren mailako espazio gisa bezala ulertzeari utzi behar zaio. Espazio libreak, eraikuntzaren eta urbanizazioaren kalitatea, aparkalekua, irisgarritasun erraza eta eroso, jarduera eta zerbitzu osagarriak, etab. gaur egun ezinbestekoak dira.
- **Azpiegitura teknikoen eskakizunak konplexutzea.** Gero eta ohikoagoak dira konektagarritasun fisikoa eta komunikazio-teknologia berrietarako sarbidea, eta energiaren, informatikaren eta hondakinen kontrolaren inguruko eskaera espezifikokoak dituzten funtzioak ezartzea.
- **Eskaintza dibertsifikatzea.** Jarduera eta enpresetako prozesuen heterogeneotasunak ekoizpen-espazioaren eskaintza era askotarikoa izateko beharra dakar. Jarduera bat instalatzeko, askotan ez da nahikoa lurzorua hornitzea. Horrekin batera, eskakizun tekniko, funtzional, logistiko eta abar zehatzak bermatu behar dira.
- **Etengabeko kudeaketa.** Ekoizpen-jardueretarako gune arrakastatsuak, neurri handi batean, beren funtzionaltasuna eta merkataritza-balioa bizirik mantentzen dituzten kudeaketaz babestuta daude, aldaketaren aurrean, bai merkatuaren eskakizunetan, bai enpresen mugikortasunean arreta berezia jarriz. Horren adibide bat Donostiako hirian bertan dugu, Miramongo Parke Teknologikoarekin. Antzeko kontserbazio- eta kudeatze-erakundeak oso lagungarriak izango liriteke beste jarduera-eremu batzuk bultzatzeko.

Horretan guztian, orain arte oso nabarmena ez zen garrantzi bereziko faktore bat agertzen da. Espazio fisiko produktiboak halakotzat hartzea, bi adiera dituena: erabilera-balioa duen ekoizpen-faktore gisa eta hiriaren eta udalerraren kalitatean eragiten duen aktibo gisa.

Estas dos características pueden representar para la planificación urbanística, de una parte, una dificultad para su tratamiento como uso urbanístico de difícil sistematización y estandarización, requisitos que son propios de los modos de establecer la ordenación urbanística. De otra parte, **la capacidad de cambio a causa de la necesidad de adaptarse permanentemente a los modos y usos en las relaciones económicas**, lo que incide directamente en el carácter provisional de los espacios que ocupan. Por ello, conviene apuntar como criterio de partida para la ordenación urbanística de los ámbitos productivos, el principio de que el diseño de las nuevas implantaciones o las remodelaciones de las ya existentes debe contemplar, como presupuesto de trabajo, la idea de que las actividades económicas son dinámicas, están en permanente evolución y precisan capacidad de transformación.

Sobre ello, cabe apuntar las siguientes invariantes o aspectos básicos que subyacen al conjunto de los nuevos tipos del espacio dedicado a las actividades productivas:

- **La integración industria-terciario. Se hace necesario superar la tradicional dicotomía en el planeamiento urbanístico entre industria y terciario.** El incremento de servicios a la producción, de la superficie destinada a desempeños que no son propiamente producción o la promoción de parques mixtos son realidades que aconsejan reformular esta cuestión.
- **La mejora de la calidad ambiental y urbanística.** La imagen física y la calidad ambiental son elementos críticos del propio valor del espacio, aspecto que hace que se supere la tradicional valoración de los espacios productivos como espacios de segundo nivel. Espacios libres, calidad de la edificación y de la urbanización, aparcamiento, accesibilidad fácil y cómoda, actividades y servicios complementarios, etc., son aspectos que hoy devienen imprescindibles.
- **La sofisticación de los requerimientos de infraestructuras técnicas.** La conectividad física y el acceso a las nuevas tecnologías de comunicación, la implantación de funciones con demandas específicas relativas a la energía, a la informática, al control de residuos, son cada vez más habituales.
- **La diversificación de la oferta.** La heterogeneidad de procesos en las actividades y las empresas conlleva la necesidad de diversificar la oferta del espacio productivo. Para instalarse una actividad, muchas veces ya no es suficiente con la provisión del suelo. Este tiene que ir acompañado de concretas exigencias técnicas, funcionales, logísticas, etc.
- **La gerencia continuada.** Los espacios de éxito destinados a actividades productivas, lo son en gran medida porque están respaldados por gerencias que mantienen viva su funcionalidad y su valor comercial, con especial atención a su progresiva adaptabilidad frente al cambio, tanto de los requerimientos del mercado, como de la movilidad de las empresas. Un ejemplo de ello lo tenemos en la propia ciudad de Donostia / San Sebastián con el Parque Tecnológico de Miramon. Entidades de conservación y gerencia parecidas serían de gran ayuda para el relanzamiento de otras áreas de actividad.

En todo ello aparece un factor de singular relevancia que hasta ahora no era ni mucho menos considerado como destacable. La valoración de los espacios físicos productivos como tales, y que tiene una doble acepción: **de valor de uso como un factor de producción, pero también como activo que no puede dejarse depreciar, lo que redundará en la propia calidad de la ciudad y del municipio.**



## 5.4. ERABILERA ETA JARDUEREN ERREGULAZIO BERRIA PLAN OROKORREAN

Arestian azaldutako irizpide, estrategia eta jarduerak garatze aldera, beharrezkoa da Plan Orokor berriak abian jartzeko aukera emango duten erregulazio-formulak aztertzea. Dokumentu honetan ondoko lan-ildoak jasotzen dira:

- **Jarduera ekonomikoen erabilere arauketa berezia ezartzea bizitegi-guneetan eta jarduera ekonomikoko eremuetan.** Jarduera ekonomikoen arteko bateragarritasuna oso zabala da, aldiz, etxebizitzarekin ez da hori gertatzen eta ezarpen-baldintzak modulatzeko beharrezkoa da. Bi munduen arteko bereizketak, argitasun arautzaile handiagoa eman nahi dio Planari.
- **“Industria-erabilera” eta “hirugarren sektoreko erabilera” kalifikazioak ezabatzea eta horien ordez “jarduera ekonomikoen erabilera” erabiltzea,** hitz hori gai baita ondasunak eta zerbitzuak garatzeko eta ekoizteko jarduera guztiak biltzeko. Dibertsifikazio orokorreko eta funtzioen hibridazioko gaur egungo egoeran, bereizketa horrek ez du ondorio praktikorik jarduera ekonomikora bideratutako eremuetan.
- Plan Orokorrak hasieran ezarritako antolamenduaren garapen malgu bat izan nahi duen, **“Erabilera alternatiboan” irudia sartzea.** Antolamenduak zuzenean onartzen dituen erabilerak dira eta kalifikatutako erabilera ordezkatzeko dute, hirigintzako plangintza formalki aldatu beharrik gabe.

## 5.4. LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL PLAN GENERAL

En desarrollo de los criterios, estrategias y actuaciones antes expuestas, se entiende necesario que el nuevo Plan General se plantee y explore fórmulas de regulación que posibiliten ponerlos en práctica. Desde este documento se apuntan las siguientes líneas de trabajo:

- **Establecer una regulación de los usos de actividades económicas diferenciada para el caso de zonas residenciales y zonas de actividad económica.** La compatibilidad entre las propias actividades económicas es muy amplia, cuestión que no ocurre con la vivienda que precisa de una modulación de las condiciones de implantación. La separación de ambos mundos pretende dar mayor claridad regulatoria al Plan.
- **Plantear la eliminación de las calificaciones diferenciadas de “uso industrial” y “uso terciario” y su eventual sustitución por la acepción “usos de actividad económica”,** término que es capaz de englobar todas las actividades de desarrollo y producción de bienes y servicios. En un escenario de diversificación global e hibridación de funciones, esta diferenciación carece de efectos prácticos en las zonas globales destinadas a actividad económica.
- **La introducción de la figura de “usos alternativos” que pretende ser una vía de desarrollo flexible** de la ordenación inicialmente dispuesta por el Plan General. Se conciben como usos directamente admitidos por la ordenación y que sustituyen al uso calificado sin necesidad de modificar formalmente el planeamiento urbanístico.

- Aurrekoarekin batera, “erabilera alternatiboak” ezartzeko egoerak garatuko dituen figura bat sar daiteke izapidetze-sisteman, **“Erabilera alternatiboa ezartzeko emaitzaren azterketa”** izeneko adibidez. haren helburua, txertatzen den hiri-eremuan edota eraikinean bertan izan dezakeen hirigintza-eraginaren arabera (ohiko erabileraren eta inguruan dauden erabilere gainera presioaren ebaluazioa) hura ezartzeko bideragarritasuna aztertzea eta baloratzea da. Ingurumen- eta osasun-ondorioak (zarata, fluxuak, sinergiak) eta mugikortasunarekin zerikusia dutenak (bide-sarean, bizikletetan eta ibilgailuen zirkulazioan eta oinezkoen zirkulazioan duen eragina, aparkalekuan, garraio publikorako irisgarritasunean, iragazkortasunean edo hiri-bilbean isolatzean). Plangintza orokorrak eskatuko lukeen dokumentu gisa ulertzen da, eta hirigintzako zein eraikitze lizentziak eta jarduerak ezartzeko erantzukizunpeko adierazpenei buruz ebazteko organo eskudunak onartu beharko du.
- **Hirian lehendik dauden erabileretarako eta eraikina berreraultzeko sistema arin eta malgu bat ezartzeko,** baldin eta, zaharkituta dagoelako, jarduera eteteagatik edo birgaitzeko eta birsortzeko sueta daitezkeen beste arrazoi batzuegatik, **interesgarria izan daiteke eremu, partzela edo antolatutako espazio bererako lurzorukalifikazio (hainbat aukera) ugari garatzea,** zehaztapen hori dagoeneko plangintzan ezarritako **kalifikazio anizkoitzaren funtzionamendua egituratzeko, zuzkidura-jarduketan bidezko erabilera-aldaketarako, gauzatze-sistema egokia da.** Plan Orokorrak prozesua ezarriko luke, jarduketaren garapena, jarduera ekonomikoaren aukera, dinamika eta ekimenaren pean geratuz.

- Lo anterior puede verse acompañado de la introducción en el sistema de tramitación de licencias de una figura que desarrolle los escenarios de implantación de “usos alternativos”, y que podría denominarse **“Estudio de resultado para la implantación de uso alternativo”** cuyo objeto es el de analizar y valorar la viabilidad de su implantación en función de la incidencia urbanística en el espacio urbano y/o en el propio edificio donde se inserta (evaluación de la presión sobre el uso característico y los usos ya existentes en el entorno), repercusiones ambientales y sobre la salud (ruido, flujos, sinergias), sobre la movilidad (afección sobre la red viaria, ciclable y el tráfico rodado y tránsito peatonal, sobre el aparcamiento, accesibilidad al transporte público, permeabilidad o aislamiento en la trama urbana). Se concibe como un documento exigible por el planeamiento general a ser aprobado por el órgano competente para resolver sobre las licencias urbanísticas y declaraciones responsables de edificación e implantación de actividades.
- **Para el caso de los usos ya existentes en la ciudad** y al objeto de establecer un sistema ágil y flexible para la reutilización de la edificación que por obsolescencia, cese de actividad u otras circunstancias, sean susceptibles de rehabilitación y regeneración, **puede ser de interés el desarrollo de múltiples calificaciones de suelo** (varias posibles) para un mismo ámbito, parcela o espacio ordenado, determinación que vendría ya establecida desde el planeamiento. **El cambio de uso mediante actuaciones de dotación es un sistema de ejecución adecuado a través del cual podría articularse la operativa de la calificación múltiple.** El Plan General establecería el proceso que no la actuación, que quedaría al arbitrio de la oportunidad, dinámica e iniciativa de la actividad económica.



- **Kalifikazio bertikalaren garapena, hiria hiru dimentsiotan antolatzea ahalbidetzen duen sistema gisa, erabilerak areagotzea**, hiri-espazioaren eraginkortasuna eta konplexutasunaren antolamendua ahalbidetuz eta erraztuz. Jarduketa batean sortutako zuzkidura publikoak sabaian lagatzeko Hirigintzako estandarren euskal dekretuak zabalduak aukera, aurrerapauso bat izan da, zalantzarik gabe, dagoeneko eraikita dagoen hiria kudeatu eta gauzatzeko orduan, non, gehienetan, ezin diren erreserba horiek lurzoruan utzi. Kalifikazio bertikalak erantzuna eman diezaioke eraikin edo hiri-espazio berean erabilera publiko eta pribatuak metatuta egoteari; gero eta ohikoagoa den egoera alegia.
- **Jarduera ekonomikoko eremuetan, erabileren arteko bateratze-ehunekoak kentzea edo**, ezarri gero, % 50eko muga tradizionala baino handiagoak izatea. Hibridazioa bermatzeko, jarduera ekonomikoen eremuek dituzten erabileren bateragarritasuna, mugatu behar ez den bertutea da.
- **Arazotzat jotzen da, halaber, hirigintzako arautegiko erabilera ezberdinek eta xedeek erabili ahal duten azalera mugatzea (saltzeko azalera, biltegiatzeko azalera, etab.)**. Jarduera ekonomikoko eremuetan, jarduera guztiak erabilera produktibo gisa ulertzen diren testuinguruan, zehaztaperen horiek erabilerak ezartzeko mugatzen hartzen dira. Bizitegi-eremuen kasuan, plangintzak ez lituzke mugatu behar, kasu hauetan izan ezik: etxebizitza babesteko arrazoi objektiboak, eremuen saturazio funtzionala, kultura-ondarea babestea edo beste arrazoi nagusi batzuk.
- Lehen deskribatutako egoeretan, eta egungo hiria eta bizitoki-hiriko zenbait auzok (Erdialdea, Amara, Gros, Antigua Ondarreta, Ibaeta) jasaten ari diren inertzia azeleratua ikusita, etxebizitza eta egoiliarren bizi-baldintzak kaltetzen edo murrizten dituen jarduera ekonomiko gehiago ezartzeari dagokionez, **Plan Orokorrak asetasun-eremuak identifikatu ahal izango ditu, eremuen, etxadien edo kaleen arabera eta eremu horietan ekoizpen-erabilera berriak ezartzeko aukera itxi ahal izango da**. Halaber, bizitegi-nagusitasuna duten edo jarduera ekonomikoa ezartzeko askatasuna duten eremu, etxadi edo kaleak mugatzea planteatu behar da.
- **“Jarduera ekonomikoen poloek” jarduera-birika eta fluxu gisa jarduten duten funtzioak metatzeko hiri-mugarriak izan nahi dute**, ekonomia- eta mugikortasun-sinergiekin, txertatzen diren auzoen hiri-espazioa biziberritzen lagunduz. Erabileren hibridazio handia duten funtzio anitzeko toki gisa ulertzen dira.
  - **Horrela, ekoizpen-erabilerak, zerbitzu orokorrekoak, teknikoak eta profesionalak, merkataritzakoak, aisialdiakoak eta ikuskizunekoak, administrazioak eta gobernukoak, coworkingekoak eta coliving-ekoak, ostatu-erabilerak** (ikasleen egoitzak, hotelak, turismo-erabilerarako etxebizitzak, etab.), zuzkidurak (osasun, kirol, kultura, gizarte-harremanerako espazioak), hirugarren adinekoentzako egoitzak, aparkalekua, etab. bateratzea lortu nahi da. Konbinazio aukerak anitzak dira.
  - **Arkitektura aldetik erabilera askotarikoak eta moldakorrak** diren espazio bezala aurreikusten dira, diseinuan, materialetan eta egikaritzean kalitate handiarekin.
  - Proposamen hori garatzeko, oso **garrantzitsua da denboran iraunkorra den lankidetzaren publiko pribatua**.
  - Era berean, **beharrezkotzat jotzen da espazio horien kudeaketa jarraitua izatea, funtzionaltasuna eta espazio ekonomiko gisa duten balioa bizirik mantentzeko**, ez bakarrik bere ezaugarrien babesari, baizik eta aldaketekiko moldatzeko gaitasunari arreta berezia eskainiz.
  - Metatze-estrategia hau jarduera ekonomikoen presentzia gutxien duten eta bizitegi-erabilera nagusitzen den auzoetan hedatzeko proiektatzen da, hala nola Altzan, Ategorrieta-Ulián, Egian, Intxaurren eta Loiolan. Jarduera horiek, etxebizitza-erakuntzetako behe solairuetan bizitegitarako ez den eraikigarritasuna sakabanatzea baino eraginkorragoak dira jarduera berriak ezartzeko.
- **El desarrollo también de la calificación vertical, como sistema que permite ordenar la ciudad en tres dimensiones, posibilitando y facilitando con ello la intensificación de los usos**, la eficiencia del espacio urbano y la ordenación de la complejidad. La posibilidad abierta por el decreto vasco de estándares urbanísticos de ceder en techo las dotaciones públicas devengadas en una actuación, ha sido sin duda un paso adelante en la gestión y ejecución de la ciudad ya construida, donde no resulta posible en la mayor parte de las ocasiones, ceder en suelo estas reservas. La calificación vertical puede dar respuesta a la disposición acumulada de usos públicos y privados en un mismo edificio o espacio urbano, situación por lo demás, cada vez más habitual.
- **En las zonas de actividad económica, eliminar los porcentajes de compatibilidad entre usos** o en caso de establecerlos, que sean amplios y superiores al límite tradicional del 50 %. En la coexistencia de los ámbitos de actividades económicas, la mixtura de usos es una virtud que no debe limitarse.
- **Se observa también como problemática la limitación desde la normativa urbanística de la superficie habilitable por los usos y sus diferentes destinos (superficie de venta, superficie de almacenamiento, etc.)**. En las zonas de actividad económica, en el contexto de que todas las actividades son entendidas como uso productivo, estas determinaciones se entienden como limitativas de su implantación. En el caso de las zonas residenciales, la predisposición del planeamiento debiera ser a no limitarlas salvo por causas objetivas de defensa de la vivienda, saturación funcional de ámbitos, preservación del patrimonio cultural u otras circunstancias prevalentes.
- En las situaciones antes descritas, y a la vista de la ciudad actual y la inercia acelerada que algunos barrios de la ciudad residencial están experimentando (Erdialdea / Centro, Amara, Gros, Antigua-Ondarreta, Ibaeta), con respecto a la implantación de más actividad económica que suponga detrimento o minoración de la vivienda y de las condiciones de vivencia de los residentes, **el Plan General podrá identificar zonas de saturación, sea por ámbitos, por manzanas o por calles, en las que quepa limitar e incluso cerrar la posibilidad de implantación de nuevos usos productivos**. También plantearse la delimitación de zonas, manzanas o calles de predominio residencial o de libre implantación de actividad económica.
- **Los polos de actividad económica pretenden ser hitos urbanos de acumulación de funciones que operen como pulmones de actividad y flujos**, cuyas sinergias económicas y de movilidad contribuyan a la revitalización del espacio urbano y de los barrios donde se insertan. Se conciben como lugares multifuncionales donde la hibridación de usos tiene su máxima expresión.
  - **Así, se pretende hacer posible que confluyan usos productivos, de servicios generales, técnicos y profesionales, de comercio, de ocio y espectáculo, administrativos y de gobierno, de coworking y coliving, de alojamiento** (residencias de estudiantes, hoteles, viviendas para uso turístico, etc.), dotacionales (espacios destinados a la salud, al deporte, a la cultura, a la interrelación social), **residencias para la tercera edad, aparcamiento, etc., la combinatoria posible es prolífica**.
  - **Se conciben como lugares arquitectónicamente muy versátiles** y singulares, que busquen la calidad en el diseño, materiales y buena arquitectura en la ejecución.
  - Para el desarrollo de **esta propuesta resulta de vital importancia la colaboración público-privada** permanente y sostenida en el tiempo.
  - De igual forma, **se entiende necesaria la gerencia continuada de estos espacios que mantenga viva su funcionalidad y su valor como espacio económico**, con especial atención no solo a la protección de sus características, sino especialmente su adaptabilidad frente al cambio.
  - Esta estrategia de acumulación se proyecta para su despliegue en los barrios de preeminencia residencial y mínima presencia de actividad económica como son Altza, Ategorrieta-Uliá, Egia, Intxaurren, y Loiola. Estas posibles actuaciones se entienden más efectivas para lograr nuevas implantaciones de actividades, que la de dispersión de la edificabilidad no residencial en locales en planta baja de edificación residencial.



- Aurrerakinaren dokumentuak, **jarduera ekonomikoko polo hauen lurralde-mailako kokapena aurreratzen du**. Hala ere, Planak kopuru hori handitu ahal izango du, estrategia hori hiriko beste toki batzuetan gauzatu ahal izateko, eta horrek ahalbidetuko du jarduera ekonomikoak ahal den neurrian bizitegi-sarea baliatzea.

- **Nolanahi ere, jarduera ekonomikoen poloen proposamenak ez luke eragotzi beharko etxebizitzarekin harreman zuzena duen sare ekonomiko jakin bat sortzeko aukera.** Komeni da aukera hori beti irekia eta onargarria izatea, funtzionalki hiri orekatuaren berezko ezaugarria baita. Hala ere, beheko solairuko lokalei dagokienez, hirian eta, bereziki, auzo periferikoetan, badago dinamizatu beharreko aktibo batzuk bizigabe mantentzen dituen soberakin bat. Plan Orokorretik proiektatzen den hiri berriari dagokionez ere, hasiera batean ez da erakargarria ikusten hirugarren sektoreko lokaletarako eraikigarritasuna beheko solairuan bideratzea, dinamizatzeko neurriekin batera ez bada. Horrela, finkatu egin behar dira lokal-parkearen kudeaketa publikoko lanak, udal-erakundeak dagoeneko egiten ari diren lanak, eta aktibo publiko eta pribatuak dituen lokalen udal-banku bat egotea, jarduera berriak abian jartzen lagundu ahal izateko.
- **Plan Orokorren araudiak erabilera-multzoa ere eguneratuko du, legez definitutako beste erabilera batzuk sartuz, hala nola: turismo-ostatu modalitateak** (turismo-erabilera etxebizitzak, gelen alokairua, etab.) eta baita beste batzuen zehaztasuna ere: etxeko tailerrak, taldekako sukaldeak, azken miliako logistika, coworkinga.



- El documento de **Avance adelanta en el plano territorial las posibles ubicaciones de estos polos de actividad económica** para algunas de las actuaciones residenciales que se prevén. Sin embargo, el Plan podrá ampliar este número posibilitando esta estrategia en otros puntos de la ciudad, lo que permitirá profundizar en que la actividad económica permee en lo posible el tejido residencial.

- **En todo caso, la propuesta de polos de actividad no debe inhabilitar la posibilidad de que se genere un cierto tejido económico en contacto directo con la vivienda.** Es deseable se mantenga siempre abierta y plausible esta opción que por otra parte, es la natural y propia de la ciudad funcionalmente equilibrada. No obstante, en relación con los locales en planta baja, existe en la ciudad y especialmente en los barrios más periféricos, un excedente que mantiene inerte unos activos que hay que intentar dinamizar. También, en relación a la nueva ciudad que se proyecta desde el Plan General, no resulta atractivo a priori destinar edificabilidad para locales terciarios en planta baja, salvo que se acompañen de medidas para su dinamización. Así, **deben afianzarse las labores de gestión pública del parque de locales**, trabajos que ya se están realizando desde las instancias municipales, así como la existencia de un **banco municipal de locales**, con activos públicos y privados, lo que permita colaborar en la puesta en marcha de nuevas actividades.
- **La normativa del Plan General actualizará también el elenco de usos dando entrada a nuevos definidos legalmente como sucede con las modalidades de alojamiento turístico** (viviendas de uso turístico, alquiler de habitaciones, etc.), así como la especificidad de otros: talleres domésticos, cocinas agrupadas, logística de última milla, coworking.





## 5.5. TURISMO-JARDUERA HIRI-EREDU BERRIAN TXERTATZEA

Aurreko hamarkadan, Donostia, **turismo-eskaerak gero eta gehiago erakartzen eta preziatzen duen hiri-turismoa sustatzen hasi zen**. Tradizioz, turismoa hiri-ongizatea areagotzen duen fenomeno gisa ulertu da; izan ere, espazio kaltetuak berroneratzeko bektore potentziala eta diru-sarrerak eta lanpostuak sortzeko ahalmen handia duen jarduera ekonomiko dinamikoa da.

Donostiako hiriari dagokionez, **turismoa kokapen faktorea ezaugarri nagusi bezala duen fenomeno da, batez ere hiriko erdialdeko auzoetan (Parte Zaharra, Erdialdea, Gros, Antigua-Ondarreta eta neurri txikiagoan Ibaeta eta Amara) kontzentratzen baita**. Horrek, hurrengo adierazpen hauetan laburbildu daitekeen turistifikazio efektua sortu du: bisitari-kopuru handiagoa hiriko gune nagusietan; turismo-kontsumoari zuzenean lotutako jardueren gehikuntza, hala nola sektore horretako ostaturia eta merkataritza espezializatua; gero eta negozio-aukera zabalagoa turismo-bezeroari egokitzea; etxebizitza turismo-salgai berri bihurtzea; eta turismo-elementuak nagusi diren hiri-paisaia edo -eszena bat sortzea. Horri, fluxuen eta ostaturia-gaueko elementu erakargarri gisa unibertsitateak hirian duen presentzia gehitu behar zaio, horrek, aldi baterako bizitokiaren inguruan sortutako arazoari gehitzen dion intentsitatearekin.

**Hiriko turismo-jardueraren hazkunde bizkorra agerian utzi dugu jada prozesu horien ohiko arazoak**, haien artean esanguratsuenak: hiri-espazioen ingurumen-kalitatearen baldintzetan duten eragina, espazio publikoen, ekipamenduen eta hondartzen pilaketa / saturazioa, bizitegi-gainbehera eta gentrifikazio turistikoa (tokiko biztanleak igarobidean dauden bisitariarekin ordezkaturik), hiriko auzoetako eremu turistikoaren eta ez-turistikoen arteko hiri-desorekak handitzea, eta egoiliarren hiri-kalitatean atzerapena eragiten duen gehiegizko espezializazioa izateko arriskua.

**Jarduera ekonomiko honek hirian duen garrantzia eta berriazko pisua, eta bereziki erabilera turistikorako hotel eta etxebizitzaren establezimendu berriak irekitzean izan duen eta izaten ari den eraginak**, 2023ko martxoan turismo-establezimendu berrien ezarpena arautzen duen hirigintza-araudia berrikusten hastea ahalbidetu du, Plan Orokorra aldatuz, Udalak bere gain hartutako estrategiarekin bat etorriz: **"turismo-jarduera iraunkorra eta onargarria sustatzea, bai bertako biztanleek bai hiria bisitatzen dutenen arteko erabilerekin eta gozamenaren arteko oreka egon dadin"**. Aldaketa honen ondoriozko antolamendua, Plan Orokor berriak hartuko du bere gain. Era berean, Eusko Jaurlaritzak gaur egun arlo hau garatzeko onartu duen, eta hirigintzan zerikusia duen, legeriaren transposizioa egin beharko da.

## 5.5. INTEGRACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL NUEVO MODELO DE CIUDAD

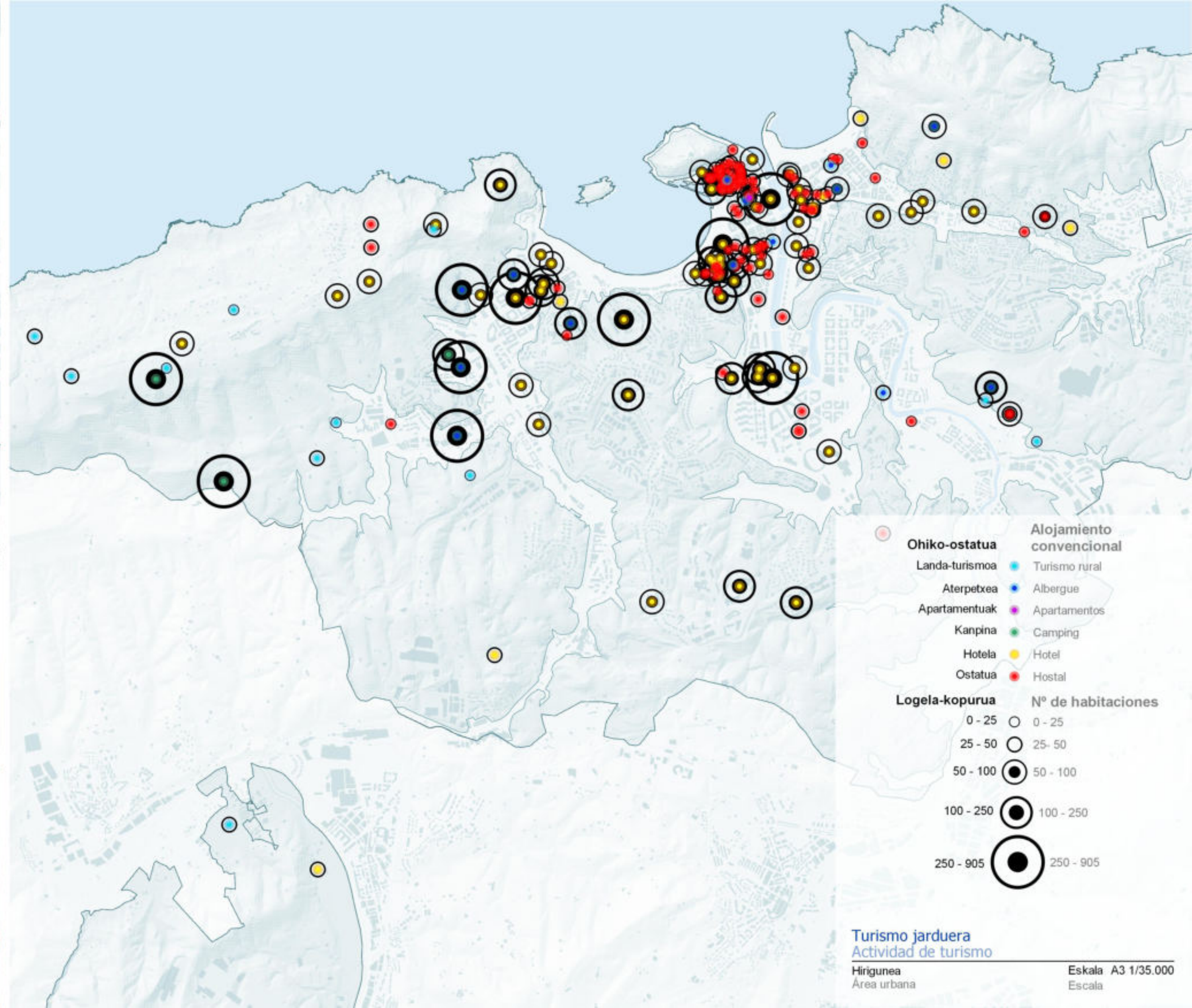
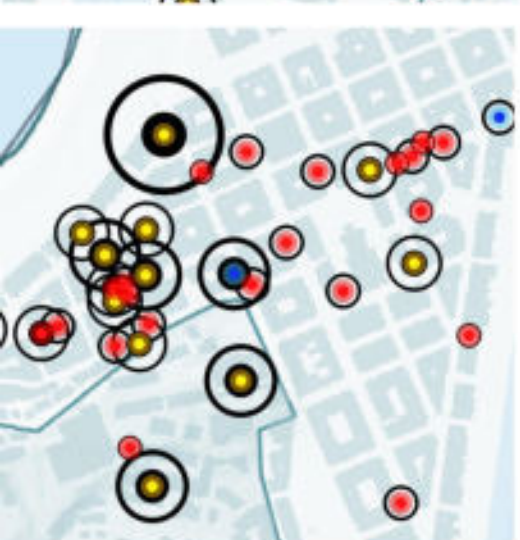
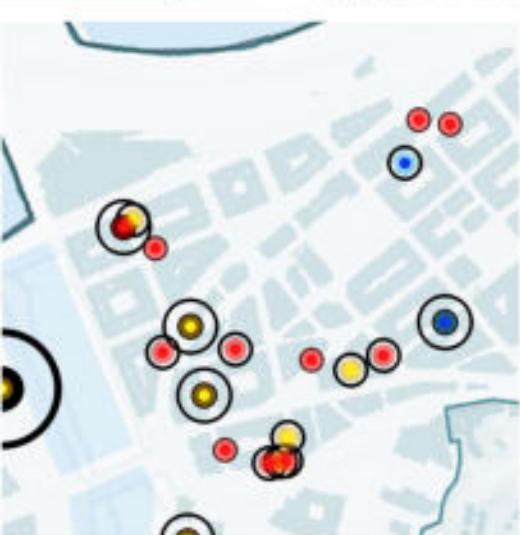
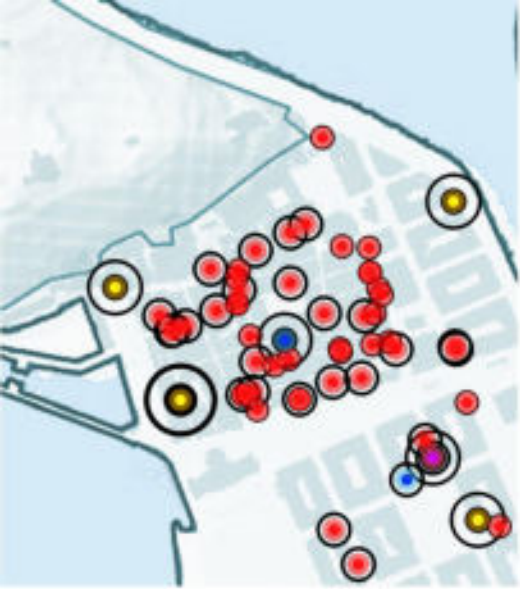
En la década anterior, Donostia / San Sebastián se ha incorporado al fenómeno de redescubrimiento del turismo urbano, convirtiéndose en un destino cada vez más deseado y apreciado por la demanda turística. Tradicionalmente ha existido una visión positiva de la aportación del turismo al bienestar urbano, ya que se considera un vector potencial de regeneración de espacios degradados y una actividad económica dinámica con una notable capacidad para generar ingresos y puestos de trabajo.

En el caso de la ciudad de Donostia / San Sebastián, el turismo es un fenómeno que se caracteriza por su selectividad espacial pues se concentra fundamentalmente en los barrios centrales de la ciudad (Parte vieja, Erdialdea / Centro, Gros, Antigua-Ondarreta y en menor medida Ibaeta y Amara), lo que ha producido un efecto de turistificación cuya manifestación puede resumirse en las siguientes ideas: una mayor presencia de visitantes en alguno de los espacios centrales de la ciudad; el incremento de las actividades directamente vinculadas al consumo turístico como el alojamiento y comercio especializado en este sector; la reorientación de una gama cada vez más amplia de negocios al cliente turístico; la conversión de la vivienda en una nueva mercancía turística; y la creación de un paisaje o escena urbana donde predominan elementos turísticos. A ello hay que añadir también la fuerte presencia de la Universidad en la ciudad como elemento también atractor de flujos y pernoctaciones, lo que añade intensidad a la problemática generada en torno al alojamiento temporal y por contagio, a la presión que el parque de vivienda está sufriendo por drenado de recursos.

**El crecimiento acelerado de la actividad turística en la ciudad está ya evidenciando las problemáticas habituales que secundan estos procesos**, entre los que destacan la repercusión sobre las condiciones de calidad ambiental de los espacios urbanos, la congestión / saturación de los espacios públicos, equipamientos y playas, el declive residencial y gentrificación turística, con sustitución de la población local por visitantes en tránsito, el incremento de los desequilibrios urbanos entre las zonas turísticas y no turísticas de los diferentes barrios de la ciudad, el riesgo de especialización excesiva que redundará en un retroceso en la calidad urbana de los residentes que ven como su ciudad, deja de ser su ciudad.

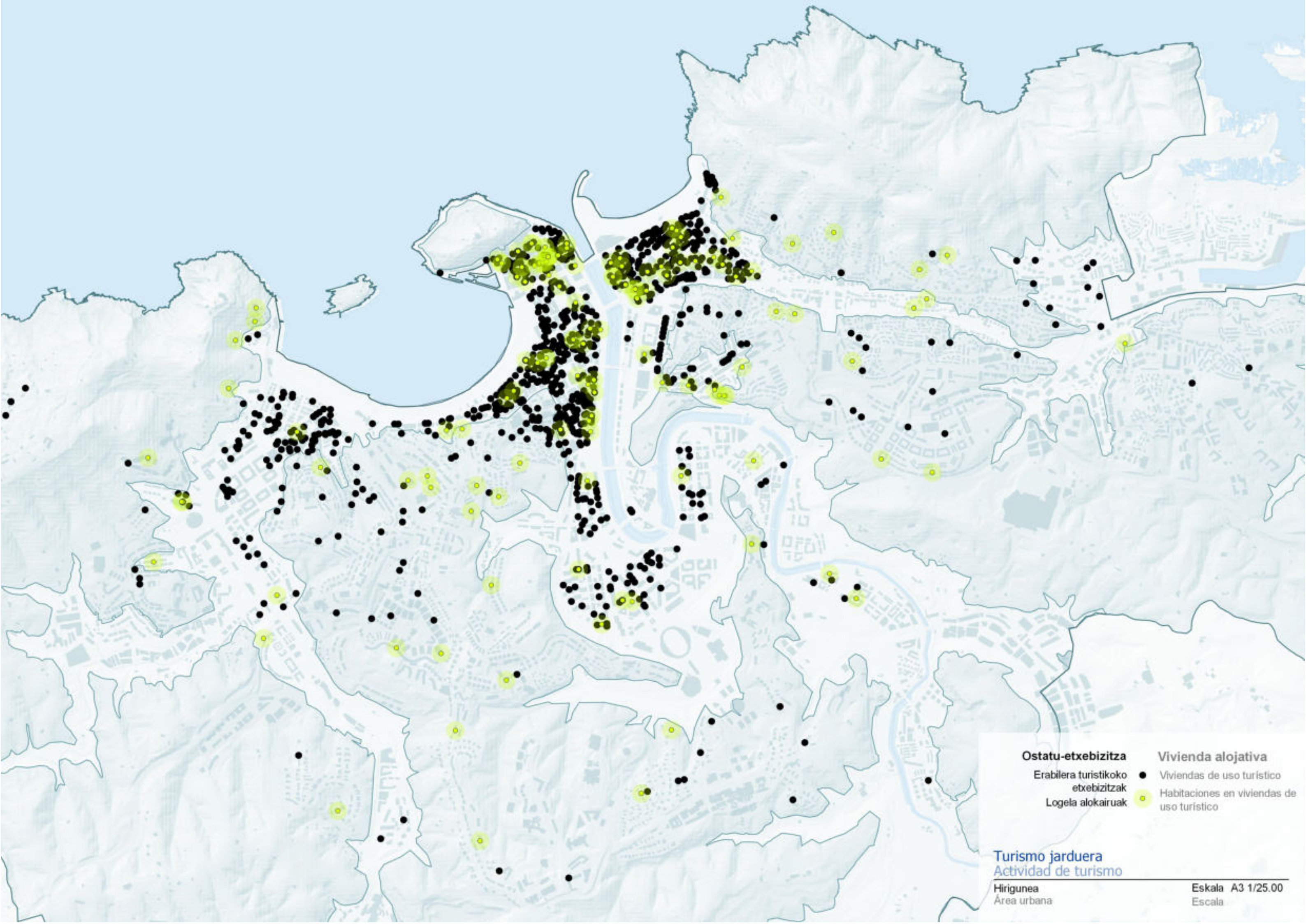
**La importancia y peso específico que esta actividad económica está alcanzando en la ciudad y la repercusión que ha tenido y está teniendo en la apertura de nuevos establecimientos**, especialmente de hoteles y viviendas para uso turístico, ha propiciado el inicio en marzo de 2023 de la revisión de la normativa urbanística que regula la implantación de nuevos establecimientos turísticos mediante la redacción de una modificación del Plan General, de acuerdo con la estrategia asumida por el Ayuntamiento de **"promover una actividad turística sostenida y asumible, que posibilite un equilibrio entre el uso y disfrute tanto por parte de sus habitantes como por la de quienes visitan la ciudad"**. La ordenación que se derive de esta Modificación será asumida por el nuevo Plan General, al igual que deberá realizarse también la trasposición de la legislación que en desarrollo de esta materia ha sido aprobada por el Gobierno Vasco en este tiempo, y que afecta también a la materia urbanística.





- |                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Ohiko-ostatua</b>  | <b>Alojamiento convencional</b> |
| Landa-turismoa        | Turismo rural                   |
| Aterpetxea            | Albergue                        |
| Apartamentuak         | Apartamentos                    |
| Kanpina               | Camping                         |
| Hotela                | Hotel                           |
| Ostatua               | Hostal                          |
| <b>Logela-kopurua</b> | <b>Nº de habitaciones</b>       |
| 0 - 25                | 0 - 25                          |
| 25 - 50               | 25 - 50                         |
| 50 - 100              | 50 - 100                        |
| 100 - 250             | 100 - 250                       |
| 250 - 905             | 250 - 905                       |





**Ostatu-etxebizitza**  
Erabilera turistikoko  
etxebizitzak  
Logela alokairuak

**Vivienda alojativa**  
● Viviendas de uso turístico  
● Habitaciones en viviendas de  
uso turístico

**Turismo jarduera**  
Actividad de turismo

Hirigunea  
Área urbana

Eskala A3 1/25.00  
Escala



Gai honen azterketa eta tratamendua martxan egon arren, Aurrerapenari, hirian, turismo-jarduera egoki integratzeko estrategia zehazteko irizpide batzuk finkatzea dagokio:

- **Plan Orokorra proposatzen duen jarduera turistikoaren ereduak, eraginkortasuna, eskaria handitu gabe lortzeko apostua egiten du.**
- Turismo-ostatuen kokapenaren **hirigintza-erregulazioa ezartzeko, asetasun-kontzeptua izango da irizpide nagusietako bat.**
- **Hiriko espazioetan ostatatze-erabileren kokapena eta intentsitatea** gainerako erabilera ekonomikoekin bat etorriko da.
- **Hiriko erdialdeko auzoetako bizitegi-erabileren babesa bermatuko duten mugak ezarriko dira.** Horri dagokionez, Parte Zaharra, Antigua-Ondarreta, Erdialdea eta Gros, asetasun-atalasean jada kontuan hartzen diren eremuak dira, eta ezarpen berriak mugatzeko araudia izan behar dute.
- Nolanahi ere, ezartzen den araudiak lehiari eta merkatu-askatasunari buruzko legeria errespetatu behar du.
- **Hirigintza-erregulazioak hiriko ostatu-parkearen oreka bultzatu behar du.** Hala, auzo batzuetan mugatzea izango da egokiena; beste batzuetan, berriz, zabaltzea.
- **Hiriko etxebizitza-parkea murriztea saihestu behar da.** Hala, asetasun-atalasean kontuan hartzen diren eremuetan, erabilera turistikorako etxebizitza berriak ezartzeko irizpideak, bizilagunentzako etxebizitza berriak hornitzearen eskutik joan behar du.
- **Etxebizitza babestuen parkea erabilera turistikorako ez erabiltzea.**
- Donostiarrek beren bizitokien kalitateari eustea eta beren etxebizitzetaz gozatzea, turismo-ostatuen ezarpena baldintzatzen duten premisak dira. Horren arabera, etxebizitza-erakinetan kokatuko diren turismo-erabilerarako etxebizitzak etorkizuneko erregulazioan kontuan hartu beharreko irizpide gisa honako alderdi hauek kontuan hartzea proposatzen da:

No obstante, al hecho de estar en marcha el estudio y tratamiento de este capítulo, compete al Avance apuntar algunos criterios que delimitan la estrategia para una adecuada integración de la actividad turística en la ciudad:

- Desde el **Plan General se apuesta por un modelo de actividad turística que no pretende su eficiencia por medio del incremento de la demanda.**
- **El concepto de saturación será uno de los criterios principales para el establecimiento de la regulación urbanística** de la implantación de alojamientos turísticos.
- **La zonificación de la localización e intensidad de los usos de alojamiento** en los distintos espacios de la ciudad, se hará en consonancia con el resto de usos económicos.
- **Se establecerán límites que garanticen la preservación de los usos residenciales en los barrios céntricos de la ciudad.** En relación a ello, la Parte vieja, Antigua-Ondarreta, Erdialdea / Centro y Gros son ámbitos que se consideran ya en el umbral de saturación y deben ser objeto de una regulación limitativa de nuevas implantaciones.
- No obstante, y en todo caso, la regulación que se establezca debe respetar la legislación sobre competencia y libertad de mercado.
- **La regulación urbanística debe propiciar el reequilibrio del parque de alojamientos en la ciudad.** Así, en unos barrios lo deseable será la limitación; en otros su expansión.
- **Se debe evitar la minoración del parque de viviendas de la ciudad.** Así, el criterio de implantación de nuevas viviendas para uso turístico debe ir de la mano de la provisión de nuevas viviendas para residentes en las zonas que se considere en el umbral de saturación.
- **La no posibilidad de destinar el parque de viviendas protegidas para uso turístico.**
- El mantenimiento de las condiciones de calidad residencial y disfrute de sus propias viviendas por las y los donostiarras, son premisas que condicionan la implantación de alojamientos turísticos. De acuerdo con ello, se sugieren la consideración de los siguientes aspectos como criterios a tener en cuenta en la futura regulación de las viviendas para uso turístico a ubicar en la edificación residencial:

- **Erabilera turistikoko etxebizitzarako (ETE), bizitegi-erabileratik berezita dagoen kalifikazio espezifiko sartzeari.**

- Etxebizitza hauek, lehenetsuz, beheko eta lehenengo solairuetan kokatzea.

- Ezarpen-ereduaren irizpide gisa bigarren eta goiko solairuetan turismo-erabilerarako etxebizitzarik ez jartzea.

- Turismo-erabilerako etxebizitzetarako loturiko aparkaleku-plazak aurreikusitako beharra.

- **Bizitegi-erakin, kale edo hiri-eremu berean ezar daitezkeen etxebizitza turistikoaren kopurua mugatzea.**

- **La introducción de una calificación específica para el uso de vivienda turística (VUT)** como uso diferenciado del uso residencial.

- La **preferente ubicación de estas viviendas en las plantas baja y primera planta.**

- La limitación de no ubicar viviendas para uso turístico en las plantas segundas y superiores como criterio de modelo de implantación.

- La necesidad de prever plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas de uso turístico.

- **La limitación del número de viviendas turísticas que pueden implantarse en un mismo edificio residencial, calle o ámbito urbano.**

## 5.6. PLAN OROKORREKO JARDUERA-PLANIFIKATZEKO UNITATE BERRIAK (JPU)

Aurretik azaldutako puntuekin bat etorritik, Planaren aurrerapenak Jarduera Plangintzako Unitate (JPU) batzuk ezartzen ditu. Unitate horiei buruzko datuak (JPU) zehatz-mehatz zehaztuko dira hasierako onepenen agirian. Aurrerapen honetako dokumentuan landutako aurreikuspen morfologiko eta tipologikoaren helburua, hautatutako antolamendu-aukeren norabidea eta aniztasuna erakustea baino ez da parte-hartze publikotik eratorritako iritzia menpe jartzeko.

## 5.6. LAS NUEVAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN DE ACTIVIDAD (UPA) DEL PLAN GENERAL

En coherencia con los puntos descritos anteriormente, el avance del Plan **establece una serie de Unidades de Planeamiento de Actividad (UPA)**. Los datos relativos a estas Unidades (UPA) se determinarán con precisión en el documento de la aprobación inicial. El objetivo del predimensionado morfológico y tipológico en el documento del presente Avance pretende solo mostrar la direccionalidad y diversidad de las opciones de ordenación escogidas para someterlas a la opinión derivada de la participación pública.





## 6. Ondarea eta paisaia Plan Orokorren antolamendu berrian txertatzea

Hirian dagoen ondarea aberatsa eta era askotarikoa da, ez da soilik mugatzen garrantziko eraikin edo elementu multzo batera. Hori dela eta, Plan Orokorren aurrerapen honek Donostiako kultura-ondarearen potentzialtasuna identifikatzen du, bere oinarriaren zutabeetako bat bihurtuz.

Hainbat arrazoi daude horretarako:

- **kultura-ondarea, hiri honi nortasuna ematen dion elementua da.** Hiriren zati bakoitza historiako etapa jakin bati, gizarte-talde bati eta ezaugarri bereziak dituen leku bati baitagokio.

- halaber, **kultura-ondareak, memoria aktibatze eta gizarte-lotura zein gizarte-kohesioko loturak sendotzeko gaitasuna du.**

Zentzu honetan, **iraganeko hiria egungo eta etorkizuneko hirientzako oinarri gisa hartuko da.** Iragana, utzitako ageriko zein ikusezin ondareekin, gakoa izango da hiria planifikatzeko eta bere etorkizuna planteatzeko.

### 6.1. DONOSTIAKO HIRI-PAISAIAREN BALIOAK IDENTIFIKATZEA

Aipatutako esparru honetan, **hiri-paisaiaren balioak identifikatzeko interesa** agerian jartzen da, **Planaren bidez babesteko helburuarekin.** Beraz, **hirigintza-babestzat** uler daitezkeen elementuak kontuan hartu beharko lirateke, hau da, eraikinetik haratago doazen eta **hiri-eszenaren funtsezko zatiei eragiten dieten ehunei eta giroei.** **Ehunak eta giroak hiri-paisaia bat definitzen duten elementuak dira eta gaur egungo izatearen aldeko apustua alde batera utzi gabe, ondarearekiko konpromisoa eta errespetua zentzu zabalean ulertzen dute, etorkizuneko belaunaldientzat gorde behar den nortasun eta elementu bakar eta errepikaezin gisa.**

Helburu horrekin definitu dira hiri-paisaiaren identitate-elementuak:

- hiri-giroak,
- hiri-ehunak,
- hiri-multzoak,
- eta ikuspen handiko eremuak.

## 6. Integrar patrimonio y paisaje en la nueva ordenación del Plan General

El patrimonio existente en la ciudad es rico y variado y no se ciñe a un conjunto de edificaciones o elementos de importancia patrimonial. Por ello este avance del Plan General identifica la potencialidad del patrimonio cultural de Donostia / San Sebastián y apuesta por que éste se incorpore como uno de los pilares sobre los que sustentar su base.

Diferentes razones conducen a ello:

- **el patrimonio cultural es el elemento que impregna personalidad a esta ciudad** en cuanto que cada parte de la ciudad corresponde a una determinada etapa de la historia, a un grupo social y en un lugar con características específicas;

- asimismo este **patrimonio cultural es capaz de activar la memoria y además reforzar los vínculos comunitarios y de cohesión social.**

En este sentido, **la ciudad del pasado será tenida en cuenta como fundamento sobre el que apoyar la ciudad presente y la futura.** El pasado, con todo su patrimonio cultural tangible e intangible, se convertirá en la clave para la planificación de la ciudad y el planteamiento de su futuro.

### 6.1. LA IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES DEL PAISAJE URBANO DE DONOSTIA /SAN SEBASTIÁN

En este marco mencionado se identifica **el interés de identificar los valores del paisaje urbano de la ciudad con el fin de afrontar desde el Plan su protección.** Se trataría, por tanto, de incorporar lo que se podría entender como **protecciones urbanísticas**, que más allá del edificio afectan a **partes esenciales de la escena urbana de la ciudad como son los tejidos y los ambientes.** **Tejidos y ambientes serán elementos que definan un paisaje urbano que, sin eludir la apuesta por la contemporaneidad,** proponen un compromiso y un respeto por el **patrimonio** entendido en un sentido amplio, **como identidad y como singularidad** que hacen del patrimonio un elemento único e irreplicable que hay que conservar como legado para las futuras generaciones.

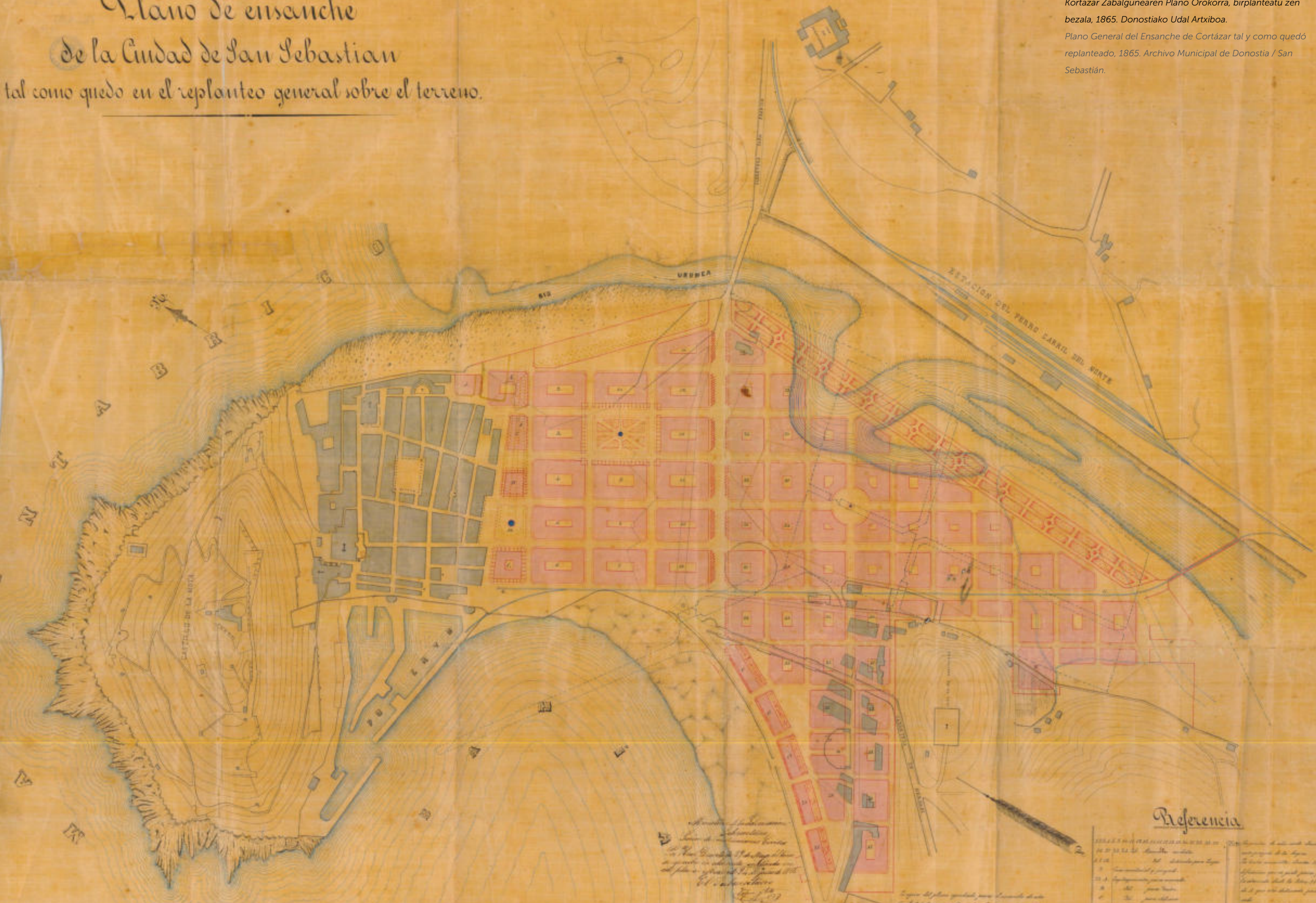
Con este objetivo se han definido como elementos identitarios del paisaje urbano de la ciudad:

- los ambientes urbanos,
- los tejidos urbanos,
- los conjuntos urbanos,
- y las áreas de alta visibilidad.



*Plano de ensanche  
de la Ciudad de San Sebastian  
tal como quedo en el replanteo general sobre el terreno.*

Kortazar Zabalgunearen Plano Orokorra, birplanteatu zen bezala, 1865. Donostiako Udal Artxiboa.  
Plano General del Ensanche de Cortázar tal y como quedó replanteado, 1865. Archivo Municipal de Donostia / San Sebastián.

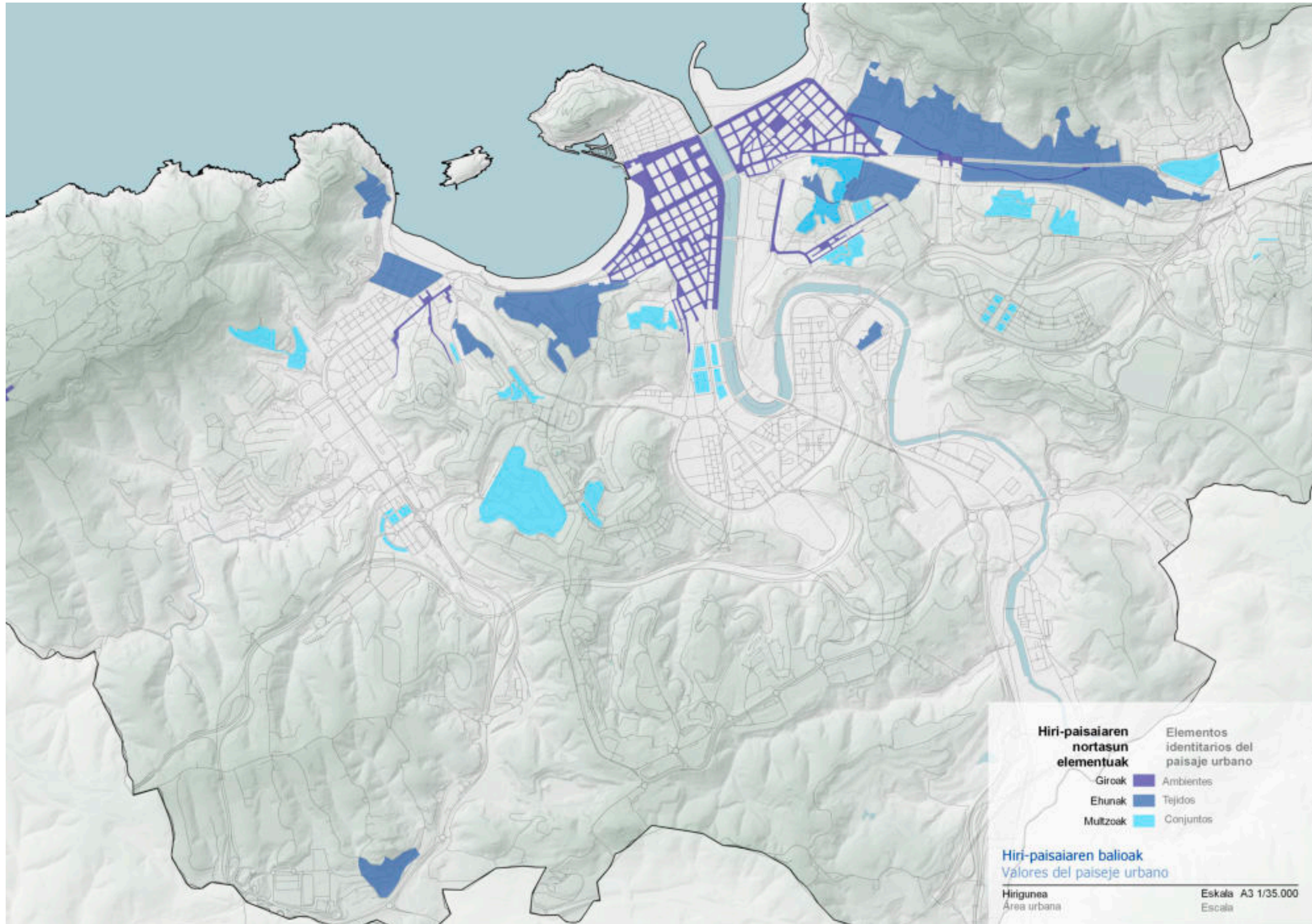


*Plano de ensanche de la Ciudad de San Sebastian tal y como quedo en el replanteo general sobre el terreno.*

*Referencia*

1	...	...
2	...	...
3	...	...
4	...	...
5	...	...
6	...	...
7	...	...
8	...	...
9	...	...
10	...	...





Hiri-paisaiaren nortasun-elementuak.  
Elementos identitarios del paisaje urbano.





**Hiri-giroak hiriko kaleek edo hiriko guneek osatzen dituzte, eta eraikinen banaketa bolumetrikoak eratzten duen hiri-izaera jakin bat dute** (beheko solairua, tarteko solairua, azken solairuak eta goiko solairua), fatxaden konposizioa, hutsarte-motak, giro batzuetako dekorazio bereizgarria eta eraikinen materialtasuna. Planaren Aurrerakinaren agiri honetan identifikatutako hiri-giroak jasotzen ditu taula honek. Hemen jasotzen den zerrenda aurreragoko azterlan xehatu batean zabaldu ahal izango da.

Los ambientes urbanos quedan constituidos por conjuntos de calles de la ciudad o áreas de ésta que mantienen un **determinado carácter urbano** formado por la distribución volumétrica de las edificaciones (planta baja, entreplanta, plantas de pisos y planta de remate), la composición de sus fachadas, los tipos de huecos, la decoración característica en algunos ambientes y la materialidad de las edificaciones. La siguiente tabla recoge los ambientes urbanos identificados en este documento de avance de Plan. El listado que aquí se recoge podrá ser ampliado en un estudio pormenorizado posterior.

Plano kodea Código de plano	Identifikazioa Identificación	Oharrak Observaciones
G-1	Amara Gaina	Easo plazaren ondoan homogeneoa den hiri-ingurunea, ehun homogeneo batez osatua. Entorno urbano homogéneo junto a la plaza Easo, formado por un tejido homogéneo.
G-2	Erdialdea	Kortazarren zabalgunea eta inguruak. Ensanche y alrededores de Kortazar.
G-3	Victoria Eugenia	María Cristina hotelaren eta Victoria Eugenia antzokiaren multzoa eta hiri-ingurunea. Conjunto y entorno urbano del Hotel María Cristina y del Teatro Victoria Eugenia.
G-4	Ategorrieta bide Zaharra	Ategorrietako errepide zaharra. Antigua carretera de Ategorrieta.
G-5	Alderdieder	Kontxaren aurrealdea eta inguruak. Frente de la Kontxa y alrededores.
G-6	Antigua	Antigua-Ondarretaren auzoaren trazadura historikoa Matia kalearen inguruan. Trazado histórico del barrio de Antigua-Ondarreta en las proximidades de la calle Matía.
G-7	Igeldo	Igeldo herriko jatorrizko plazaren ingurua. Entorno de la plaza originaria de Igeldo.
G-8	Egia	Bidearekiko lerrokadura duten eraikinen hiri-egitura. Estructura urbana de los edificios alineados con el vial.
G-9	Gros	Groseko hiri-sareko giro orokorra. Ambiente general en la red urbana de Gros.





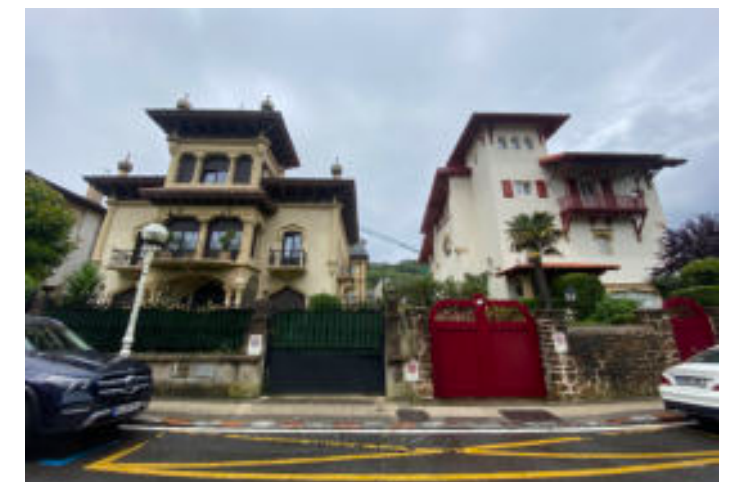
Intereseko hiri-ehunak, partzelazioaren eta eraikuntzen arteko erlazioak ezaugarritzen dituzten eta muino-hiriko puntu garaietatik ikus daitezkeen lursail-multzoek osatzen dituzte. Izaera berde nabarmena duten eta lursail pribatueta kokatzen diren "villa" motako eraikinek osatzen dituzten ehunak dira. Horrela, Ulia, Mirakruz, Igeldo, Ondarreta eta Mirakontxako villen ehunak identifikatu dira.

Los tejidos urbanos de interés quedan identificados por un conjunto de parcelas donde la relación entre la parcelación y la edificación caracteriza el paisaje urbano de la ciudad especialmente en aquellas partes de la ciudad visibles desde algunos puntos altos de la ciudad colinar. Se trata de los tejidos de villas de la ciudad donde las edificaciones tipo villa se sitúan en parcelas privadas libres con un marcado carácter verde. Así se han identificado tejidos de villas que aportan identidad al paisaje de la ciudad en Ulía, Mirakruz, Igeldo, Ondarreta y Mirakontxa.

Planaren aurrerapenaren agiri honetan identifikatutako hiri-ehunak jasotzen ditu taula honek. Hemen jasotzen den zerrenda ondorengo azterlan xehatu batean zabaldu ahal izango da.

La siguiente tabla recoge los tejidos urbanos identificados en este documento de avance de Plan. El listado que aquí se recoge podrá ser ampliado en un estudio pormenorizado posterior.

Plano kodea Código de plano	Identifikazioa Identificación	Oharrak Observaciones
E-1	Ondarretako villak	Ondarretako villak. Villas de Ondarreta.
E-2	Intxaurrondo zaharra	Jose Elozegi hiribidera begira aurrealdea duten "villa" ehuna. Tejido "villa" con frente a la avenida José Elozegi.
E-3	Igeldo igoera	Igeldo mendira igotzeko errepideko txaleten multzoa. Conjunto de chalets de la carretera de subida al monte Igeldo.
E-4	Ategorrieta	Ategorrietako "villa" ehuna. Tejido "villa" de Ategorrieta.
E-5	Mirakontxa	Kontxako badiara begiratzen duten "villen" ingurua. Entorno de las "villas" que miran a la bahía de la Kontxa.
E-6	Jauregi kalea	Muinoaren hegoaldeko hegaleko "villak", Antigua - Ondarreta auzora begira. "Villas" de la ladera sur de la colina, mirando al barrio del Antigua - Ondarreta.
E-7	Loiola Lorategi Hiria	Lorategi hiri motako etxebizitza familiar bakar txikien multzoa. Conjunto de pequeñas viviendas unifamiliares de tipo ciudad jardín.
E-8	Konkorrenea	"Villa" multzoak Egia auzoaren iparraldeko hegalean. Conjunto de "Villa" en la ladera norte del barrio de Egia.
E-9	Errotazar	Hegalean kokatutako eraikuntza-multzoa. Conjunto edificatorio situado en ladera.







Plano kodea Código de plano	Identifikazioa Identificación	Oharrak Observaciones
M-1	Aldanondo	Estilo bateratuko bloke isolatuak, Aialde eta Aldanondo etxebizitza-multzoak. Bloques aislados de estilo unitario, bloques de viviendas Aialde y Aldanondo.
M-2	San Frantzisko Xabier	Aldakoenea kalearen goialdean estilo unitarioko bloke isolatuak. Bloques aislados de estilo unitario en la parte superior de la calle Aldakoenea.
M-3	Deba Ibaiaren kalea	Euskal estilo berriko blokeak Deba Ibaiaren kalean. Bloques de nuevo estilo vasco en la calle Deba Ibaia.
M-4	Urdintzu (Loiolako Kuartelak)	Urdintzu (Loiolako Kuartelak). Urdintzu (Loiolako Kuartelak).
M-5	Rezola	Ibaetako goialdean garai berean eraikitako bizitegi-multzoa, Arriola pasealekuaren inguruan. Conjunto residencial construido en la misma época en la parte alta de Ibaeta, en torno al paseo de Arriola.
M-6	Zumardi pasealekua	Multzo modernista Jose Eloseggi hiribideko bidegurutzean, Herrerara iristen. Conjunto modernista en el cruce de la avenida Jose Eloseggi, llegando a Herrera.
M-7	Koruko Andre Maria	Etxebizitza homogeneoen multzoa, Intxaurrendoko iparraldeko hegalean. Irurak kalearen inguruan. Conjunto de viviendas homogéneas en la ladera norte de Intxaurrendoko. Alrededor de la calle Irurak.
M-8	Amara erdi	Antso Jakitunaren hiribidearen ondoko bizitegi-bloke handien multzoa. Conjunto de grandes bloques residenciales junto a Antso Jakituna.
M-9	Larratxo	Altza auzoan integratutako "villa" txikiak. Pequeñas "villas" integradas en el barrio de Altza.
M-10	Erregezaintza kalea	Etxebizitza-talerrak Erregezaintza kalean. Viviendas-taller en la calle Erregezaintza.
M-11	Zarategi	Intxaurrendoko iparraldeko hegaleko etxebizitza homogeneoen multzoa, Zarategi-Gaztelu kalean. Conjunto de viviendas homogéneas del ala norte de Intxaurrendoko, en la calle Zarategi-Gaztelu.
M-12	Intxaurrendoko berri	Hego Intxaurrendoko plaza nagusiaren inguruko adreilu gorriko eraikin homogeneoak. Edificios homogéneos de ladrillo rojo en torno a la plaza principal de Intxaurrendoko Sur.
M-13	San Roke - Beloka	Etxebizitza-blokeak Amara Gainean. Bloques de vivienda en Amara Gaina.
M-14	Amara Gaina	Familia bakarreko etxebizitzak Amara Gainean. Viviendas unifamiliares en Amara Gaina.
M-15	Errotaburu zaharra	Etxebizitza multzoa Errotaburu. Conjunto de viviendas en Errotaburu.
M-16	Aiete	Multzo homogeneoa eraikuntza motari dagokionez eta eraikuntza multzo desberdinez osatua. Conjunto homogéneo en cuanto al tipo edificatorio y compuesto por diferentes bloques edificatorios.
M-17	Borroto kalea A	Etxebizitza multzo bateratu eta uniformeak Borroto kalean. Conjuntos unificados y uniformes de viviendas en la calle Borroto.
M-18	Jauregi kalea	Jauregi kaleko dorreak. Torres de la calle Jauregi.
M-20	Luistarrak	Etxebizitza homogeneoen multzoa, Intxaurrendoko iparraldeko hegalean, Luistarrak kalean. Conjunto de viviendas homogéneas en la ladera norte de Intxaurrendoko, en la calle Luistarrak.
M-21	Borroto kalea B	Etxebizitza multzo bateratu eta uniformeak Borroto kalean. Conjuntos unificados y uniformes de viviendas en la calle Borroto.
M-22	Konkorrenea	"Villa" multzoa Konkorrenean. Conjunto "Villa" en Konkorrenea.
M-23	Gaztelu	Etxebizitza homogeneoen multzoa, Intxaurrendoko iparraldeko hegalean, Luistarrak kalearen behealdean. Conjunto de viviendas homogéneas en la ladera norte de Intxaurrendoko. En la parte baja de la calle Luistarrak.
M-24	Egiako Galtzada	Egiako galtzadako txaleten multzoa. Conjunto de chalets de la calzada de Egia.



Bestalde, **kokatzen diren inguruneen nortasuna ematen dieten eta bateratasunean diseinatu eta eraiki diren multzoak identifikatu dira.** Hiri-multzo horiei buruzko banakako erabakiek multzoaren izaerari eragin diezaiokete, hiri-nortasunaren kalterako. Multzo horien adibide dira langileen etxebizitza-taldeak, Jauregi kaleko dorreak, Antso Jakitunaren hiribideko etxadi handiak edo Etxadi eta Aieteko adreiluzko eraikinen hiri-multzoak, besteak beste.

Ondoko taulan, planaren aurrerapen-dokumentu honetan identifikatutako hiri-multzoak jasotzen dira. Hemen jasotzen den zerrenda ondorengo azterlan xehatu batean gehitu ahal izango da.

Por otra parte, se han identificado diferentes **conjuntos urbanos formados por grupos de edificaciones proyectadas y construidas de una vez que proporcionan carácter al entorno en el que se sitúan.** Se considera que las que decisiones individualizadas sobre estos conjuntos urbanos pueden afectar en el carácter del conjunto en detrimento de la identidad urbana. Ejemplos de estos conjuntos son grupos de viviendas de trabajadores, las torres de la calle Palacio, las grandes manzanas de Sancho el Sabio o conjuntos urbanos de edificaciones de ladrillo en Etxadi y Aiete entre otros.

La siguiente tabla recoge los conjuntos urbanos identificados en este documento de avance de Plan. El listado que aquí se recoge podrá ser ampliado en un estudio pormenorizado posterior.





Hiriko paisaiarekin zerikusia duen zaindu beharreko beste alderdi bat lurraldearen egoera bikoitzaren ondorioa da; **muino-hiriaren eta ibai-hiriaren arteko kota-diferentziak eta horietako bakoitzaren morfologiak hiriaren zati desberdinak hiriko puntu ezberdinetatik ikusgarritasun-maila handiagoa edo txikiagoa izatea eragiten dute**. Ikusgarritasun-maila ezberdin honek, paisaia batzuen hauskortasuna dakar. Horrela, hiriaren ikuspen handiko guneak arreta berezia jarri beharreko guneak dira haietan ematen diren hiri-jardueretan, hiriaren imaginario kolektiboa osatzen duten irudiak zalantzan jar baitaitezke. Oso ezaguna da, adibidez, hiriaren ikuspegia Igeldo menditik edo Urgull edo Uliatik ikus daitezkeen beste batzuk. Horrela, zaindu beharreko hiri-paisaiaren beste balio bat identifikatzen da: **ikuspen handiko eremuak**.

Era berean, diagnostikoak **mahaigaineratutako arkitektura-elementu batzuk** identifikatu ditu. Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak emandako informazioaren arabera, erdi edo udal babes-maila duten kultura-ondasun deklaratuak izateko proposatuak dauden ondasun higiezinak dira. Ondasun horiek, ez daude 2021ean onartutako Hiri eta Eraikitako Ondarea Babesteko Plan Berezian (HEOBPB / PEPPUC) barne hartuta. Ondare hori planaren hurrengo faseen idazketan balioetsiko da, eta, horretarako, haren desagertzearen ordez, bere balioa nabarmenduko duen antolamendua bultzatuko da.

Otro aspecto a cuidar del paisaje urbano de la ciudad es consecuencia de la condición dual del territorio; **la diferencia de cota entre la ciudad colinar y la ciudad fluvial y la morfología de cada una de ellas produce que las diferentes partes de la ciudad sean más o menos visibles desde los diferentes puntos de la ciudad**. Esto conduce a que algunas partes de la ciudad dispongan de grados de visibilidad diferentes conllevando a la fragilidad de algunos de los paisajes urbanos. Así las zonas de alta visibilidad de la ciudad se convierten en áreas sensibles a las actuaciones urbanas que sobre ellas se produzcan y que podrían poner entredicho las imágenes que forman parte del imaginario colectivo de ésta. Bien conocida es por ejemplo la vista de la ciudad desde el Monte Igeldo o aquellas otras que se pueden disfrutar desde de Urgull o Uliá. **Se identifica así otro valor del paisaje urbano a preservar, las áreas de alta visibilidad**.

Así mismo, el diagnóstico ha identificado algunos **elementos arquitectónicos emergentes**. De acuerdo a la información recibida por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, se trata de algunos bienes inmuebles propuestos para ser declarados bien cultural con nivel de protección media o municipal que no se encuentran incluidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano y Construido (PEPPUC) aprobado en 2021. Este patrimonio será objeto de valoración en la redacción de las siguientes fases del Plan impulsando para él una ordenación que busque su puesta en valor y su no desaparición.



# Ondarea Patrimonio

## Hiri-paisaiaren nortasun- elementuak Elementos identitarios del paisaje urbano

- Giroak  
Ambientes
- Ehena  
Tejidos
- Muturrak  
Conjuntos

## Informazio osagarria Información complementaria

HECOPIren babera-mala  
Nivel de protección del PEUPUC

- A mala  
Nivel A
- A mala - Lerroa  
Nivel A - Línea
- B mala  
Nivel B
- C mala  
Nivel C
- D mala  
Nivel D
- E mala  
Nivel E
- F mala  
Nivel F

Eusko Jaurlaritzaren inbentarioa  
Inventario del Gobierno Vasco

HECOPIren jarduera ez duela Eusko Jaurlaritzaren  
inbentarioa elementuak  
Elementos del inventario del Gobierno Vasco  
no identifikatzen en el PEUPUC

## Begirada Sektorialak Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana



## 6.2. DONOSTIAKO NORTASUNAREKIN BAT DATORREN ONDAREA ARAUTZEA ETA INTEGRATZEA

**Plan orokor berriak kultura-ondarea barne hartuko du, ez bisita arkeologikoa egiteko, baizik eta hiriko espazio bizira egokituko duen hiri-bizitzaren zati bezala ulertuta.** Datozen urteetan aurreikusten den hiri-bilakaerak kultura-ondarea ulertzeko eta baloratzeko modu berri hori jarri behar du abian, orain arte kontuan hartu ez diren alderdiak edo alderdi osagarriak azpimarratzeko. Elementuen kultura- eta plastika-balioak berrirakurtzeko aukera alde batera utzita, eta elementuok udalerraren historiaren testuinguruan duten eginkizuna berriz interpretatzeaz gain, kultura-ondarearen kontzeptuaren formulazio berriak ebaluazio-faktore berriei ere erantzun beharko lieke; esate baterako, erlazioatu daitezkeen identitate- eta pedagogia-balioak txertatzea eta etorkizunean Donostiako historia ekonomiko eta sozialeko elementurik garrantzitsuenak azaltzeko gai diren ibilbide esanguratsuen parte izatea.

**Hau da, planak ondarea bere zentzu zabalenean integratu beharko du, eta ez soilik balio eta eduki desberdineko fitxen bilduma gisa.** Euskal Autonomia Erkidegoan ondareari buruz indarrean dagoen legeriarekin bat datorren ondarea ulertzeko era. Izan ere, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen azalpenaren arabera, **kultura-ondarea iraganetik jarauntsitako ondasunen multzotzat jotzen da, eta, ondasun horietan, gizarte bakoitzak kontserbatu eta transmititzea merezi duten balio batzuk aitortzen ditu.** Halaber, kultura-balioak aldakorrek direnez, ondarearen kontzeptua bera ere eraikitze etengabe dago, eta hura osatzen duten elementuek aldatu eta elementu berriak hartzeko aukera ematen duen multzoa osatzen dute.

**Horregatik, Planak ondarea berreskuratzearen aldeko apustua egiten du, birgaitzeak eta erabilera berriak martxan jarritz, herritarrek haiengandik etekina ateratzeko tresna gisa.** Babes hori ez da mugatzen ondarearen kultura-balioak baloratzera eta zaintzera, baizik eta gizarte- eta ekonomia-balioak ere kontuan hartzen ditu, funtsezko parametro gisa. Parametro horiek, Planaren garapenak hiri osoan ezartzen dituen esku-hartze prozesuak baldintzatzen dituzte.

Plangintza orokorreko tresna bat prestatzeak eta kultura-ondarearen zehaztapenak aintzat hartzeak koherentzia izan behar du ondare arkitektonikoa eta hirigintza-eskubideak babesteko borondatearen artean, eta hori kontuan hartu behar da gaur egungo plangintza-tresna egitean. **Gaur egun dagoenaren gainean egin beharreko esku-hartzearen kontzeptua errespetuarekin eta kontserbazioarekin lotuko da. Kasu horretan, gizarte-iraunkortasunari lotutako ondarea ulertu beharko da, hau da, gaurko arazoak etorkizuneko baliabideak kaltetu gabe** konpontzekoa. Ekintza horrek koherentea izan beharko du jabetza-eskubidearen errespetuarekin.

Errespetu horrek saihestu egin beharko du mugapen bereziengatik ezaguna den eta gaizki erabilia izan den kalte-ordaina; izan ere, **ondarea hiri-antolamenduaren parte baldin bada, ez zaio jabetza-eskubideari inolako mugarik jarri behar, jabetza pribatuaren eta haren gizarte-funtzioaren berezko agindu gisa kontserbatzeko betebeharra baita, Espainiako konstituzioan aitortua.**

## 6.2. REGULACIÓN E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO COHERENTE CON LA IDENTIDAD DONOSTIARRA

**El nuevo plan general incorporará el patrimonio cultural no para ser objeto de visita arqueológica sino como parte integrante de la vida urbana de la ciudad lo que conllevará adaptarse al espacio vivo que la ciudad como ente supone.** La evolución urbana que se prevé en los próximos años, debe poner en marcha esta nueva forma de entender y valorar el patrimonio cultural que pueda poner énfasis en aspectos diferentes o complementarios a los contemplados hasta ahora. Más allá de la posible relectura de los valores culturales y plásticos de los elementos y de una reinterpretación de su papel dentro del contexto de la historia del municipio, la nueva formulación del concepto de patrimonio cultural debería atender también a nuevos factores de evaluación como serían la incorporación de los valores identitarios y pedagógicos que puedan relacionarse y formar parte de recorridos e itinerarios significativos capaces de explicar en el futuro los elementos más relevantes de la historia económica y social de Donostia / San Sebastián.

Es decir, **el plan deberá integrar el patrimonio en su sentido más amplio, y no solo como una colección de fichas de diferente valor y contenido.** Un entendimiento del patrimonio ya extendido y también compartido con la legislación sobre patrimonio vigente en el País Vasco, donde según la exposición de motivos de la vigente Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, **el patrimonio cultural se define como el conjunto de bienes heredados del pasado en los que cada sociedad reconoce unos valores dignos de ser conservados y transmitidos.** También, al ser los valores culturales cambiantes, el concepto mismo de patrimonio se encuentra en permanente construcción y los elementos que lo configuran forman un conjunto susceptible de modificación y abierto a nuevas incorporaciones.

**Por ello el Plan apuesta por la recuperación del patrimonio a partir de su rehabilitación y puesta en uso como elementos fundamentales para garantizar su aprovechamiento por la ciudadanía.** Se concibe una protección que no se limite estrictamente a la valoración y preservación de los valores culturales del patrimonio, sino que tenga en cuenta también los valores sociales y económicos como parámetros esenciales que necesariamente condicionan los procesos de intervención que el Avance del Plan implementa en el conjunto de la ciudad.

La elaboración de un instrumento de planeamiento general y la consideración respecto a las determinaciones del patrimonio cultural debe incorporar una coherente correspondencia entre la voluntad de proteger el patrimonio arquitectónico y los derechos urbanísticos, que debe estar presente en la elaboración del actual instrumento de planeamiento. **Con el respeto y la conservación, se asociará el concepto de la necesaria intervención en lo existente y en este caso se deberá entender el patrimonio asociado a la sostenibilidad social del mismo, esto es la potencialidad de resolver los problemas de hoy sin hipotecar los recursos del mañana, una acción que deberá ser coherente con el respeto del derecho de la propiedad.**

Este respeto deberá evitar la conocida y mal llevada indemnización por limitación singular, en el entendimiento de que si **el patrimonio forma parte intrínseca de la ordenación urbana, no debe haber limitación alguna al derecho de la propiedad, ya que se entiende la obligación de conservar como un mandato intrínseco de la propia propiedad privada y de la función social de la misma, reconocida en nuestra constitución española.**



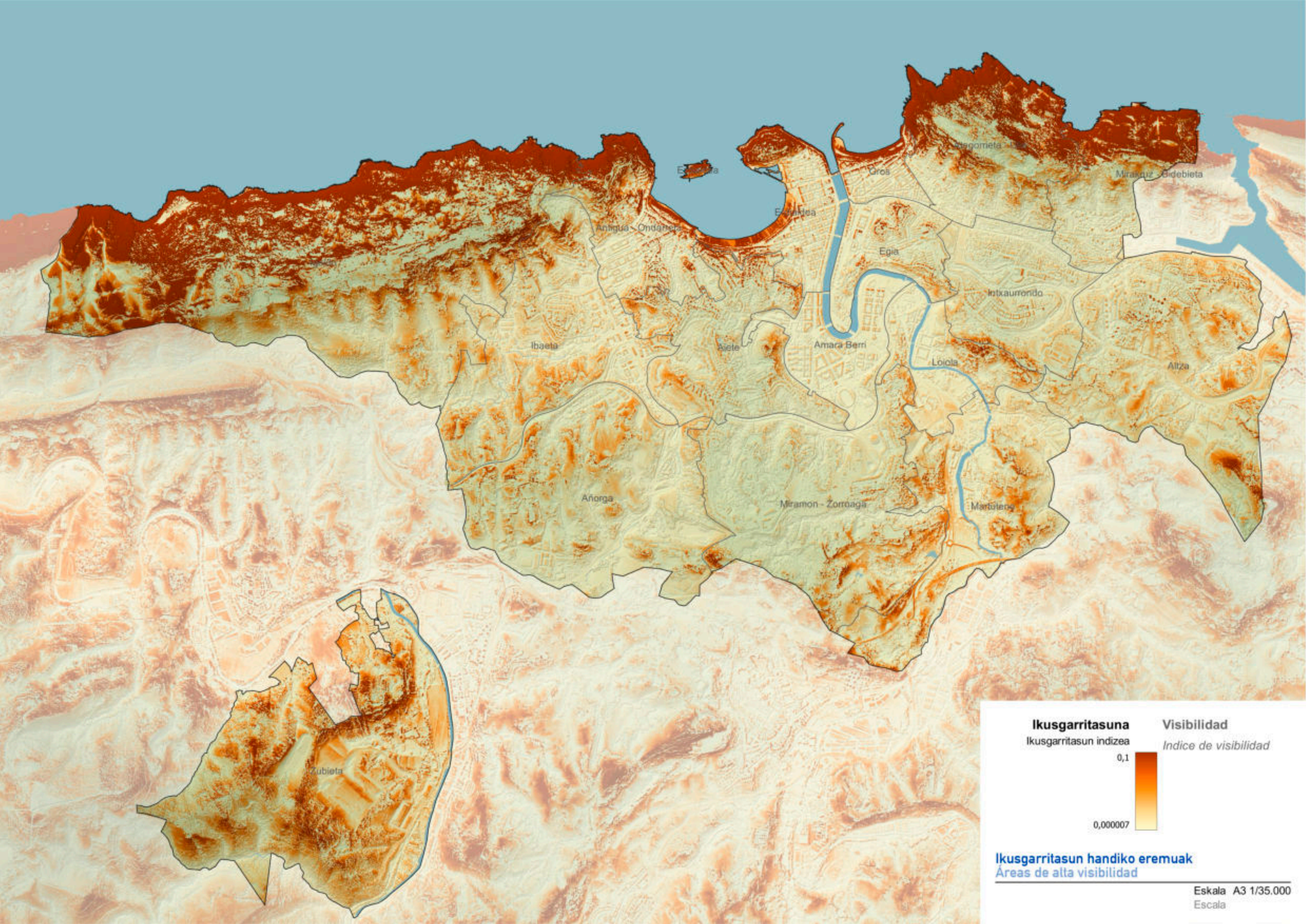
Asmo horrekin, Planaren idazketak hiriko hiri-paisaiaren identitate-elementuetan esku-hartzeko babes-baldintzak identifikatuko ditu, honako irizpide hauen arabera:

- **Hiri-giroen** babesaren xedea izango da eraikinetan egiten diren jarduketak babestu nahi den giroaren aldaezinekin bat etortzea. Babes hori gauzatzeko, aldaezin horiek mantentzeko ordenantza espezifikoak egin ahal izango dira (oin-moten antolamendua, eraikuntzaren gehieneko altuerak, hutsune moten erregulazioa, hutsune horien osaera, materialtasuna) edo hiri-giro jakin bat osatzen duten ondasunetan esku-hartzeko irizpideak adosteko elkarrizketa-espazioak egiteko prozesuak ezarri ahal izango dira.
- Identifikatutako **hiri-ehunetan** edo plana idazteko prozesuan identifika daitezkeen besteetan, lurzorua **okupatzeko parametro bat** ezarriko da ehunaren izaera babesteko; hori guztia, adierazitako ehunetan bizitegi-erabilera areagotu gabe. Irizpide honen bidez, oreka lortu nahi da lursailaren okupazioan, eraikin-parkea eralda daitezkeen arren, identifikatutako "villa" tipologia multzoen ehun horiek sortzen duten paisaiari eusteko.
- Planak ziurtatuko du identifikatutako edo Planaren proiektu tramitagarriaren idazketan identifikatu beharreko **hiri-multzoetan** esku-hartzeak, horien gaineko jarduketa partzialek multzo izaera galtzea ez dakarrela. Horrek esan nahi du esku-hartzeko mekanismo batzuk aurreikusi beharko direla, Planean bertan edo ondoren aurreikusi ahal direnak, multzoa osatzen duten eraikuntzetan egiten diren esku-hartzeek multzo izaera galtzea eragozten dutela ziurtatzeko.
- Era berean, Planak hiriko esku-hartzeak arautu beharko ditu, eta horiek multzoan izango duten eragina balioetsi beharko du, batez ere **ikuspen handiko eremuetan**. Planak zehaztuko du zein arlo aintzat jotzen diren, eta jarraipen- eta balorazio-mekanismoak ezarriko ditu, hiriko nortasun-perspektibetan eragina izan dezaketen jardueren inpaktua ebaluatzeko.
- **Mahaigaineratutako arkitektura-elementuen babesa** Aurrerakin honek bultzatu nahi duen ondarea ulertzeko modu berri baten esparruan egin beharko da. Ondare horren balio arkitektonikoen babes arkeologikoaz haratago, babesa, kokatzen diren testuinguruari nortasuna ematen dioten ondare horren balioak berrikustera bideratu beharko da. Horrela, hiriko zatiek beren historiaren zati bat kontatu ahal izango dute ondare horren bitartez.

Con este espíritu la redacción del Plan desarrollará la identificación de las condiciones de protección para las intervenciones sobre los diferentes elementos identitarios del paisaje urbano de la ciudad de acuerdo a los siguientes criterios:

- La protección **de los ambientes urbanos** irá dirigida a que las actuaciones que se lleven a cabo sobre las edificaciones sean acordes a las invariantes del ambiente que se desea preservar. Esta protección podrá abordarse a través de la elaboración de **ordenanzas específicas** dirigidas al mantenimiento de esas invariantes (disposición de tipos de plantas, alturas máximas de la edificación, regulación de los tipos de huecos, composición de estos, materialidad) o se podrán establecer procesos que permitan habilitar espacios de diálogo para el acuerdo de los criterios de intervención sobre los bienes que integran un determinado ambiente urbano.
- **En los tejidos urbanos identificados o aquellos otros que en el proceso de redacción del Plan se puedan identificar**, se fijará un **parámetro de ocupación** del suelo para la protección del carácter del tejido todo ello sin perjuicio de una intensificación residencial en los tejidos señalados. El criterio consistirá en mantener un equilibrio en la ocupación de la parcela de modo que a pesar de una posible transformación del parque edificatorio se mantenga el paisaje que estos tejidos de villas identificados generan.
- **El Plan asegurará que la intervención en los conjuntos urbanos identificados o a identificar en la redacción del proyecto tramitable del Plan** asegure que las actuaciones parciales sobre estos no conlleven una pérdida del carácter del conjunto. Esto supondrá la previsión de unos mecanismo de intervención que podrán preverse desde el Plan, o posteriormente a éste, que aseguren que las intervenciones sobre las edificaciones que forman el conjunto no permitan la pérdida del carácter de conjunto.
- Así mismo, el Plan deberá regular las intervenciones en la ciudad que deberán valorar su impacto en el conjunto, especialmente en las **áreas de alta visibilidad**. El Plan definirá qué áreas se consideran sensibles y establecerá los mecanismos de seguimiento y valoración para la evaluación del impacto de las de actuaciones que pueden incidir en las perspectivas identitarias de la ciudad.
- La protección de los **elementos arquitectónicos emergentes** deberá producirse en el marco de una nueva manera de entender el patrimonio que este Avance aboga por impulsar. Más allá de la protección arqueológica de los valores arquitectónicos de este patrimonio, la protección deberá dirigirse a la relectura de los valores de este patrimonio que proporcionan identidad al contexto en el que se sitúan. De este modo, las diferentes partes de la ciudad podrán contar parte de su historia a través de este patrimonio.









### 6.3. AZTARNATEGI ARKEOLOGIKOEN ANTOLAMENDUARI DAGOKIONEZ

**Ondare arkeologikoaren babesa Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak ezarritako jarraibideen eskutik etorriko da.** Sail horrek bi kategoria ezartzen ditu ondare arkeologikorako, eremu arkeologikoak eta ustezko eremu arkeologikoak.

Ofizialki aitortutako udalerriko gune arkeologikoak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan identifikatutakoak dira, eta xedapen horietan bertan finkatutako erregulazio-, tratamendu- eta zaintza-irizpideen mende daude. Ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuak, Gipuzkoako Lurralde Historikoan dauden eta I. eranskinean zerrendatu diren Estazio Megalitikoak Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun gisa deklaratzeko eta babes-araudia ezartzeko denak, babes bereziko eremutat jotzen diren aldean identifikazioa eta babesa jasotzen du; eta Kultura sailburuaren 1996ko otsailaren 29ko Aginduak, 1996ko martxoaren 15eko 54. zk.ko EHAA argitaratuak, Donostiako Hirigune Historikoaren Esparru Arkeologikoa Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean, Monumentu Multzo izendapenez Kultura Ondare gisa sartzen duenak, babes ertaineko eremu arkeologikoak jasotzen ditu.

Ustez aztarna arkeologikoak dauden guneak Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko irailaren 4ko Ebazpenean ezarritakoak dira. Ebazpen horren bidez, Donostiako (Gipuzkoa) Balizko Arkeologia Guneen Deklarazioa egin zen (1997ko irailaren 29ko EHAA, 185. zk.), eta bertan arautzen da egin nahi diren obren jabeak edo sustatzaileak orubearen edo eraikinaren balio arkeologikoari eta obren proiektuan izan dezakeen eraginari buruzko azterlan bat egin behar duela.

Diagnostikoan "Antondegia gutxi definituta dagoen kokalekua" zona arkeologiko gisa identifikatu da, eta, beraz, aurrerapen honek ezartzen du Planak inguru honetarako babesa garatu behar duela.

Era berean, Planak ziurtatu beharko du legezko xedapen hauetan ezarritako babes-erregimenei Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean ezarritakoei egoki erantzuten dietela eta, hala badagokio, beharrezkotzat jotzen den moduan egokitzen dutela. Ziurtatu beharko da, halaber, aurreikusitako hirigintza-antolamendua bateragarria dela Planak proposatzen duenarekin, bai deklaraturako eremu arkeologikoetan, bai ustezko eremuetan, bai ingurune naturalean zein hirikoan daudenetan.

### 6.3. SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

**La protección del patrimonio arqueológico vendrá de la mano de las directrices establecidas por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco** que establece dos categorías para el patrimonio arqueológico; zonas arqueológicas y zonas de presunción arqueológica.

Las zonas arqueológicas del municipio declaradas oficialmente son aquellas identificadas en las disposiciones legales vigentes en la materia y están sujetas a los criterios de regulación, tratamiento y preservación fijados en esas mismas disposiciones. El *Decreto 137/2003, de 24 de junio, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, varias Estaciones Megalíticas del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y se fija su régimen de protección*, recoge la identificación y protección de las zonas declaradas de protección especial y la Orden de 29 de febrero de 1996, de la Consejera de Cultura, por la que se inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Donostia-San Sebastián, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco publicada el 15 de marzo de 1996 en el BOPV nº 54, recoge las zonas arqueológicas declaradas de protección media.

Las zonas de presunción arqueológica, aquellas donde se presume la existencia de restos arqueológicos, son las establecidas en la *Resolución de 4 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa)* publicada el 29 de septiembre de 1997 en el BOPV nº 185, donde queda regulada la necesidad de que el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar en las mismas aporte un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.

El diagnóstico ha identificado el "asentamiento poco definido de Antondegia" como zona arqueológica para ser declarada por lo que este Avance establece la necesidad de que el Plan desarrolle la protección para este entorno.

Así mismo, el Plan deberá asegurar que los regímenes de protección establecidos en estas disposiciones legales responden adecuadamente a lo establecido en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y en su caso ajustarlo como se estime necesario. Habrá que asegurar también que la ordenación urbanística prevista sea compatible con la que el Plan proponga tanto en las zonas arqueológicas declaradas como las de presunción y tanto en aquellas que se encuentran en el ámbito natural como en el urbano.



## 6.4. NATURA-ONDAREA ETA PAISAIA-ONDAREAREN SAREA

**Natura-ondarea diagnostikoan identifikatu da, eta azpiegitura berde eta urdinari egiten dio erreferentzia, zehazki, parke, Natura 2000 sareari, interes bereziko habitat eta eremuei, zuhaitz bereziei, korridore ekologikoei, intereseko gune funtzio aniztunei, basoei eta bertako zuhaitziei eta ibai-sareari, eta abarri...** Planak bere ingurumen-arreta landuko du, dagokion goragoko mailako araudiaren esparruan, eta lurzoru urbanizaezinen kategorizazioa edo horretarako beharrezkoak diren gainjarritako baldintzatzaileen definizioa ezarriko du.

Plan berriak, beraz, gaur egun babestuta dauden ondasun naturalak aitortuko ditu, eta beste batzuk sartzera balioetsiko du, hala nola Aranzadi Zientzia Elkartek udal-mugarterako lurzoru urbanizaezinean dauden zuhaitz berezien eta zuhaitzien katalogazioari buruz egindako lanen balorazioaren ondoriozkoak, edo azken urteotan idatzitako beste dokumentu batzuk, hala nola EAEko Paisaia Berezien eta Apartekoen Katalogoa eta Donostialdea-Bidasoa Behereko Eremu Funtzionaleko LPPa. Helburua hau izango da: antolamendu-proposamenetan kontserbazioa txertatzea, balio historikoa, kulturala eta ingurumenekoa duten multzo edo elementu gisa, eta beharrezkotzat jotzen diren tresnen bitartez balioan jartzea edo babestea.

**Ingurunean adierazitako natura-ondarearen konbinazioak paisaia bereizgarri bat sortzen du, herritarrok ezagutzeaz gainera, gure adierazpen subjektiboa dena.** Iruditerien adierazpen zehatz bat geografia pertsonalen memoriaren adierazgarri diren 'paisaietan' adierazten da: eraikin sinbolikoak, hiri-fatxadak, enklabeak eta hiri-espazioak, lurralde-enklabeak eta -espazioak, basoak eta zuhaitziak, erriberako espazioak, muinoak, etab. Planaren bidez, Donostialdeko paisaia-sisteman integratu nahi dira Donostiako lurraldearen eta udalerraren paisaia-ezaugarriak kudeatzeko erronkak.

## 6.4. PATRIMONIO NATURAL Y RED PATRIMONIO PAISAJE

**El patrimonio natural ha quedado identificado en el diagnóstico y hace referencia a la infraestructura verde y azul, en concreto, a la Red Natura 2000, hábitats y zonas de especial interés, árboles singulares, corredores ecológicos, espacios de interés multifuncional, bosques y bosquetes autóctonos, red fluvial, etc.** El Plan abordará su atención ambiental en el marco de la normativa de rango superior correspondiente y estableciendo la categorización de suelo no urbanizable o la definición de condicionantes superpuestos necesarios para ello.

El nuevo Plan, por tanto, reconocerá los bienes naturales actualmente protegidos y evaluará la incorporación de otros como aquellos derivados de la valoración de los trabajos que la Sociedad de Ciencias Aranzadi ha llevado a cabo relativos a la catalogación de los árboles singulares y de los bosquetes presentes en el término municipal, u otros documentos redactados en los últimos años como el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV y en el PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. El objetivo será integrar su conservación en las diferentes propuestas de ordenación como conjuntos y/o elementos de valor histórico, cultural y ambiental y su puesta en valor o protección a través de los instrumentos que se consideren necesarios.

**La combinación del patrimonio natural señalado en el entorno produce un paisaje característico que los habitantes reconocemos y que además es nuestra expresión subjetiva.**

Una manifestación concreta de los imaginarios de los mismos se expresa en los 'paisajes' que se consideran representativos de la memoria de las geografías personales: edificios simbólicos, fachadas urbanas, enclaves y espacios urbanos, enclaves y espacios territoriales, bosques y arboledas, espacios de ribera, colinas, etc. Se pretende integrar en el Plan los retos de la gestión de las cualidades paisajísticas del territorio y del municipio de Donostia / San Sebastián en el sistema de paisaje de Donostialdea.

Plan orokor berriak EAEko Paisaia Berezien eta Apartekoen Katalogoan eta Donostialdea-Bidasoa Behereko Eremu Funtzionaleko LPPn arlo batzuetarako jada identifikatutako espezifikotasun horri erantzungo dio. Zehazki, katalogoan, Mendizorrotz, Igeldo eta Irurdietako ikus-arroak aipatzen dira, udal-itsasertzeko zerrenda osoa, Urdaburuko ekialdeko eta hegoaldeko zerrenda, Añarbeko ikus-arroa, bi paisaia-mugarriak, Urgull Gaztelua eta Platako Itsasargia; LPPan, Mendizorrotz-Bordatxo mendiak, Mendizorrotz mendia (Igeldoko kosta), Jaizkibel-Ulia (Kosta) eta Jaizkibel-Ulia mendia (barnealdea), Donostiako Korridorea eta Urumea korridorea, Oiartzun. Arreta bereziko paisaia gisa identifikatuta, Plana hedatzean, dagozkion arau- eta kudeaketa-tresnak izango ditu, LPPan zehaztutako helburu eta zehaztapenei dagokienez.

El nuevo Plan General atenderá a esta especificidad ya identificada para ciertas áreas en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV y en el PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa; en concreto, en el catálogo, se mencionan las cuencas visuales de Mendizorrotz, Igeldo y Irurdieta, toda la franja litoral municipal, franja de la zona este y sur de Urdaburu donde se cataloga la cuenca visual de Añarbe, los dos hitos paisajísticos, Castillo de Urgull y Faro de la Plata; en el PTP los montes de Mendizorrotz-Bordatxo, Monte Mendizorrotz (Costa de Igeldo), Jaizkibel-Ulia (Costa) y Monte Jaizkibel-Ulia (interior), la Bahía de Donostia / San Sebastián, el corredor del bajo Urumea y los espacios periurbanos entre el Urumea y el Oiartzun. Su identificación como paisajes de atención especial encontrará, en el despliegue del Plan, los instrumentos normativos y de gestión correspondientes en relación con los objetivos determinados y las determinaciones establecidas en el PTP.







## 7. Zeharkakotasuna

### 7.1. ZEHARKAKO GAIEN ERANSKETA

#### EUSKARA ETA GENERO-IKUSPEGIA

HAPOK, hirigintza-plangintzako tresna den aldetik, gaitasuna eta eskumena du espazio-ingurunearekin zerikusia duten gaietan. Ez dugu ahaztu behar inola ere ez dela gai baten edo batzuen plan estrategikoa, nahiz eta estrategia desberdinak biltzen dituen, estrategia horiek bat baitatoz sektore-plan estrategikoekin.

Gainera, aurreikuspen horiek formalki gauzatzeak hainbat ondorio ditu, zuzenean antolatu eta arautu gabe.

Ondorio horiek hainbat prozeduren bidez aztertzen dira; besteak beste, Hizkuntza Inpaktuaren Ebaluazioa edo Generoaren araberako Eraginaren Ebaluazioa.

Indarrean dagoen legerian ezarritakoaz gain, Planak gai horiek hasieratik erabat eta eraginkortasunez integratzearen aldeko apustua egiten du, dokumentu honetan jasotako proposamenak egiteko oinarri izan den Informazio eta Diagnostiko dokumentutik hasita.

Hala, euskararen kasuan, Irismen-agiria egiteaz gain (aurrerakin-fasean egin beharrekoa, indarrean dagoen araudiaren arabera), horren aurretik, informazio-fasean, udalerriko hizkuntza-egoera aztertu da, eta ez soilik hizkuntza-inpaktua justifikatu eta, hala badagokio, aztertu eta gero neurriak ezartzeko hala badagokio, baizik eta egoera soziolinguistikoari dagokionez, udalerraren errealitatea ezagutzeko.

Genero-ikuspegiaren kasuan, nahiz eta indarreko legeriak eta araudiak gero eta eragin handiagoa duen Generoaren araberako Eraginaren Ebaluazioa egiteak haratago, Udalak Berdintasunerako hartutako konpromisoaren ondorioz, hainbat lan egin dira Plan Orokor berriaren genero-ikuspegia txertatzeko. Lan horiek beste dokumentu batean jasotzen dira, eta, bertan, honako hauek zehazten dira: hirigintza-diagnostiko teknikoa eta genero-ikuspegitik parte hartzearen bidez landutakoa, Plan Orokorren aurrerapen-faserako eta gerokorako proposamenak eta egindako parte-hartze espezifikoaren prozesua.

Hori guztia dela eta, hurrengo ataletan zeharkako gaiekin zerikusia duten eta horietan proposatutako helburuak lortzeko balio duten proiektu lerrotan jada txertatuta dauden proposamenak jasotzen dira.

## 7. Transversalidad

### 7.1. INCORPORACIÓN DE LAS MATERIAS TRANSVERSALES

#### EL EUSKERA Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El PGOU como instrumento de planeamiento urbanístico tiene capacidad y competencia sobre aquellas cuestiones relacionadas con el medio espacial. No debemos olvidar que en ningún caso se trata de un plan estratégico de alguna o varias materias, si bien recoge diferentes estrategias que sí están alineadas con las recogidas en diferentes planes estratégicos sectoriales.

Además, la materialización formal de sus previsiones tiene una serie de efectos en distintas cuestiones que no ordena ni regula de manera directa.

Dichas consecuencias son evaluadas mediante distintos procedimientos; entre otros, la Evaluación del Impacto Lingüístico o la Evaluación de Impacto en función del Género.

Más allá de lo establecido en la legislación vigente, el Plan apuesta por una integración plena y efectiva de estas cuestiones desde su inicio, ya desde el documento de Información y Diagnóstico que ha servido de base para realizar las propuestas recogidas en el presente documento.

Así, en el caso del euskera, mucho más allá de la mera realización del Documento de Alcance (lo pertinente en fase de Avance según normativa vigente), y previamente al mismo, ya en la fase de información se ha analizado la situación lingüística del municipio, con la intención no sólo de justificar y, en su caso, realizar el estudio de impacto lingüístico para posterior implementación de medidas (si procede), sino de conocer la realidad del municipio en lo que a la situación sociolingüística se refiere, y tenerla en cuenta en las propuestas y alternativas del Avance.

En el caso de la perspectiva de género, si bien la legislación y normativa vigente incide cada vez más en la integración de la misma más allá de la realización de la Evaluación del Impacto en función del Género, fruto del compromiso municipal con la Igualdad, se han realizado una serie de trabajos para la inclusión de la perspectiva de género en el nuevo Plan General. Estos trabajos se recogen en un documento aparte y en él se detallan el Diagnóstico urbanístico técnico y participado desde la perspectiva de género, una serie de propuestas para la fase de Avance y posteriores del Plan General y el proceso de participación específico realizado.

Por todo ello en los siguientes apartados se recogen propuestas ya explicadas (integradas) en las líneas proyectuales expuestas que tienen relación con las materias transversales y sirven para la consecución de los objetivos propuestos en las mismas.



## 7.2. EUSKARA

Donostia lurralde euskaldunenaren hiriburua da, eta, beraz, trakzio-funtzioa bete behar du, eta erreferentziako hiria izan behar du euskara, kultura, sorkuntza eta aniztasunaren sustapenean.

Horretarako, funtsezkoa da ikerketa eta ekoizpen kultural eta zientifikorako beharrezko euskarria izatea. Sarea indartzeko, Planak, besteak beste, GI-20ak hartzen dituen lurak berrantolatzea proposatzen du. Horrek aukera ematen du ez zabaltzeko bakarrik, baita dauden poloak orekatzeko ere.

Diagnostikoan jasota geratu den errealitateetako bat auzoetako egoera soziolingüistikoaren desberdintasunak dira. Hori dela eta, euskararen ezagutza zabala den auzoetan euskara babestea eta hain egoera ona ez duen auzoetan euskara sustatzea du helburu. Era berean, azken urteetan udalerriko egoera soziolingüistikoan izan den aldaketa azpimarratu behar da (euskaldunen ehuneko txikienetik handienera pasatu da), hezkuntzari esker bereziki.

GI-20 berrantolatzeko proposamena aukera bat izan liteke ezagutza- eta berrikuntza-sarea ekialderantz zabaltzeko, eta, horrela, hiriaren mendebaldean (indartuko litzatekeen lekuan) ez ezik, ekialdean ere gertatzeko aukera. Ekoizpen zientifikoa eta literarioa funtsezkoak dira hizkuntza baten osasunerako (are gehiago hizkuntza bizien kasuan, euskararen kasua).

Kulturak eta hezkuntzak duten garrantziari dagokionez, garrantzitsua da, ezagutza- eta zientzia-sarea sendotzeaz gain, hezkuntza- eta kultura-sarea indartzea ere.

## 7.2. EUSKERA

Donostia / San Sebastián es la capital del territorio más euskaldun, y como tal debe ejercer una función tractora y ser una ciudad de referencia en la promoción del euskera, la cultura, la creación y la diversidad.

Para ello, es fundamental contar con el soporte necesario para la investigación y producción cultural y científica. Para reforzar el tejido para ello el Plan propone, entre otras, la reordenación de los suelos ocupados por la GI-20. Ello da la oportunidad no sólo de ampliarlo, sino también de equilibrar los polos existentes.

Una de las realidades constatadas en el Diagnóstico son las diferencias en la situación sociolingüística de los barrios. Por ello, se marca como objetivo salvaguardar el euskera en los barrios donde el conocimiento de la lengua es amplio, y promocionarlo en los barrios en los que no goza de una situación tan buena. Asimismo, se constata, y es para destacar, el vuelco habido en los últimos años en la situación sociolingüística del municipio (el porcentaje de personas euskaldunes ha pasado de ser el menor a ser el mayor), gracias especialmente a la educación.

La propuesta de reordenación de la GI-20 podría ser una oportunidad para extender la red de conocimiento e innovación hacia el Este, y con ello la posibilidad de que se produzcan no sólo en la zona Oeste de la ciudad (donde se reforzaría) sino también en la Este. La producción científica y literaria son fundamentales para la buena salud de una lengua (más aún en el caso de lenguas vivas, como el euskera).

En relación con la importancia de la cultura y de la educación, es importante no sólo reforzar la red conocimiento y ciencia, sino también la educativa y la cultural.





Ekialdetik mendebaldera euskararen ezagutza- eta erabilera-gradiente argia dagoen arren, egia da hezkuntza-ekipamenduak udalerrri osoan banatuta daudela (bai zikloetan, bai ereduetan), Urumearen ardatzean nolabaiteko metatze orokorra dutela, eta unibertsitate-hezkuntzako ikastetxeen (batez ere mendebaldean) eta Lanbide Heziketakoen (mendebaldean) polarizazioa dagoela. Azken hamarkadetakako lorpenei eusteko, garrantzitsua da sare hori herritarrentzat nahikoa izatea.

Hori dela eta, Planak antolamendu/berrantolaketa berriei lotutako hezkuntza-ekipamendu berriak aurreikusten ditu Urumearen ardatzean, horrek dakarren biztanleria gehikuntzarekin. Baina baita Añorgan edo Aduritz-Akularren ere. Antolamendu horiek hezkuntza-sare egokia izateko eta sare hori indartzeko aukera dira. Horrez gain, euskaltegiak ere badaude, euskaraz alfabetatzeko ezinbestekoak. Horiek ez dira ekipamenduen sarean sartzen, jarduera ekonomikoaren sarean baizik, eta, jakina, erakargarritasun eta masa kritiko handiena dutenetan kokatzen dira.

Dokumentuan behin eta berriz azaldu da Aduritz-Akular aukera egokia izan behar dela ekialdeko barrutiko ekipamendu-maila hobetzeko eta, erreferentziazko ekipamendu baten bidez, birika handi gisa espazio libreen zuzkidura hobetzeko.

Ekipamendu horretaz gain, Planak beste kultur-, kirol-, eta osasun-ekipamendu batzuk ere proposatzen ditu. Espazio libreekin batera (plazak eta parkeak), eremu publikoaren esparruan sozializatzeko tokiak dira, eta, beraz, arreta berezia jarri da bien arteko harremanean proposatutako antolamendu/berrantolaketa berrietan, horiei indarra emateko eta hiria sortzeko, funtsezkoa baita komunitatea sortzeko.

Egoera soziolinguistikoa izandako egoera aldaketaren beste gakoa, hezkuntzarekin batera, gazteria da. Horregatik, funtsezkoa da gazteei eustea eta gazteak kanporatzea saihestea, udalerrian euskararen osasun onaren egungo eta etorkizuneko aktibo gisa.

Si bien hay un claro gradiente de conocimiento y uso del euskera de Este a Oeste, lo cierto es que los equipamientos educativos están repartidos por todo el municipio (tanto por ciclos, como por modelos), con una cierta acumulación general en el eje del Urumea, y la polarización de los centros de educación universitaria (situados mayoritariamente al Oeste) y los de Formación Profesional (al Oeste). Para mantener los logros de las últimas décadas es importante que dicha red sea suficiente para la población residente.

Por ello el Plan prevé nuevos equipamientos educativos ligados a las nuevas ordenaciones/reordenaciones, que precisamente se dan en el eje del Urumea, con el consiguiente aumento de población. Pero también en Añorga o Aduritz-Akular. Esas ordenaciones son una oportunidad para mantener una red educativa adecuada y para potenciarla. A la misma se suman los euskaltegis, fundamentales para la alfabetización en euskera. Los mismos no forman parte de la red de equipamientos, sino del tejido de actividad económica, y, obviamente, se sitúan en aquellas con mayor atractivo y masa crítica. Por ello las propuestas y estrategias de actividad y movilidad, aunque en menor medida, también tienen incidencia.

A lo largo del documento se ha expuesto reiteradas veces que Aduritz-Akular debe ser una oportunidad para mejorar el nivel dotacional de distrito Este y posicionarlo, mediante un equipamiento de referencia, junto con la mejora de la dotación de espacios libres en forma de gran pulmón.

Además de ese equipamiento el Plan propone también otros equipamientos culturales, deportivos, sanitarios, etc. Los mismos, junto con los espacios libres (plazas y parques) son los lugares de socialización en la esfera de lo público, y, por tanto, se ha puesto especial atención en la relación entre ambos en las nuevas ordenaciones/reordenaciones propuestas, para darles fuerza y crear ciudad, fundamental para crear comunidad.

En el vuelco habido en la situación sociolingüística, la otra clave, junto con la educación, es la juventud. Por ello, es fundamental mantener la población joven y evitar su expulsión, como activo actual y futuro de la buena salud del euskera en el municipio.

Helburua euskararen ezagutza zabala duten auzoetan (mendebaldean) euskara babestea eta egoera hain ona ez duten auzoetan (ekialdean) sustatzea da. Hori kontuan izanda, gaur egun etxebizitza eskuratzeko zailtasunak eta prezioak (oro har, eta eremu bakoitzean) direla eta, ez da nahikoa lurzoru berriak kalifikatzea etxebizitza babestuak sortzeko. Horregatik, Planak etxebizitza-estrategian deskribatutako beste mekanismo eta estrategia batzuk planteatzen ditu.

Ikus daitekeenez, ez dira soilik euskarari buruzko estrategiak proposatzen, badaude ere beste gai batzuen proposamenak, udalerraren egoera soziolinguistikoa ikusita proposatutako helburuak lortzera bideratuta daudenak. Zeharkakotasuna erabatekoa da. Horregatik, hain zuzen ere, euskararen diagnostikoaren, irizpideen eta helburuen atalaz gain, gainerako ildo estrategikoak irakurtzea gomendatzen da.

Al respecto, y teniendo en cuenta el objetivo salvaguardar el euskera en los barrios donde el conocimiento de la lengua es amplio (en la zona Oeste) y promocionarlo en los barrios en los que no goza de una situación tan buena (zona Este), y las dificultades de acceso a la vivienda así como los precios (en general, y de cada zona), no es suficiente con calificar nuevos suelos para la generación de vivienda protegida. Por ello el Plan plantea otra serie de mecanismos y estrategias descritos en la estrategia de vivienda.

Como puede verse, si bien no hay estrategias única y exclusivamente planteadas en relación con el euskera, sí que hay que hay toda una serie de propuestas del resto de materias dirigidas a la consecución de los objetivos propuestos a la vista de la situación sociolingüística del municipio. La transversalidad es plena. Por ello, precisamente, se remite a la lectura del resto de líneas estratégicas, además del apartado de diagnóstico, criterios y objetivos relativos al euskera.







### 7.3. GENERO- IKUSPEGIA / HIRIGINTZA INKLUSIBOA

Euskararekin gertatzen den bezala, genero-ikuspegiaren integrazioa lortzeko beste gaien proposamen ugari daude. Jarraian azaldutakoak labur-labur azaltzen ditu (errepikatzeo asmorik gabe) planaren proposamenak, genero-ikuspegitik landutako gaiekin zerkusia dutenak. Horregatik, hain zuzen ere, gainerako ildo estrategikoak irakurtzea gomendatzen da, diagnostikoaren atalaz gain, generoari buruzko irizpideak eta helburuak, eta, bereziki, genero-ikuspegia Plan Orokorrean txertatzeko lan osagarriak egin ondoren sortutako dokumentua, zeinak xehetasun eta ugaritasun handiagoz garatzen baitu jarraian azaldutakoa.

Udalerraren egoerari buruz egindako azterketetan, auzoen eta hiriko guneen arteko desoreka nabarmena izan da (bereziki, Ekialdearen eta Hegoaldeko alde baten (Urumea ibarraren bukaera) eta gainerakoen artean).

### 7.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO / URBANISMO INCLUSIVO

Tal como sucede con el euskera, hay toda una serie de propuestas del resto de materias dirigidas a la consecución de la integración de la perspectiva de género. Lo expuesto a continuación explica brevemente (sin intención de repetir) las distintas propuestas del Plan que tiene relación con cuestiones abordadas desde la perspectiva de género. Por ello, precisamente, se remite a la lectura del resto de líneas estratégicas, además del apartado de diagnóstico, criterios y objetivos relativos al género, y, especialmente, al documento generado tras la realización de los trabajos complementarios para la integración de la perspectiva de género en el Plan General, que desarrolla con mucho mayor detalle y profusión lo expuesto a continuación.

Si algo ha quedado patente en los distintos análisis realizados sobre la situación del municipio en relación a diversas cuestiones y materias es el desequilibrio notable entre barrios y zonas de la ciudad (especialmente, entre el Este y parte del Sur (final de la Vega del Urumea) y el resto).



Avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián

Hori dela eta, genero-ikuspegiaren zeharkako eransketa gai guztietan agertzen da, eta gai bakoitzean garrantzi handia du.

Hala ere, bizitegiari buruzko gaia da garrantzi/premia handiena duena. Etxebizitza-parkea egungo beharretara ez egokitzeaz gain (gaur egun, hiri gehienetan), etxebizitza eskuratzeko oztopo handiak ere gehitu behar dira (EAEko gainerako udalerrietan baino askoz handiagoak). Horregatik, etxebizitzari buruzko estrategiak hainbat tresna proposatzen ditu antolamendu/berrantolamendu berriko eremuetako lurzoruen kalifikaziotik haratago. kalifikazio hutsa ez baita nahikoa izan.

Estrategia horien bidez, babestutako etxebizitzaren ehuneko handitzeaz gain, etxebizitza eskuratzeko erraztasunak eman nahi dira, eskaintza modu egokian dibertsifikatu (ezaugarri oso ezberdinetako bizitegi-ehunaren gaineko mekanismoa proposatzen da) eta kokapena zehaztu (ez da proposatutako eremu berrietan soilik sortuko).

Gainera, Planak, ondorengo faseetan, genero ikuspegitik eraikuntza ordenantzak egitea proposatuko du, etxebizitzaren diseinua dibertsifikatu eta malgutzeko diseinu irizpideak garatu eta ezartzeko.

Era berean, dokumentu honen ereduaren proposamen-fitxetan eta alternatibetan jasotako antolamendu/berrantolaketa berrietan, tipologiak dibertsifikatu nahi izan dira erabileren nahasketa sustatzeko, bai bertikalki (eraikin beraren barruan) bai horizontalki (eremu baten barruan). Erabileren nahasketa berrmatutako duten zehaztapen lotesleak (adibidez, erabilera bakoitzerako aurreikusitako eraikigarritasuna) izango dituen araudia garatzea proposatzen da, bateragarritasuna, irigarritasuna eta etorrera hobetzeko edota errazteko (24 orduko erabilera duen hiri-ingurunea, logela-auzoen edo ordukako erabilera eskusiboko ehun monofuntzionalen aurrean) eta ondoriozko mugikortasuna murrizteko.

Ildo beretik, Planak hiri trinko baterako dentsitateak eta tipologiak proposatzen ditu. Eta antolamendu berriek hiri-hutsuneak birstortzen edota osatzen dituzte, eta, bide batez, lurzoru berrien okupazioa eta artifizializazioa saihesten dute.

De ahí que la integración de la perspectiva de género de manera transversal aparezca en todos los temas con bastante peso en cada una de ellas.

No obstante, se considera que el tema residencial es el de mayor importancia/urgencia. A la falta de adaptación del parque residencial a las necesidades actuales (habitual hoy día en la mayoría de las ciudades) hay que sumar las enormes dificultades de acceso a la vivienda (mucho mayores que en el resto de municipios de la CAPV). Por ello, la estrategia relativa a vivienda propone toda una serie de mecanismos más allá de la calificación de suelos en ámbitos de nueva ordenación/reordenación, puesto que la mera calificación ha resultado insuficiente. Con dichas estrategias se pretende, además de aumentar el porcentaje de vivienda protegida y, así, facilitar el acceso a la misma, diversificar la oferta en forma (se plantean mecanismo sobre tejido residencial de muy distintas características) y ubicación (ya no se generará sólo en los nuevos ámbitos propuestos).

Además, el Plan propone elaborar, en fases posteriores, ordenanzas de edificación desde la perspectiva de género, a fin de desarrollar e implementar criterios de diseño orientados a diversificar y flexibilizar el diseño de las viviendas.

Así mismo, si bien en las nuevas ordenaciones/reordenaciones, recogidas en las fichas de propuestas y alternativas del modelo del presente documento, se ha buscado diversificar las tipologías para fomentar la mezcla de usos, tanto verticalmente (dentro de un mismo edificio) como horizontalmente (dentro de un ámbito). Se propone desarrollar una normativa que contenga determinaciones vinculantes (como, por ejemplo, la edificabilidad prevista para cada uso) que garanticen la mezcla de usos, a fin de mejorar y/o facilitar la conciliación, la accesibilidad y la afluencia (un entorno de ciudad con uso 24 horas, frente a barrios dormitorio o tejidos monofuncionales con uso exclusivo por periodos horarios) y reducir la movilidad derivada.

En la misma línea el Plan propone densidades y tipologías orientadas a una ciudad compacta. Y las nuevas ordenaciones vienen a regenerar y/o completar vacíos urbanos, evitando, de paso, la ocupación y artifizialización de nuevos suelos





Donostiaren kasuan garrantzi handia duen beste gai bat mugikortasuna da, orografiaren eta hiri duala izatearen ondorioz (ibai-hiria/muino-hiria); bereziki, ordezko mugikortasuna (oinezkoena eta bizikletena).

Donostiak bizikleta bidezko mugikortasunerako sare zabala du. Hala ere, sare hori ibai-hirian edo hiriko zati lauetan behar bezala funtzionatzen duen arren, ez da nahikoa auzoen arteko loturei eta auzoetako barne-komunikazioari dagokienez. Ondorioz, ez da nahikoa eta desegokia da eguneroko zereginekin, lanarekin eta ikasketekin lotutako joan-etorrietarako (joan-etorrien denborei dagokienez), kontziliazioa zailduz. Era berean, bizikleta-sarea ez da halakotzat antzematen haren etenak direla eta (hiriko zati batzuetan ez dagoelako edota topografiagatik). Gainera, zati batzuetan ez da segurua, ibilgailuekin batera partekatzen baitute bidea. Bestalde, seinalezapenak ere zailtasunak sortzen ditu identifikatzeko (batez ere, desgaitasunen bat edo aniztasun funtzionalen bat duten pertsonen kasuan).

Planak proposamen bat egin du bigarren mailako bizikleta-sareari ekiteko. Gainera, prestatu beharreko urbanizazio ordenantzetan diseinu irizpideak ezartzea proposatzen da.

Topografia ez da etenak eragiten dituen elementu bakarra. Bide-azpiegitura handiek etenaldiak sortzen dituzte hiri-ehunean, lurraldea eta hiri-bizitza zatituz, zenbait eremu bereiziz eta isolatuz. Gainera, espazioa ulertzea oztopatzen dute, eta gainera zenbait arazo sortzen dituzte: kutsadurari (akustikoa eta airea) eta irisgarritasunari (hesi-efektua) dagokionez. Planak GI-20 errepidearen (Añorgako lotunearen inguruan eta Anoeta eta Herrera artean) zati baten izaera aldatzea proposatzen du, baita haren korapilo batzuek hartzen duten espazioa berreraikitzea ere.

Era berean, proposatutako antolamendu/berrantolamenduetan, behar besteko espazio-aurreikuspenarekin bizikleta-mugikortasuna antolatzeaz gain, arreta berezia jarri zaio bizitegi-sareak espazio libreakin duen erlazioari, eta saihestu egin da bide-oztoporik agertzea (bereziki, Urumea ibaiaren inguruan dauden eremuetan).

Otro de los temas de mayor importancia en el caso de Donostia / San Sebastián es la movilidad, consecuencia de su orografía y su condición de ciudad dual (fluvial/colinar); especialmente, la movilidad alternativa (peatonal y ciclable).

Si bien Donostia / San Sebastián cuenta con una red extensa para la movilidad ciclista, la misma es madura y funciona adecuadamente en las zonas llanas centrales, pero es insuficiente en lo que respecta a las uniones entre barrios y la comunicación interna de los barrios, resultando ser insuficiente e inadecuada (en cuanto a tiempos de desplazamiento) para los desplazamientos relacionados con la realización de las tareas cotidianas, el trabajo y los estudios, dificultando enormemente la conciliación. Asimismo, la red ciclista no se percibe como tal fruto de las discontinuidades de la misma (bien sea porque no existen más tramos, bien sea por la topografía), y se considera insegura fruto del enorme porcentaje de la misma en coexistencia con la movilidad rodada. También su señalización plantea dificultades para su identificación (especialmente en el caso de personas con alguna discapacidad y/o diversidad funcional).

El Plan realiza una propuesta para abordar la red ciclista a ese segundo nivel. Además, se propone establecer criterios de diseño en ordenanzas de urbanización a elaborar.

La topografía no es el único elemento que causa discontinuidades. Las grandes infraestructuras viarias generan toda una serie de discontinuidades en el tejido urbano, fragmentando el territorio y la vida urbana, segregando y aislando determinadas zonas. Además, entorpecen y dificultan la comprensión del espacio, y generan una serie de problemas de contaminación (acústica y del aire) y accesibilidad (efecto barrera). El Plan propone el cambio de carácter de un tramo de la GI-20 (en la zona del enlace de Añorga y entre Anoeta y Herrera), así como la reordenación del espacio ocupado por varios de sus nudos.

Asimismo, en las ordenaciones/reordenaciones propuestas, además de ordenarse la movilidad ciclista con previsión espacial suficiente, se ha prestado especial atención a la relación del tejido residencial con los espacios libres, evitando la aparición de barreras viarias (especialmente en los ámbitos localizados en torno al río Urumea).





Jarduera ekonomikoari dagokionez, etxebizitzaren proiektuaren ildo berean, jarduera ekonomikoaren ezaugarriak ere askotarikoak, heterogeneoak eta konplexuak dira. Metropolieskala batean, hobekuntza behar duten industria-eremuak birsortzea proposatzen du Planak (leku ez-segurutzat hartzen dira, eta zailtasun gehigarriak dituzte bateragarritasuna zailtzen duten sarbideari dagokionez), eta parke teknologikoak edo industrialak bizitegi-guneetatik hurbil kokatzea, mugikortasun iraunkorrekiko ekimenen bidezko interkonexioa bilatuz, irisgarritasuna eta bateragarritasuna errazteko. Era berean, eskala hurbilago batean, hiri-merkataritzaren periferiako merkataritzaren aurretik lehenestea (merkataritzaren ekipamendu handien gehieneko azalera mugatuz), eta beheko solairuko lokalak aktibatzea proposatzen da, merkataritzaren eta zerbitzu-jarduera berriak bizkortuz eta erraztuz, eta espazio publiko seguruak eta jarduera ekonomikoa sortuz. Zentralitate berriak proiektatzen dira, eta auzoetako bihotzak indartzen dira, hiriko auzoen arteko oreka ekonomikoa lortu nahi baita (funtzioetan ekitatiboa den hiria bidezkoagoa eta kalitate handiagokoa da). Turismoari dagokionez, proposamenak mugak ezarri nahi ditu, hiriguneko auzoetan bizitegitarako erabilerak babestuko direla bermatzeko.

En cuanto a la actividad económica, en la misma línea que el proyecto de la vivienda, el de la actividad económica también está caracterizado por criterios de diversidad, heterogeneidad y complejidad. A una escala metropolitana, el Plan propone regenerar zonas industriales necesitadas de mejora (percibidas como lugares inseguros y con dificultades añadidas en cuanto al acceso que dificultan la conciliación); y situar los parques tecnológicos o industriales en zonas próximas a las zonas residenciales, buscando la interconexión a través de iniciativas de movilidad sostenible, para facilitar la accesibilidad y la conciliación. Y, a una escala más próxima, priorizar el comercio urbano sobre el comercio de periferia (limitando la superficie máxima de los grandes equipamientos comerciales); y activar los locales de planta baja a través de la agilización y facilitación de la apertura de nuevas actividades comerciales y de servicios, generando espacios públicos seguros y actividad económica. Se proyectan nuevas centralidades, y se potencian los corazones de barrio, puesto que se ambiciona el reequilibrio económico entre los diferentes barrios de la ciudad (una ciudad equitativa en lo funcional es una ciudad más justa y de mayor calidad). En cuanto al turismo, la propuesta busca establecer límites que garanticen la preservación de los usos residenciales en los barrios céntricos de la ciudad.



Avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián

Espazio libreei dagokienez (plazak, parkeak eta lorategiak), sarea zabala bada ere, gabezia handiagoak ditu ekialdean, eta ez da halakotzat hartzen hainbat arazoren ondorioz: tamaina urria, irisgarritasun-baldintza txarrak, programa ez oso anitza, altzariak eta hornidura eskasak edota desegokiak, etab.). Planoak system park bat proposatzen du, eskala eta funtzio desberdineko espazio librez osatua (hurbiltasunekoak, erreferentziakoak eta lurraldekoak), bioaniztasun- eta populazio-osasuneko lokailuen bidez konektatuta. Sistema horrek ziurtatzen du espazio libre mota horiek eta ingurune naturala aldi berean hurbil daudela, eta kontziliazioa errazten du. Gainera, ondorengo faseetan urbanizazioari buruzko ordenantzak egitea proposatzen du, diseinuari eta zuzkidurei (hiri-altzariak, etab.) buruzko irizpideak eta gune horien programa kontuan hartuta, haien kualifikazioa hobetzeko eta egungo beharretara egokitzeko.

Ekipamenduei dagokienez, nahiz eta sarea zabala izan lurzoruaren kalifikazioaren arabera, badira hurbileko ekipamenduei dagokienez gabeziak dituzten eremuak (biztanleen askotariko espektroa zerbitzatzen dutenak), gaur egungoak eta aurreikusi daitezkeenak. Horregatik, Planak ekipamendu batzuk proposatzen ditu, planteatutako beharrei erantzuteko eta auzoen arteko egoera orekatzeko. Horren harira, hurbileko ekipamendu-sarea indartzeaz gain, erreferentziako ekipamendu berriak planteatzen dira (Aduritz-Akularren edota Loiolako Kuarteletan (Urdintzun), eremu horietako baliabide jakin batzuetarako sarbidea hobetzeko balio behar dutenak.

Antolamendu berrietan, ekipamendu horiek espazio libreekin duten erlazioa zaindu da, sozializatzeko eta elkartzeko leku gisa. Aztertu beharreko beste gai bat da, ekipamendu inguruetan, kanpoko itxaronguneak behar bezala hornituta eta diseinatuta egotea (itxaroteko elementuak, eguraldi txarretik babestea, laguntza-ibilgailuak eta bizikletak aparkatzea, etab.). Azken hori da Plana prestatzeko ondorengo faseetan garatu beharreko araudiaren bidez landu beharreko beste gaietako bat.

Euskarari buruzko atalean bezala, hurrengo faseetarako lana geratzen den arren, Planak proposamen batzuk egiten ditu, generoaren ikuspegitik planteatutako arazo eta helburuei erantzuna emateko.

Respecto a los espacios libres (plazas, parques y jardines), si bien la red es amplia, tiene mayores carencias en la zona Este, y no se percibe como tal fruto de una serie de cuestiones: tamaño insuficiente, malas condiciones de accesibilidad, programa poco diverso, mobiliario y dotaciones insuficientes y/o inadecuadas, etc.). El plano propone un system park formado por espacios libres de distinta escala y función (de proximidad, de referencia y territoriales) interconectados mediante conectores de biodiversidad y salud poblacional que asegura la proximidad simultánea a esos distintos tipos de espacios libres, así como al medio natural, facilitando la conciliación. Además propone, la elaboración en fases posteriores, de ordenanzas de urbanización que contemplen criterios de diseño y relativos a las dotaciones (mobiliario urbano, etc.) y programa de dichos espacios, a fin de mejorar su cualificación y adecuarlos a las necesidades actuales.

En cuanto a los equipamientos, si bien la red es extensa atendiendo a la calificación de suelo, hay zonas con carencias respecto a los equipamientos de proximidad (aquellos que dan servicio a un espectro variado de la población) actuales y previsibles. Por ello el Plan propone una serie de equipamientos que viene a dar respuesta a las necesidades planteadas y a equilibrar la situación entre barrios. Al hilo, además de reforzar la red de equipamientos de proximidad, se plantean nuevos equipamientos de referencia (en Aduritz-Akular y/o Cuarteles de Loiola (Urdintzu)) que deben servir de oportunidad para mejorar el acceso a determinados recursos en esas zonas.

En las nuevas ordenaciones planteadas se ha cuidado la relación de estos equipamientos con los espacios libres, como lugares de socialización y encuentro. Otrade las cuestiones a abordar es la necesidad clara de espacios de espera exteriores adecuadamente dotados y diseñados (elementos de espera, protección frente a las adversidades climáticas, estacionamiento de vehículos de asistencia y bicicletas, etc.) en los alrededores de los equipamientos. Ésta última es otra de las cuestiones a abordar mediante normativa a desarrollar en fases posteriores de elaboración del Plan.

Al igual que en el apartado relativo al euskera, si bien queda trabajo para fases posteriores, el Plan realiza toda una serie de propuestas que vienen a dar respuestas a distintos problemas y objetivos planteados desde la perspectiva de género.



## 8. Plan Orokorraren hirigintza-plangintza berria

### 8.1. LURZORUAREN SAILKAPEN ETA KALIFIKAZIORAKO PROPOSAMEN BERRIA

Hiri-bilakaerarako eta lurzuaren okupaziorako estrategiaren definizioa, lehen une honetan, lurzuaren sailkapenaren aurrerapen baten bidez, osatu behar da. Horrela, lurzuaren sailkapentzat hartzen da eremu eta azalerek lurzoru-mota hauen lege-araubideari lotzea: **hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina**.

Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizaezinaren sailkapena ez da aukerakoa. Haren baldintzak lurzuaren legedian (2/2006 Legea) daude tasatuta. Zehazki: 11. eta 12. artikuluetan, hiri-lurzorutzat sailkatzeko bete behar diren irizpideak eta baldintzak garatzen dira. Bestalde, 13. artikulua lurzoru urbanizaezina sailkatzeko baldintzak jasotzen ditu. Hala ere, lurzoru urbanizagarria mugatzea aukerakoa da plangintza orokorrerako.

Era berean, hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria kategoriatan bana daitezke.

Adierazitakoaren arabera, Aurrerakinak lurzoru-moten lehen bereizketa bat egiten du (ikus AE.1.1 plano), proposatutako antolamenduaren lehen proiektio eta ideia programatikoa islatzeko. Plan Orokorra sailkapenaren, lurzuaren kalifikazioaren eta sistemen antolamendu arautua zehaztuko du.

Gaur egun eraldatuta dauden lurzuak islatzen ditu planoak, eta honela bereizten ditu: berrantolatu beharreko lurzuak, eraldatu nahi diren lurzuak eta indarrean dagoen planak garatu nahi zituen eta kontuan hartuko ez diren lurzuak. Sistema orokorren erreserbako lurzuak ere identifikatuta daude. Planak, hurrengo faseetan, aurreikusten diren jarduketak batzuei lotuko zaizkie.

Hiri-inguruneke lurzuaren xedeari buruzko AE.2.1 planoak, bizitegi-eremuen, jarduera ekonomikoaren eta sistema orokorren proposamen orientagarria marrazten du. Horien mugaketa zehatza Plan Orokorraren ondorengo faseetan zehaztu beharko da.

## 8. El nuevo planeamiento urbanístico del Plan General

### 8.1. NUEVA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

La definición de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo debe completarse en este primer momento con un **avance de la clasificación del suelo**. Así, se entiende por clasificación del suelo la vinculación de ámbitos y superficies al régimen legal de las siguientes clases de suelo: **urbano, urbanizable y no urbanizable**.

La clasificación del suelo urbano y no urbanizable no es discrecional. Sus requisitos y condiciones están tasados en la legislación del suelo (Ley 2/2006). Concretamente: los artículos 11 y 12, desarrollan los criterios y condiciones que debe reunir el suelo para ser clasificado como urbano. Por otro lado, el artículo 13, recoge los requisitos para la clasificación del suelo no urbanizable. Sin embargo, la delimitación del suelo urbanizable es potestativa del planeamiento general.

A su vez, el suelo urbano y urbanizable es susceptible de división en categorías.

De acuerdo con lo comentado, el Avance realiza una primera desagregación de tipos de suelo (ver plano AE.1.1), que pretende reflejar una primera proyección e idea programática de la ordenación propuesta. El Plan General concretará la ordenación reglada de la clasificación, calificación del suelo y los sistemas.

El plano refleja aquellos suelos que se encuentran ya transformados en la actualidad diferenciando los que se considera oportuno reordenar, los suelos que se proponen transformar, así como aquellos que el plan vigente proponía desarrollar y que no se considerarán. Quedan también identificados aquellos suelos de reserva de sistemas generales que el Plan en sus fases sucesivas se vincularán a algunas de las actuaciones que se prevén.

El plano AE.2.1 de vocación del suelo en el entorno urbano dibuja una propuesta orientativa de zonas residenciales, de actividad económica y de sistemas generales cuya delimitación concreta deberá determinarse en las fases de redacción posteriores de este Plan.



## 8.2. LURZORU URBANIZAEZINAREN ZONIFIKAZIOA

### ZONIFIKAZIO-PROPOSAMENA

Donostiako udal-administrazioak garatzen dituen energia-iraunkortasunarekin, klima-aldaketarekin eta biodibertsitatearen eta nekazaritza-lurren babesarekin lotutako plan eta estrategia guztiak kontuan hartuta, hiria, Klima-aldaketak bere lurralderako dituen arazoak jakintzen dela eta, ezartzen jarraitu beharreko neurriak eta ekintzak argi dituela islatzen da.

Donostiako HAPOn egungo berrikuspenak aukera paregabea ematen du, lurzoruaren erabileren banaketan irizpide klimatikoak integratuz, hirigintza-plangintzan neurri garrantzitsuak hartzeko, klimaren gaineko eraginak arintzeko eta lurraldea klima-aldaketaren ondorioetara egokitzeko.

Neurri horien artean, honako hauek azpimarratu behar dira: energia-kontsumoa murrizteko lehenetsuneko premia, berotegi-efektuko isurketak murriztuz; energia berriztagarrien sorrera eta kontsumoa sustatzea; eragindako mugikortasuna murriztea; aurreikus daitezkeen arriskuak egokitzea eta haiei aurre hartzea (bero-boladak, lehorteak, uholdeak, itsas mailaren igoera, etab.). Era berean, klima-neutraltasunerako eta ingurumenaren eta lehen sektorearen erresilientzia areagotzeko funtsezko pieza diren karbono-hustubideak babestea eta bultzatzea.

HAPOn berriak hiria berronertzeko neurrien eta zabalkuntza hiri-lurzoruko lurak betetzeari baldintzatzeko egokitasunaren alde egin du, lurzoruaren artifizializazioa murriztuz eta lurraldea modu orekatuan bideratzea sustatuz. Era horretan, lurzoru urbanizagarriak birkalifikatzeko beharra eta lurzoru naturalaren galera gutxituz. Horrek ez die mugikortasun-beharrei bakarrik eragiten (biztanle-guneetatik, bizitegi-guneetara edo jarduera ekonomikoetara zenbat eta distantzia handiagoa egon, gero eta energia-kontsumo eta garraio-premia handiagoa), baita, bai landarediaren zein lurzoru naturalen bidezko karbono-hustubideen galerari ere.

Testuinguru horretan, lurzoru urbanizaezina antolatzeke proposamenak, kategoria eta baldintzatzaileraino gainjarriekin, nabarmen eragiten du lurraldeak klima-aldaketaren ondorioak arintzeko egiten duen ekarpenean, bioaniztasunaren babesean, nekazaritza- eta baso-lurren babesean eta udal-mugartean dauden intereseko ekosistemen leheneratzean.

Lurzoru urbanizaezinaren antolamendua eremuen definizioan zehazten da. Horien identifikazioa eta bereizketa, besteak beste, **ondoren azaltzen diren oinarritzko premisei erantzuten die:**

- **Lehenik eta behin, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan aurreikusitako kategoriekiko loturari buruzko 2/2006 Legearen 53.4.a artikulua kontuan hartuta.**
- Bigarrenik, **eremutzat hartzen dira, beren hedadura eta ezaugarriak direla eta, halakotzat hartzeko adinako eskala eta lurralde-entitatea dutenak.**

## 8.2. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

Teniendo en cuenta todos los planes y estrategias relacionados con la sostenibilidad energética, el cambio climático y la protección de la biodiversidad y de los suelos agrarios desarrollados por la administración municipal de Donostia/San Sebastián, se refleja que ésta es altamente consciente de la problemática del cambio climático para su territorio y tiene claras las medidas y acciones que es preciso implementar y/o seguir implementando.

La actual revisión del PGOU de Donostia/San Sebastián representa una gran oportunidad para introducir medidas de relevancia en el planeamiento urbanístico que contribuyan tanto a la mitigación de las afecciones sobre el clima como a la adaptación del territorio a las consecuencias derivadas del cambio climático, integrando criterios climáticos en la distribución de los diferentes usos del suelo.

Dentro de estas medidas, destacar la necesidad prioritaria de reducir el consumo energético reduciendo así las emisiones de efecto invernadero, el fomento de la generación y consumo de energías renovables, minimizar la movilidad inducida, adaptarse y adelantarse a los riesgos previsibles (olas de calor, sequía, inundaciones, subida del nivel del mar, etc.), así como a proteger y potenciar los sumideros de carbono que son pieza clave para la neutralidad climática y para aumentar la resiliencia del medio natural y del sector primario.

El nuevo PGOU apuesta por medidas de regeneración urbana, por la conveniencia de supeditar la expansión urbana a la colmatación de los suelos urbanos, limitando la artificialización del suelo y promoviendo una redensificación equilibrada del territorio, por disminuir la necesidad de recalificar suelos urbanizables y, por tanto, la pérdida de suelo natural. Ello repercute no solo en las necesidades de movilidad (mayor consumo energético y necesidades de transporte cuanto mayor distancia haya del núcleo de población a las zonas residenciales y/o de actividades económicas de las periferias), sino también en la pérdida de sumideros de carbono, tanto a través de la vegetación como de los suelos naturales.

En este contexto, la propuesta de ordenación del suelo no urbanizable, con sus categorías y condicionantes superpuestos, incide de manera relevante en la contribución del territorio a la mitigación de los efectos derivados del cambio climático, así como a la protección de la biodiversidad, la protección de los suelos agrarios y forestales y la restauración de los ecosistemas de interés existentes dentro del término municipal.

La ordenación del suelo no urbanizable se concreta en la definición de zonas. Su identificación y diferenciación responde, entre otras, a las siguientes **premisas básicas** que se exponen a continuación:

- En primer lugar, en atención al artículo 53.4.a de la Ley 2/2006 sobre **la vinculación a las categorías previstas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.**
- En segundo lugar, **se consideran como zonas los ámbitos que por su extensión y características, tienen la escala y entidad territorial suficientes para su consideración como tales.**



Horrela, ingurune fisiko antolatze kategoriak eta Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroek ezarritako baldintzatzaile gainjarriak bere gain hartzen dira, udalerriko kasuistika egokituak. Gainjarritako baldintzatzaileak, LAGek ezarritako lurzoru urbanizaezinaren antolamendu-kategoria bakoitzerako erabilera-araubidea mugatzen edo baldintzatzen dutenak, bi motatakoak dira: arrisku naturalak eta klima-aldaketa eta azpiegitura berdea. Osagarri gisa, lurraldearen beste ezaugarri espezifiko batzuk islatzen dituzten beste baldintza batzuk ezarri dira.

AE.2.2 planoak lurzoru urbanizaezinaren zonifikazio-proposamena marrazten du. Zehaztapen hauek egitea komeni da:

- Erabilitako geruzen ondoriozko desoreka kartografiko batzuk bateratzeko eta dagokion udal ortoargazkiarekin alderatu ondoren, Nekazaritza eta Basogintzaren LPSri, Itsasertzaren LPSri, udal baso autoktonoen inbentarioari, baso autoktonoen eta Eusko Jaurlaritzaren kartografiako lehenetsuneko interes komunitarioko habitatei buruzko oinarri gisa hartutako eremuak zertxobait aldatu dira.
- Era berean, gutxienezko lurralde-entitateko hondakinak saihesteko, doikuntzak egin dira lurzoru-kategorien mugaketan, eta horiek eremu mugakide nagusian sartu dira.

Horren arabera, honako hauek dira eremuak:

## BABES BEREZIA

Kategoria honetan **honako naturagune eta intereseko beste eremu hauek sartzea proposatzen da:**

- Natura 2000 Sareko / Parke Naturaleko gune babestuak (Uliako itsaslabarrak eta Aiako Harria- Urdaburu enklabea).
- Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroetan (LAG) interes anitzeko espazioak: Uliako itsaslabarrak, Urdaburu-Añarbe, Mendizorrotz eta Atxulondo-Abalotzeko errekek.

Así, se asumen las categorías de ordenación del medio físico y los condicionantes superpuestos establecidos por las Directrices de Ordenación del Territorio, adaptados a la casuística del término municipal. Los condicionantes superpuestos, que limitan o condicionan el régimen de usos para cada categoría de ordenación del suelo no urbanizable establecidos por las DOT, son de dos tipos: de riesgos naturales y cambio climático y de infraestructura verde. Complementariamente, se han establecido otros condicionantes que reflejan otras características específicas del territorio.

El plano AE.2.3 dibuja la propuesta de zonificación del suelo no urbanizable. De su elaboración conviene realizar las siguientes precisiones:

- En aras a unificar algunos desajustes cartográficos derivados de las diferentes capas utilizadas y tras contrastarlo con la correspondiente ortofoto municipal, se han modificado ligeramente los ámbitos tomados como base relativos al PTS Agroforestal, PTS del Litoral, inventario de bosques autóctonos municipales, bosques autóctonos y hábitats de interés comunitario prioritarios de la cartografía del Gobierno Vasco.
- Asimismo, con el objetivo de evitar restos de mínima entidad territorial, se han realizado ajustes en la delimitación de las categorías de suelo integrando estos en el ámbito mayoritario colindante.

De acuerdo con ello, las diferentes zonas quedan conformadas de acuerdo a lo siguiente:

## ESPECIAL PROTECCIÓN

Se propone **integrar en esta categoría los siguientes espacios naturales y otros ámbitos de interés:**

- Espacios protegidos Red Natura 2000/Parque Natural (Acantilados de Uliá y Aiako Harria- enclave Urdaburu).
- Espacios de interés multifuncional de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT): Acantilados de Uliá, Urdaburu-Añarbe, Arroyos Mendizorrotz y Atxulondo-Abalotz.

- Itsasertza Babesteko eta Antolatze LPSren babes berezia (Igeldo-Mendizorrotz inguruko Agiti kalako arrain-haztegi zaharra izan ezik).
- Baso eta zuhaitzi autoktonoak (Aranzadi Zientzia Elkartek 2023an Donostiako Udalarentzat egindako kartografia eta Eusko Jaurlaritza-Geoeuskadik egindako kartografia).
- Batasunaren lehenetsuneko intereseko habitata (haltzadiak eta lizardiak 91E0\* eta kostaldeko txilardiak 4040\*).
- Landerbasoko enklabea. Osorik babes berezi gisa sartzea proposatzen da.

## INGURUMENA HOBETZEKO EREMUAK

Kategoria honetan honako eremu hauek sartzea proposatzen da:

- Nekazaritza eta Basogintzako LPSren "Ingurumen-hobekuntza" kategoria.
- Itsasertzeko LPSren "Ingurumen-hobekuntza" kategoria (4040\* itsasbazterreko txilardi-zonak eta lehen aipatutako basoen inbentarioarekin bat datozen eremuak eta baso orban autoktonoak, babes berezi gisa proposatzen direnak).
- Gipuzkoako Foru Aldundiaren eremu degradatuen inbentarioa (2021). Agiti kalako arrain-haztegi zaharra ere sartzen da.

- Especial protección del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Protección y Ordenación del Litoral (excepto antigua piscifactoría de la cala de Agiti en el entorno de Igeldo-Mendizorrotz).
- Bosques y manchas arboladas autóctonas (Cartografía elaborada por la Sociedad de Ciencias Aranzadi en 2023 para el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián y la cartografía elaborada por el Gobierno Vasco-Geoeuskadi).
- Hábitats de interés comunitario prioritario (alisedas y fresnedas 91E0\* y brezales costeros 4040\*).
- Enclave de Landerbaso. Se propone su inclusión en su totalidad como Especial Protección.

## MEJORA AMBIENTAL

Se propone integrar en esta categoría los siguientes ámbitos:

- Categoría "Mejora Ambiental" del PTS Agroforestal.
- Categoría "Mejora Ambiental" del PTS del Litoral (excepto las zonas de brezal costero 4040\* y áreas coincidentes con el inventario de bosques anteriormente mencionado y manchas arboladas autóctonas, que se proponen como Especial Protección).
- Inventario de áreas degradadas (2021) de la Diputación Foral de Gipuzkoa (DFG). Se incluye la antigua piscifactoría de la cala de Agiti.



### BASO-EREMUA

Kategoria honetan, hurrengo agirian jasotzen diren, honako eremu hauek sartzea proposatzen da:

- Nekazaritza eta Basogintzaren LPS eta Itsasertzaren LPS (babes bereziko baso-eremuak izan ezik).

### NEKAZARITZA ETA ABELTZAINITZA ETA LANDAZABALA EREMUAK

Kategoria honetan honako eremu hauek sartzea proposatzen da:

- Balio estrategiko altua (Nekazaritza eta Basogintzaren LPS).
- Trantsiziozko landa-paisaia (Nekazaritza eta Basogintzaren LPS).

### AZALEKO UREN BABESA

Kategoria honetan honako eremu hauek sartzea proposatzen da:

- Ibai-sarearen kartografia (Geoeskadi), erreken kartografiarekin osatua (Donostiako Udala 2022).

## EREMU BAKOITZEAN ERAGINDAKO LURZORUEN XEHETASUNA

### BABES BEREZIA

**Kategoria honek hainbat eremu eta lurzoru biltzen ditu, jatorri eta arrazoi desberdinengatik.** Plan Orokorrek babes bereziko lurzoruaren zenbait azpikategoriatan bereiztea eta araubide bereziak ezartzearen egokitasuna aztertuko du.

Aiako Harria Parke Naturala. Irun, Astigarraga, Donostia, Erreterria, Hernani, Oiartzun eta Urnietako udalerrien barruan dago, eta paisaia berezia du; bertan, landare-formazio garrantzitsuak eta intereseko fauna-espezie ugari daude. Udal-mugartearen barruan, Urdaburu enklabea bere osotasunean dago, eta babes-eremua, berriz, Landerbaso enklabearen partzialki barneratzen da.

### FORESTAL

Se propone integrar en esta categoría los siguientes ámbitos recogidos en:

- PTS Agroforestal y PTS del Litoral (excepto manchas boscosas de Especial Protección).

### AGROGANADERA Y CAMPIÑA

Se propone integrar en esta categoría los siguientes ámbitos:

- Alto valor estratégico (PTS Agroforestal).
- Paisaje rural de transición (PTS Agroforestal).

### PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

Se propone integrar en esta categoría los siguientes ámbitos:

- Cartografía de la red fluvial (Geoeskadi), complementada con la cartografía de arroyos (Ayuntamiento de Donostia/ San Sebastián 2022).

## DETALLE DE LOS SUELOS AFECTADOS EN CADA ZONA

### ESPECIAL PROTECCIÓN

**Engloba esta categoría y recoge agrupados diferentes ámbitos y suelos cuya motivación obedece a distintos orígenes y razones.** El Plan General desarrollará la conveniencia de separarlos en varias subcategorías de suelo de especial protección y establecer regímenes diferenciados.

Parque Natural Aiako Harria. Se encuentra dentro de los municipios de Irun, Astigarraga, Donostia/San Sebastián, Erreterria, Hernani, Oiartzun y Urnieta y es un área con un paisaje singular en el que se encuentran importantes formaciones vegetales y un gran número de especies de fauna de interés. Dentro del término municipal, se localiza en el enclave de Urdaburu en su totalidad, mientras que la zona de protección se adentra, en parte, en el enclave de Landerbaso.

Landerbasoko enklabea Babes Bereziko kategorian sartzea proposatzen da, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrekin (HAPO) bat etorri, Aiako Harria Parke Naturalean sartzea proposatzen baitu.

Natura 2000 Sarearen helburua da kontserbazio-egoera onean dauden hainbat habitat natural mantentzea edo, hala badagokio, lehengoratztea, bai eta intereseko espezie batzuen banaketa naturaleko habitatak ere. Natura 2000 sarea Uliako itsaslabarrak eta Aiako Harria Parke Naturalak arautzen dute.

LAGeko interes multifuntzionaleko espazioak, babes-figurarik gabe, ingurumen-balio azpimarragarriak dituzten espazioak dira, eta garrantzitsutzat jotzen dira gune babestuen jarraitutasun ekologikoa bermatzeko. Mendizorrotz, Atxulondo-Abalotz, Urdaburu-Añarbeko errekek eta Uliako itsaslabarrei dagozkie. Azken bi horiek Natura 2000 sareko guneak ere badira. Horiek guztiak bat datoz LAGen natur intereseko eremu zaharrekin.

Babes Bereziko kategorian, ongi kontserbatzen diren berezko zuhaitzen basoak eta orbanak sartu dira, funtsezko prozesu ekologikoak kontserbatzen eta mantentzen laguntzen dutelako, hala nola, lurzoruak babestea, karbono-hustubideak erabiltzea eta fauna-espezieentzat konektibitate ekologikoa bultzatzea. Horretarako, Aranzadi Zientzia Elkarteak 2023an Donostiako Udalarentzat egindako kartografia hartu da oinarritzat.

Kartografia honetatik Lurzoru Urbanizaezinean dauden zuhaitzi autoktonoak bakarrik hartu dira kontuan. Pixka bat aldatu dira orban batzuk Ulian eta Miramongo hegoaldean. Azken horretan, bertako zuhaitz gisa kartografiatutako bi eremu degradatu "Ingurumena Hobetzeko eremua" kategoriara igaroko dira.

Se propone incluir el enclave de Landerbaso en la categoría de Especial Protección, en sintonía con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, que ya propone integrarlo en el Parque Natural de Aiako Harria.

La Red Natura 2000 tiene como objetivo asegurar el mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, de diversos tipos de hábitats naturales en un estado de conservación favorable, así como de los hábitats de distribución natural para algunas especies de interés. Se corresponde con los acantilados de Uliá y el Parque Natural de Aiako Harria.

Los espacios de interés multifuncional de las DOT son una serie de espacios que, sin contar con una figura de protección, tienen valores ambientales reseñables y se consideran importantes para garantizar la continuidad ecológica de los espacios protegidos. Se corresponde con los arroyos de Mendizorrotz, Atxulondo-Abalotz, Urdaburu-Añarbe y acantilados de Uliá, estos dos últimos también son espacios de la Red Natura 2000. Todos ellos son coincidentes con las antiguas áreas de interés naturalístico de las DOT.

En la categoría de Especial Protección se han incluido los bosques y manchas de arbolado autóctonos bien conservados por ser elementos que favorecen la conservación y el mantenimiento de procesos ecológicos esenciales como la protección de los suelos, ejercer de sumideros de carbono y favorecer la conectividad ecológica para las especies faunísticas, entre otros. Para ello, se ha tomado como base la cartografía elaborada por la Sociedad de Ciencias Aranzadi para el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián, en el año 2023.

De esta cartografía solo se han tenido en cuenta las manchas arboladas autóctonas presentes en el Suelo No Urbanizable. Se han modificado ligeramente algunas manchas en Uliá y al sur de Miramon. En esta última, dos áreas degradadas cartografiadas como arbolado autóctono, pasan a la categoría de "Mejora Ambiental".



Udal enklabeetako (Zubieta, Urdaburu eta Landerbaso) zuhaitziaren mugaketa Eusko Jaurlaritzaren kartografia ofizialetik lortu da, lehen aipatutako lanean ordezkaturik ez daudelako.

Babes bereziko kategorian sartzen diren interes komunitarioko lehentasunezko habitatak haltzadiak eta lizardiak (91E0\* kodea) eta kostako txilardiak (4040\* kodea) dira. 6210\* habitata ez da Babes Bereziko lurzorutzat hartzen; nolana ere, lurzoru horietan edozein jarduketa egin aurretik, beharrezkoa izango da habitat hori dagoen edo ez zehazten duen azterlan bat egitea, orkidea garrantzitsuak hautemanez gero bakarrik jotzen baita lehentasunezkatzat. Hala ere, habitat horiek Aranzadiren bertako zuhaitziekin gainjartzen diren eremuetan, bertako zuhaitz gisa mantendu dira, azterketa xeheagoa eta berriagoa delako.

Babes Bereziko kategorian, Itsasbazterra Babesteko eta Antolatzeko LPSeko "Babes Berezi Zorrotza" eta "Babes Berezi Bateragarria" kategoriak ere sartzen dira, kostaldeko labarrek eta hondartza naturalekin bat etorritik. Kontserbaztereko balio handiena duten eremuak dira, edo ingurumen- edota paisaia-balio ekologiko oso garrantzitsuak dituztenak, Agitiko arrain-haztegiarekin bat datorren eremua izan ezik. Izan ere, hondatuta dagoenez, Ingurumena Hobetzeko eremu gisa proposatzen da.

#### INGURUMENA HOBETZEKO EREMUAK

Ingurumen-baldintzak ekologikoki garatuagoak diren egoeretarantz hobetu behar diren eremuak dira. Higadura-eremuak, harrobiak eta zaborteziak, besteak beste.

Lehen esan bezala, Agitiko arrain-haztegi abandonatuak, Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LPSeko Babes Bereziko kategorian sartuta dagoenak, "Gipuzkoako Eremu Degradatuen" inbentarioak (GFA, 2021) eremu degradatu gisa jasotzen du. Kasu honetan, eta egungo egoeraren ondorioz, Ingurumenaren Hobekuntza kategorian sartzen da.

Nekazaritza, Basogintza eta Itsasertzeko LPSen Ingurumen Hobekuntzako kategoriak ere kontuan hartu dira. Hala ere, aldaketa puntualen bat egin da Babes Bereziko eremuekin (bertako zuhaitziak, lehentasunezko interesa duten kostaldeko txilardietako habitatak (4040\*), Mendizorrozko errekek bezalako gune babestuak eta abar dituzten Ingurumen Hobekuntzako guneak gainjartzen diren lekuetan.

Aizmendiko zabortezi Ingurumena Hobetzeko kategoriaren barruan dago, eta zati bat kutsatuta egon daitekeen lurzoru gisa inbentariatuta dago. San Markoko zabortezi ere kontuan hartzen da, Nekazaritza eta Basogintzaren LPStik datorren Ingurumena Hobetzeko azalera handituz eta kutsatuta egon daitekeen lurzoruaren azalera egokituz.

#### BASO-EREMUA

Nekazaritza eta Basogintzaren LPSeko eta Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LPSeko baso-kategoriari dagokio. Kategoria horretatik kanpo daude babes bereziko kategorian biltzen diren baso eta baso autoktonoen orbanak.

La delimitación del arbolado autóctono en los enclaves municipales (Zubieta, Urdaburu y Landarbaso), se ha obtenido de la cartografía oficial del Gobierno Vasco, por no estar representados en el trabajo mencionado anteriormente.

Los hábitats de interés comunitario prioritarios incluidos en la categoría de Especial Protección son las alisedas y fresnedas (código 91E0\*) y los brezales costeros (código 4040\*). No se incluyen como suelos de Especial Protección el hábitat 6210\*; en todo caso, antes de cualquier actuación sobre estos suelos, será necesario un estudio que determine la presencia o no de este hábitat, porque solo se considera prioritario si se detecta la presencia de importantes orquídeas. No obstante, en las zonas en las que estos hábitats se superponen con las manchas de arbolado autóctono de Aranzadi, ha prevalecido mantenerlas como arbolado autóctono por ser un estudio más detallado y reciente.

En la categoría de Especial Protección se incluyen también las categorías "Especial Protección Estricta" y "Especial Protección Compatible" del PTS de Protección y Ordenación del Litoral, que se corresponden con los acantilados costeros y playas naturales. Se trata de unas áreas de máximo valor para su conservación o con valores ecológicos ambientales y/o paisajísticos muy relevantes, excepto la zona que se corresponde con la piscifactoría de Agiti, que dada su situación de deterioro, se propone como una zona de Mejora Ambiental.

#### MEJORA AMBIENTAL

Se corresponde con zonas en las que es necesaria una mejora de las condiciones ambientales hacia estados ecológicamente más evolucionados. Es el caso de zonas con erosión, canteras y vertederos, entre otros.

Como se ha comentado anteriormente, la antigua piscifactoría abandonada de Agiti, incluida dentro de la categoría de Especial Protección del PTS de Protección y Ordenación del Litoral, el Inventario de "Áreas Degradadas de Gipuzkoa" (DFG, 2021) la recoge como un área degradada. En este caso, y dada su situación actual, se incluye en la categoría de Mejora Ambiental.

Se han tenido en cuenta también las categorías de Mejora Ambiental de los PTS Agroforestal y del Litoral. No obstante, se ha introducido alguna modificación puntual en los lugares en los que se superponen zonas de Mejora Ambiental con áreas categorizadas como de Especial Protección (arbolado autóctono, hábitat de interés comunitario prioritario de brezales costeros (4040\*), espacios protegidos como los arroyos de Mendizorroz, etc.).

Se considera el vertedero de Aizmendi dentro de la categoría de Mejora Ambiental, parte inventariado como suelo potencialmente contaminado. También se considera el vertedero de San Marko, ampliando la superficie de Mejora Ambiental proveniente del PTS Agroforestal y adecuándolo a la superficie de suelo potencialmente contaminado.

#### FORESTAL

Se corresponde con la categoría Forestal del PTS Agroforestal y del PTS de Protección y Ordenación del Litoral. Quedan fuera de esta categoría las manchas de bosques y bosquetes autóctonos mencionados que se recogen en la categoría de Especial Protección.



#### NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA ETA LANDAZABALA EREMUAK

Kalitate agrologiko handieneko lurzorua Nekazaritzako eta Basogintzako LPSn **"Nekazaritzako eta Abeltzaintzako Gunea: Balio Estrategiko Handia"** gisa identifikatutakoei dagozkie, eta horietan lehentasuna ematen zaio nekazaritzako erabilerari.

**"Trantsizioko landa-paisaia"** azpikategoria, berriz, baso-unadak dituzten larreetako landazabaleko gainerako eremuak dira, ekoizpen-ahalmen txikiagoa dutenak. Kasu honetan, Nekazaritza eta Basogintzaren LPS eta Itsasertza Babesteko eta Antolatze LPS hartu dira kontuan. Azken LPS horrek Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala kategoría bakarrik identifikatzen du, eta hori trantsizioko landa-paisaiaren kategoriarekin parekatzea proposatzen da.

Bestalde, baso autoktonoak edo Nekazaritza, Basogintza eta Itsasertzeko LPSko nekazaritza-azalerekin babestutako guneak bat egiten duten zonetan, "Babes berezia" kategoría nagusitu da.

Nekazaritza-ezaugarriak hauteman direnean, baina LPS horiek beste kategoría batzuekin identifikatzen dituztenean, nekazaritzako eremutat hartzen dira (Agiti eta Antondegi inguruetan, adibidez, ingurumena hobetzeko eremuak).

#### AZALEKO UREN BABESA

Kontuan hartu dira Eusko Jaurlaritzak emandako Geoeuskadiko ibai-sarearen kartografiak eta Donostiako Udalak emandako erreken kartografia (2022).

## 8.3. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

### PROPOSAMENA

Hirigintza-antolamendua hainbat errealitate eta egoerarekin osatzen da. Haien ezaugarriek eta testuinguruek justifikatzen dute bereziki aintzat hartzea. Errealitate eta elementu horien trataera arautzen duten parametroen multzoa, LAGetan ezarritakoari jarraituz, hirigintzako antolamenduari gainjarritako baldintzatzaille izendapenarekin identifikatzen da.

AE.3 planoen serieak baldintzatzailen proposamena marrazten du. Gainjarritako baldintza hauek proposatzen dira, Plan Orokorrean arautuko direnak:

#### ARRISKU NATURELEI ETA KLIMA-ALDAKETARI BURUZKO BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

- Sute-arriskua
  - Oso handia
  - Handia

#### AGROGANADERA Y CAMPIÑA

Los suelos de mayor calidad agrológica se corresponden con los identificados como **"Agroganadero: Alto Valor Estratégico"** en el PTS Agroforestal, en los que se prioriza el uso agrario.

La subcategoría **"Paisaje Rural de transición"** son el resto de zonas cultivadas o zonas de campiña de prados con rodales forestales, con una capacidad de producción menor. En este caso, se han tenido en cuenta tanto el PTS Agroforestal como el PTS de Protección y Ordenación del Litoral. Este último PTS únicamente identifica la categoría Agroganadera y Campiña, que se propone asimilarlo a la categoría Paisaje Rural de Transición.

Por otro lado, en las zonas en las que coinciden bosques autóctonos o espacios protegidos con superficies agrarias de los PTS Agroforestal y del Litoral, ha prevalecido la categoría de "Especial Protección".

En algunas zonas en las que se han observado características agrarias, pero estos PTS las identifican con otras categorías, se contemplan como agrarios (en el entorno de Agiti y Antondegi, por ejemplo, las manchas de mejora ambiental).

#### PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

Se han tenido en cuenta las cartografías de la red fluvial de Geoeuskadi proporcionada por el Gobierno Vasco y la cartografía de arroyos proporcionada por el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián (2023).

## 8.3. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

### PROPUESTA

La ordenación urbanística se complementa con la consideración de distintas realidades y situaciones. Sus características y circunstancias justifican su consideración particular. El conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de esas realidades y elementos se identifica con la denominación de Condicionantes Superpuestos a la ordenación urbanística, siguiendo lo establecido por las DOT.

La serie de planos AE.3 dibuja la propuesta de condicionantes. Se proponen los siguientes Condicionantes Superpuestos, que serán objeto de regulación en el Plan General:

#### CONDICIONANTES SUPERPUESTOS RELATIVOS A RIESGOS NATURELES Y CAMBIO CLIMÁTICO

- Riesgo de incendios.
  - Muy elevado
  - Elevado



- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak
  - Zaurkortasun oso handia
  - Zaurkortasun handia
  - Zaurkortasun ertaina
- Arrisku geologikoak
  - Gune higagarriak edo higadura-arriskua dutenak
- Uholde-arriskua
  - Jabari Publiko Hidraulikoa
  - Uholde-arrisku babesa 10 urte
  - Uholde-arrisku babesa 100 urte
  - Uholde-arrisku babesa 500 urte
  - Lehentasunezko fluxu-eremua
  - ARPSI-ES017-GIP-URO-01

#### AZPIEGITURA BERDEA ETA URDINARI BURUZKO BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

- Ingurumen-balioek babestutako guneak
  - KBE. Ulia (ES2120014)
  - KBE. Urumea ibaia (ES2120015)
  - KBE. Aiako Harria (ES2120016)
  - Aiako Harria Parke naturala (ES212007)
  - Igarako haritza zuhaitz berezia (ES212010)
  - Berioko artea zuhaitz berezia (ES212015)
  - Baso eta zuhaitziak
- Interes natural multifuntzionaleko beste espazio batzuk
  - Uliako Itsaslabarrak (Donostia)
  - Mendizorrotzeko errekek
  - Atxulondo-Abalotz
  - Urdaburu-Añarbe
- Funtzionaltasun Ekologikorako Intereseko Guneak (FEIGak)

- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
  - Vulnerabilidad de acuíferos muy alta
  - Vulnerabilidad de acuíferos alta
  - Vulnerabilidad de acuíferos media
- Riesgos geológicos.
  - Áreas erosionables o con riesgo de erosión
- Zonas inundables.
  - Dominio Público Hidráulico
  - Protección de riesgos inundabilidad 10 años
  - Protección de riesgos inundabilidad 100 años
  - Protección de riesgos inundabilidad 500 años
  - Zona de flujo preferente
  - ARPSI-ES017-GIP-URO-01

#### CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y AZUL

- Espacios protegidos por sus valores ambientales.
  - ZEC Ulia (ES2120014)
  - ZEC Río Urumea (ES2120015)
  - ZEC Aiako Harria (ES2120016)
  - Parque natural Aiako Harria (ES212007)
  - Árbol singular roble de Igara (ES212010)
  - Árbol singular encina de Berio (ES212015)
  - Bosques y bosquetes autóctonos
- Otros espacios de interés natural multifuncional.
  - Acantilados de Ulia
  - Arroyos de Mendizorrotz
  - Atxulondo-Abalotz
  - Urdaburu-Añarbe
- Zonas de Interés para la Funcionalidad Ecológica (ZIFEs).

- Azpiegitura berdea hobetzeko eremuak
  - Gipuzkoako azpiegitura berdea hobetzeko eremuak
  - Konektagarritasun ekologikoko oztopoak
- Azpiegitura urdina
  - Ibai-sarea (Geoeuskadiko ibai-ibilguen eta Donostiako Udalaren 2022ko erreken kartografia)

#### BESTE BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

- Lehentasuna ez duten interes komunitarioko habitatak
  - Atlantiko eta Baltikoko kostako landareria duten itsalabarrak.
  - Laku eutrofito naturalak Magnopotamion edo Hydrocharition-ekolandariarekin
  - Txilardi lehor europarrak
  - Belardi lehor erdinaturalak eta kare-substratueta sastraka-faziesak (Festuco-Brometalia)
  - Garaiera baxuetako segabelardi txiroak (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
  - Trantsizio-zohikaztegiak
  - Landareria kasmofitikodun malda arrokatsu kaltzikolak
  - Landareria kasmofitikodun malda arrokatsu silizikoak
  - Pagadi azidofilo atlantiarrak, *Ilex* eta batzuetan *Taxus*-ekin (*Quercion robori-petraee* edo *ilici-Fagenion*)
- Landa-parkeak.
  - Hiri-inguruko landa-parkeak
  - Hiriarteko landa-parkeak
- Kudeaketa-planekin mehatxatutako fauna
  - Bisoi europarra – *Mustela lutreola*
  - Muturluze piriniarra-*Galemys pyrenaicus*
  - Hegoaldeko zuhaitz-igela – *Hyla meridionalis Boettger*

- Áreas de mejora de la infraestructura verde.
  - Áreas de mejora de la infraestructura verde de Gipuzkoa
  - Barreras de conectividad ecológica
- Infraestructura azul.
  - Red fluvial (cartografía de cauces fluviales de Geoeuskadi y arroyos del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián 2022)

#### OTROS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

- Hábitats de interés comunitario no prioritario.
  - Acantilados con vegetación de las costas atlánticas y bálticas
  - Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition
  - Brezales secos europeos
  - Prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos (Festuco-Brometalia)
  - Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
  - Mires de transición
  - Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica
  - Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
  - Hayedos acidófilos atlánticos con sotobosque de *Ilex* y a veces de *Taxus* (*Quercion robori-petraee* o *ilici-Fagenion*)
- Parque rurales
  - Parques rurales periurbanos
  - Parques rurales interurbanos.
- Fauna amenazada con planes de gestión.
  - Visión europeo – *Mustela lutreola*
  - Desmán ibérico – *Galemys pyrenaicus*
  - Ranita meridional – *Hyla meridionalis Boettger*



- Interes bereziko eremuak eta hegazti nekrofagoak elikatzeko babes-eremua
- Arriskuan dagoen flora berreskuratzeko gunea
  - *Prunus lusitanica* espeziearen kontserbazio-eremua
- Eremu degradatuak
  - Landaredi inbaditzailea duten eremuak
- Interes geologikoko tokiak
  - Donostiako badia
  - Pasaia-Donostiako egiturazko itsaslabarrak
- Udalaren zuhaitz berezien inbentarioa
- Ibilbide interesgarriak
  - Ibilbide handiak
  - Ibilbide txikiak
  - Bidezidor lokalak
  - Kultura-ibilbidea
  - Beste ibilbide batzuk
- Interes geologikoko eremuak
- Erabilera publikoko mendiak
- Nekazaritzako ustiategi estrategikoak
- Paisaia babesteko eremuak
  - Katalogoan sartutako ikus-lerroak
  - Paisaia-mugarriak
  - Paisaia berezien eta apartekoen inbentarioa
  - Paisaia aldetik interes bereziko eremuak Donostialdea-Bidasoa Behereko LPP
- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua
  - Aitortutako lurzatiak
  - Salbuespenak
  - Berreskuratutako lurzatiak
  - Kutsatuak egon daitezkeen lurzorua
- Áreas de interés especial y zona de protección para la alimentación de aves necrófagas
- Zona de recuperación de la flora amenazada.
  - Área de conservación de *Prunus lusitánica*
- Áreas degradadas.
  - Zonas con vegetación invasora
- Lugares de Interés Geológico.
  - Bahía de Donostia / San Sebastián
  - Acantilados estructurales de Pasaia-Donostia / San Sebastián
- Inventario de árboles singulares municipal.
- Itinerarios de interés.
  - Grandes recorridos
  - Pequeños recorridos
  - Senderos locales
  - Itinerario cultural
  - Otros recorridos
- Áreas de interés geológico.
- Montes de utilidad Pública.
- Explotaciones agrarias estratégicas.
- Ámbitos de protección paisajística.
  - Cuencas visuales catalogadas
  - Hitos paisajísticos
  - Inventario de paisajes singulares y sobresalientes
  - Áreas de Especial Interés Paisajístico (Plan Territorial Parcial de Donostialdea Bajo Bidasoa)
- Suelos potencialmente contaminados.
  - Parcelas declaradas
  - Parcelas exenciones
  - Parcelas recuperadas
  - Suelos potencialmente contaminados



- Ondare arkeologikoa
  - Monumentu-multzoa
  - Izendatutako gunee arkeologikoak
  - Balizko arkeologia-guneak
  - Deklaratzeko proposamena
  - Deklaratua izateko proposatutako ondasunak
- Eragin akustikoko eremuak
  - Zortasun akustikoko eremuak – ZAE
- Zortasun aeronautikoak
  - Aerodromoko eta irrati-elektrikoetako zortasunak
  - Aireontzi-eragiketaren zortasunak (PAPI)
- Ibaiak eta errekek
  - Hidraulika-osagaia
  - Ingurugiro-osagaia
  - Hirigintza-osagaia
- Kostaldeak

- Patrimonio arqueológico.
  - Conjunto Monumental
  - Zonas arqueológicas declaradas
  - Zonas de presunción arqueológica
  - Propuestas para declarar
  - Bien propuesto para ser declarado
- Áreas de incidencia acústica.
  - Zonas de Servidumbre Acústica (ZSA)
- Servidumbres aeronáuticas.
  - Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas
  - Servidumbres de la operación de aeronaves (PAPI)
- Ríos y arroyos.
  - Componente hidráulica
  - Componente medioambiental
  - Componente urbanística
- Costas

- Gipuzkoako Azpiegitura Berdearen (GAB) **Funtzionaltasun Ekologikorako Intereseko Guneak** (FEIGak), garrantzi ekologikoa, ekosistemen zerbitzuak eta zatiketa maila kontuan hartzen dituzten irizpide teknikoetan oinarrituta.
- Arantzadi Zientzia Elkartek Donostiako Udalarentzat egindako **baso eta zuhaitzien inbentarioa** (2023. urtea).
- **Ibai-sarea** (Goeuskadiren eta Donostiako Udalak 2022rako emandakoa).
- Azpiegitura berdea **hobetzeko eremuak**, Gipuzkoako Azpiegitura Berdea hobetzeko eremuekin bat datozenak, eta konektibitate ekologikoko hesiak ere sartzen dira.

- **Zonas de Interés para la Funcionalidad Ecológica** (ZIFEs) de la Infraestructura verde de Gipuzkoa (DFG), basada en criterios técnicos que tienen en cuenta la importancia ecológica, los servicios de los ecosistemas y el grado de fragmentación.
- El inventario de manchas de **bosques y bosquetes** realizado por la Sociedad de Ciencias Aranzadi para el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián (año 2023).
- La **red fluvial** tanto la recogida de Goeuskadi, como la proporcionada por el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián del año 2022.
- Se incluyen, además, áreas de mejora de la Infraestructura verde, que se corresponden con las Áreas de Mejora de la Infraestructura Verde de Gipuzkoa, y barreras de conectividad ecológica.

## BALDINTZATZAILEEN GAINEKO ZEHAZTAPENAK

### AZPIEGITURA BERDEA ETA URDINARI BURUZKO BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

Gipuzkoako azpiegitura berdearen proposamenean jasotako udalez gaindiko azpiegitura berdearekin lotutako azpiegitura berde eta urdinaren proposamena elementu hauei dagokie:

- Bere ingurumen-balioengatik **babestutako eremuak**, hala nola Aiako Harria Parke Naturala, bere babes-eremu periferikoarekin batera, eta Natura 2000 Sareko guneeak (Ulia eta Aiako Harriko KBE) eta **natura-interes funtzio anitzeko beste gune batzuk** (Uliako labarrak, Mendizorrotz, Atxulondo-Abalotz eta Urdaburu-Añarbe errekek), horietako batzuk beste babes-figurekin bat datozenak.

## PRECISIONES SOBRE LOS CONDICIONANTES

### CONDICIONANTES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y AZUL

La propuesta de infraestructura verde y azul conectada con la infraestructura verde supramunicipal contemplada en la propuesta infraestructura verde de Gipuzkoa, se corresponde con los siguientes elementos:

- Los **espacios protegidos** por sus valores ambientales como son el Parque Natural de Aiako Harria, junto con su zona periférica de protección, y los espacios de la Red Natura 2000 (ZECs de Ulia y Aiako Harria) y **otros espacios de interés natural multifuncionales** (acantilados de Ulia, arroyos de Mendizorrotz, Atxulondo-Abalotz y Urdaburu-Añarbe), parte de ellos coincidentes con las otras figuras de protección.

### BESTE BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

**Udalerrian dauden lehentasunezko nekazaritza-ustiategi estrategikoak**, Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2021. urteko kanpainari dagozkionak. Zein inguruetan dauden adierazten da, eta, oro har, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSk definitutako balio estrategiko handiko lurzoruetatik kanpo daude. Neurri handiagoan edo txikiagoan, udal-lurraldeko hainbat eremutan daude.

**Donostiako Udalaren kartografiaren ondorioz kutsatuta egon daitezkeen lurzorua**, dauden egoeraren arabera bereizita (deklaratuta, berreskuratuta, salbuetsita eta kutsatuta egon daitezkeen lurzorua).

**Onura publikoko mendiak (MUP):** udalerrian MUP bakarra dago, Urdaburun, zehazki 2.069.1 MUP.

GFAko eremu degradatuen inbentarioko landaretza **inbasorea duten eremuak** (Cortaderia selloana). GFAk identifikatutako eremuak dira, Cortaderia selloana espezie exotiko inbasorearen aleak dituzten eremuak direlako, normalean Panpa-lezka gisa ezagutzen dena.

**Geologia Interesdun Guneak (GIL):** udalerrian dauden interes geologikoko leku eta puntuak dira, bai eta EAEko Geodibertsitate Estrategian sartutako GILak ere.

### OTROS CONDICIONANTES

**Explotaciones agrarias estratégicas prioritarias** existentes en el municipio, correspondiente a la campaña del año 2021 de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Se marca el entorno en el que se ubican y, en general, están fuera de los suelos de Alto Valor Estratégico definidos por el PTS Agroforestal. Se encuentran, en mayor o menor medida, en diferentes zonas del territorio municipal.

**Suelos potencialmente contaminados** derivados de la cartografía proporcionada del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián, diferenciándose en función de la situación en la que se encuentren (declarados, recuperados, exenciones y suelos potencialmente contaminados).

**Montes de Utilidad Pública (MUP):** en el municipio se encuentra un único MUP, ubicado en Urdaburu, concretamente el MUP 2.069.1.

**Zonas con vegetación invasora** (*Cortaderia selloana*) del inventario de áreas degradadas de la DFG. Se trata de áreas identificadas por la DFG por ser zonas con ejemplares de la especie exótica invasora *Cortaderia selloana*, comúnmente conocida como plumerillo de la Pampa.

**Lugares de Interés Geológico (LIG):** se trata de los lugares y puntos de interés geológico existentes en el municipio, así como los LIG incluidos en la Estrategia de Geodiversidad de la CAPV.



Natura-monumentu gisa identifikatutako **zuhaitz bereziak**, berezitasun, urritasun edo edertasun nabarmena dutenak (Berioko artea eta Igarako haritza). Gainera, kontuan hartu da "Donostiako zuhaitz eta baso berezien inbentarioa" (2023). Bertan, 141 zuhaitz berezi identifikatzen dira guztira, haien tamaina, itxura, bakantasuna, forma, balio ekologikoa, balio bisuala edota historikoa, adina, garaiera eta estetika kontuan hartuta.

**Lehentasunezkoak ez diren Batasunaren intereseko habitatak** (Kontseiluaren 92/43/EEE Zuzentaraua, maiatzaren 21ekoa). Honako hauek sartzen dira: 1230, kostalde atlantiko eta baltikoko landaredia duten itsaslabarrak; 3150, Magnopotamion edo Hydrocharition landaredia duten laku eutrofiko naturalak; 4030, txilardi lehor europarrak; 7140, trantsizio-begiradak; 8210, landaredi kasmofitikoa duten malda harritsu kaltzikolak; 8220, landaredi kasmofitikoa duten malda arrokatu silizeoak eta 9120, Ilex oihanpea duten pagadi azidofilo atlantikoak eta, batzuetan, Taxusekoak (Quercion robori-petraeae edo Ilici-Fagenion). Horrez gain, 6210 habitata, belardi lehor erdinaturalak eta kare-substratuen gaineko sastrakadi-fazieak (Festuco-Brometalia) ere sartzen dira, eta orkidea garrantzitsuak dituzten parajeek soilik dute lehentasuna.

**Fauna babesteko eremuak:** hegoaldeko igelaren ugalketa-enklabeak eta hegazti nekrofagoen Interes Bereziako Eremuak eta elikadurarako babes-eremuak (Aiako Harria), muturluze piriniarra eta bisoi europarra.

**Flora mehatxatua berreskuratzeko eremua:** Prunus lusitanicaren kontserbazio-eremua da, Urdaburutik iparraldera dagoen azalera txiki batean, Geoeskadiren kartografiatik lortua.

Los **árboles singulares** identificados como monumentos naturales, que tienen una notoria singularidad, rareza o belleza (encina de Berio y roble de Igara). Además, se ha tenido en cuenta el "Inventario de árboles y bosquetes singulares de Donostia/San Sebastián" (2023), en el que se identifican (por su tamaño, porte, rareza, forma, valor ecológico, valor visual y/o histórico, edad, altura y estética) un total de 141 árboles singulares.

Los **Habitats de Interés Comunitario no prioritarios** (Directiva Hábitats 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo). Se incluyen los siguientes: 1230, acantilados con vegetación de las costas atlánticas y bálticas; 3150, lagos eutróficos naturales con vegetación *Magnopotamion* o *Hydrocharition*; 4030, brezales secos europeos; 7140, mires de transición; 8210, pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica; 8220, pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica y 9120, hayedos acidófilos atlánticos con sotobosque de *Ilex* y, a veces, de *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* o *Ilici-Fagenion*). Se incluye, además, el hábitat 6210, prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos (*Festuco-Brometalia*), sólo prioritario con parajes con importantes orquídeas).

Áreas de protección de fauna: se corresponde con los enclaves de reproducción de la ranita meridional y las Áreas de Interés Especial de las aves necrófagas y zonas de protección para la alimentación (Aiako Harria), del desmán del Pirineo y del visón europeo.

**Zona de recuperación de flora amenazada:** se corresponde con el área de conservación del *Prunus lusitanica* en una pequeña superficie al norte de Urdaburu, obtenida de la cartografía de Geoeskadi.



## V. JARDUKETAK

Entregatzen den dokumentuaren atal honetan, aztertutako eraldaketa-jarduketak fitxetan jasotzen dira. Jarduketa horietako batzuk hirirako proposatzen den hiri-ereduaren parte dira, eta beste batzuk baloratu diren baina hainbat arrazoiengatik baztertu diren jarduketei dagozkie, kasu hauetan alternatiba gisa jasota daude.

Fitxak auzoka multzokatzen dira. Eraldaketa-jarduketak aurreikusten diren auzo bakoitzean lau eremu mota bereizten dira;

- **Bizitegiko Plangintza Unitatea (BPU)**
- **Jarduerako Plangintza Unitatea (JPU)**
- **Sailkapenez kentzeko proposatutako lurzorua (LUE)**
- **Sistema orokorretarako gordetako lurzorua (SOGL)**

Fitxa bakoitzak identifikatutako eremuak antolatzeko helburu orokorrak eta horiek lortzeko proposatzen diren antolamendu-irizpideak jasotzen ditu.

Fitxaren azken zatiak eremu bakoitzerako identifikatutako oinarritzko parametroak jasotzen ditu: erabilera nagusia, azalera, aurreikusitako eraikigarritasuna (bai bizitegi-erabilera, bai jarduera ekonomikoa, kasuaren arabera) eta etxebizitza-kopurua, BUPen kasuan.

### 1. Fitxak

## V. ACTUACIONES

Este apartado del documento que se entrega recoge las actuaciones de transformación estudiadas en fichas. Algunas de estas actuaciones forman parte del modelo urbano que se propone para la ciudad y otras corresponden a actuaciones que se han valorado pero que por diferentes razones han quedado desestimadas recogiendo como alternativas.

Las fichas se agrupan por barrios. En cada barrio donde se prevén actuaciones de transformación se diferencian cuatro tipos de ámbitos:

- **Unidad de Planeamiento Residencial (UPR)**
- **Unidad de Planeamiento de Actividad (UPA)**
- **Suelo propuesto para desclasificar (SNU)**
- **Suelo de reserva de Sistema General (SRSG)**

Cada ficha recoge objetivos globales para la ordenación de los ámbitos identificados y los criterios de ordenación que se proponen para conseguirlos.

Una parte final de la ficha recoge los parámetros básicos identificados para cada uno de los ámbitos: uso principal, superficie, edificabilidad prevista (tanto residencial como de actividad económica dependiendo del caso) y el número de viviendas para el caso de las UPR.

### 1. Fichas



**UPR-AI-01 Munto**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Aiete auzoko Pinu bideko 21. zenbakiko lursailean dago, "Villa Ereski"-ren lursailean.

**Helburu orokorrak**  
Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eta kalifikazio xehatuko araubidea eta tipologia aldatzea. Proiektatutako hirigintza-garapenen jasangarritasuna bilatzen da; mugikortasun jasangarriaren jarraibideak egokitzea; bizitegi-eskaintza handitzea; zuzkidura publikoak areagotu eta hobetzea; eremuko baldintzetara egokitzea; egikaritzearen bideragarritasun ekonomikoa.

**Ámbito**  
Localizado en la parcela "Villa Ereski" en el barrio de Aiete, en el número 21 del Camino de los Pinos.

**Objetivos globales**  
Incremento de la edificabilidad urbanística y modificación del régimen de calificación pormenorizada y tipología. Se busca la sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos proyectados; adecuación de pautas de movilidad sostenible y lucha contra el cambio climático; incremento de la oferta residencial de la ciudad; incremento y mejora de dotaciones públicas; adecuación a los condicionantes del ámbito; viabilidad económica de la ejecución.

<b>Kokapena</b>	<b>Situación</b>	<b>Planoa</b>	<b>Plano</b>
			
<a href="#">Info. osagarria</a>	<a href="#">Info. complementaria</a>		
			

**Mugaketa**  
Delimitación

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

<b>Erabilera nagusia</b> Bizitegia	<b>Uso principal</b> Residencial
<b>Azalera</b> 4.960 m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> 4.960 m <sup>2</sup>
<b>Eraikigarritasuna</b> 6.417 m <sup>2</sup> s bizitegirako	<b>Edificabilidad</b> 6.417 m <sup>2</sup> t residencial
<b>Etxebizitza-kopurua</b> 64 etxebizitza (7 EB (0 BOE; 7 ET); 57 EL)	<b>Número de viviendas</b> 64 viviendas (7 VP (0 VPO; 7 VT); 57 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

**UPR-AI-02 Errondogaña (II)**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Errondo gainean dago, Aiete auzoan, Anoeta kirol-hirira gerturatzen den muinoaren ekialdeko muturrean.

**Helburu orokorrak**  
Tipologia aldetik ahalik eta malguena den antolakuntza bat proposatzea bizitegi erabilerentzat. Urbanizazio jarduketa ahalik eta txikiena izatea, operazioaren bideragarritasun ekonomikoa baldintzatu dezaketen gainkostuak ekidinez. Operazioan zuzkidura zentral bat kokatzea.

**Ámbito**  
Está emplazado en el alto de Errondo, en el barrio de Aiete, en el extremo más oriental del promontorio que se asoma a la ciudad deportiva de Anoeta.

**Objetivos globales**  
Desarrollar una ordenación con la máxima flexibilidad tipológica en cuanto a los usos residenciales. Minimizar la actuación urbanizadora para evitar sobrecostes que hagan inviable la operación. Ubicar una superficie dotacional central.

<b>Kokapena</b>	<b>Situación</b>	<b>Planoa</b>	<b>Plano</b>
			
<a href="#">Info. osagarria</a>	<a href="#">Info. complementaria</a>		
			

**Mugaketa**  
Delimitación

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

<b>Erabilera nagusia</b> Bizitegia	<b>Uso principal</b> Residencial
<b>Azalera</b> 30.557 m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> 30.557 m <sup>2</sup>
<b>Eraikigarritasuna</b> Bizitegirako: 11.998 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad</b> Residencial: 11.998 m <sup>2</sup> t
<b>Etxebizitza-kopurua</b> 99 etxebizitza (0 VP ; 99 EL)	<b>Número de viviendas</b> 99 viviendas (0 EB; 99 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPR-AL-01 Aduritz-Akular

### Eremua

Udallerriaren ekialdeko muturrean dagoen eremua, Altza auzoaren erdigune finkatuak mugatzen duena mendebaldean, GI.20ak hegoaldean eta Pasaia udallerriak ekialdean. Eremu hau Ilunbeko eremu atxikiarekin batera garatuko da.

### Helburu globalak

Ingurune balio naturalak sustatzea; Molinao parkea, sakanak, landaredia. Altza auzoaren erdigunea indartzea, eremuan zentralitate berriak sortuz. Altzako auzoari eta hiriri dagokionez ekipamendu-hornidura hobetzea. Altzako ingururako irisgarritasuna hobetzea, bai mugikortasun bigunari dagokionez, bai ibilgailuen mugikortasunari dagokionez. Ehun ekonomikoa dibertsifikatzea; izan ere, denboran izandako bilakaeraren ondorioz, bizitegi-monolaborantza bihurtu da. Hurbileko espazio libreen sare bat eta hiri-eskalako espazio libreen sare bat sortzea, ingurunearen topografiara egokituta.

### Antolamendu-irizpideak

Antolamenduaren bidez, eremuaren ezaugarri geografikoak ezagutzea; beraz, topografia errespetatzea eta natura-inguruneari balioa ematea. Eremua hiru *finger*-etan egituratzea: auzoko hirigune zaharretik luzatzen dena; Txirrita Bertsolariaren pasealekuan ardatzari jarraipena ematen diona Larratxo pasealekuarekin bat egiten duen lekuan; eta Sasoategi bidetik jarraitzen duena. Finger bakoitzean ekipamenduak aurreikusiko dira, eremu horretan beharrezkoa den hurbiltasun-sarea osatzeko. Auzoaren ertzeko bideekin, autobidearekin eta Sasoategi bidetik Molinaoarekin lotzen dituen ibilgailuentzako bide bat antolatzea. Antolamenduan jarduera ekonomikoko lurzatiak aurreikustea. Hurbileko espazio libreen sistemak jarraipena izango du Molinaoko parke handian. Parke hori inguruko birika berde bihurtuko da, eta parke bat erreferentziatzen hartuko da hirian. Espazio libre irisgarriak, konektatuak eta eraikuntzetatik 200 m-tik beherako distantzietara daudenak antolatzea.

### Ámbito

Ámbito localizado en el extremo este del municipio, delimitado por el centro consolidado del barrio de Altza al oeste, la GI.20 al sur y el municipio de Pasaia al este. Este ámbito se desarrollará junto al ámbito adscrito de Ilunbe.

### Objetivos globales

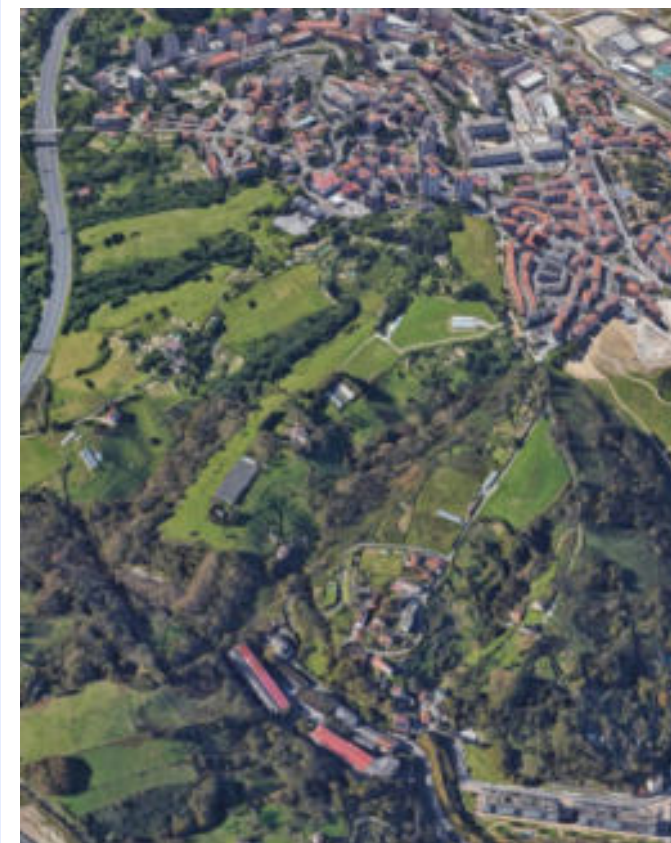
Potenciar los valores naturales del entorno: Parque Molinao, barrancos, vegetación. Reforzar la centralidad del núcleo del barrio de Altza, creando nuevas centralidades en el ámbito. Mejorar la dotación equipamental respecto al barrio de Altza y respecto de la ciudad. Mejorar la accesibilidad al entorno de Altza; tanto de la movilidad blanda/saludable/ecológica, como de la movilidad rodada. Diversificar el tejido económico, que, con el tiempo, ha tendido a convertirse en monocultivo residencial. Generar una red de espacios libres de proximidad, y otra de espacios libres de escala urbana, adaptada a la topografía.

### Criterios de ordenación

Reconocer mediante la ordenación, las características geográficas del ámbito; por tanto, respetar la topografía y poner en valor el entorno natural. Articular la ordenación entorno a los tres *fingers* del ámbito: el que se prolonga desde el antiguo núcleo urbano del barrio; el que da continuidad al eje de Bertsolari Txirrita en su encuentro con Larratxo Pasealekua y el que sigue por Sasoategi. En relación con cada uno de los *fingers* se preverán parcelas de equipamiento que completan la red de proximidad necesaria en este ámbito. Apoyar la ordenación sobre un viario rodado que conecta con el viario de borde del barrio pero además con la autopista y por Sasoategi bidea con Molinao. Prever en la ordenación parcelas de actividad económica. El sistema de espacios libres de proximidad tendrá continuidad en el gran parque de Molinao que se convertirá en el pulmón verde de la zona y un parque se referencia en la ciudad. Ordenar espacios libres accesibles, conectados y a distancias menores de 200m desde las edificaciones.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



### Info. complementaria



### Kokapena

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

792.613 m<sup>2</sup>

### Superficie

792.613 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 315.000 m<sup>2</sup>s  
JErako: 92.200 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 315.000 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 92.200 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

3.000 etxebizitza  
(2.255 EB; 745 EL)

### Número de viviendas

3.000 viviendas  
(2.255 VP; 745 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPR-AL-02 Oletako sakona / Vaguada de Oleta**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

Oletako sakona hiriaren ekialdeko muturrean dago. Iparraldean Pasaia badiarekin egiten du muga, eta hegoaldean Altza auzoarekin. Proposatutako mugaketaren zati bat indarrean dagoen plangintzak proposatutako "Irado kitako jarduera-eremu integratua" izenekoetako batean kokatzen da, zehazki, AAI.II.2 delakoan. Iparraldean dagoen ETS trenbide-sareak eragiten dio.

**Helburu globalak**

Altza eta Pasaia arteko eta Altza goiko eta beheko aldeen arteko oztopo fisikoak irisgarri bihurtzea. Oletako galtzada Pasaia-rekin lotzeko oinezkoentzako eta txirrindularientzako ibilbide bihurtzea. Inguruko paisaia-potenzialtasunaz arduratzea eta Oletako sakonaren oihal berdea zaintzea. Oletako galtzada berdetzea. Pasaia badiara irekitako kalitatezko espazio publikoak lortzea. Erabilera urria duten espazio publikoak berreskuratzea. Trenbidearen muga eta Altza etxebizitzaren artean.

**Antolamendu-irizpideak**

Altza goiko eta beheko aldeak lotzea, Altza pasealekuaren bukaeratik, kirol pista eta Pasaia-antz doan egungo pasealekuarekin lotzen duen trenbidearen azpitiko pasabidea dagoen eremu publikoraino. Ibilgailu pribatuaren ordezko mugikortasunari, Oletako galtzadan zehar mugitzeko lehentasuna ematea. Ibilgailuen zirkulazioaren jarraipena bermatzea, Oletako Galtzada kaleari jarraipena emanez eta lekuen topografia kontuan hartuz. Berdearen presentzia bultzatzea proposatzen den eraikuntzaren bidez. Proposatutako eraikinek Oletaren "oihal berdea" errespetatu behar dute. Oinezkoen ibilbide irisgarria aprobetxatzea badiara irekitako plazak eta topaguneak berreskuratzeko eta lortzeko. Eremuaren iparraldeko orientazioa kontuan hartuta, bizitegi eraikintzako orientazio egokia aurreikustea.

**Ámbito**

La vaguada de Oleta se sitúa en el extremo este de la ciudad. Limita al norte con la Bahía de Pasaia y al sur con el barrio de Altza. Parte de la delimitación propuesta se sitúa en uno de los denominados "Ámbito de actuación integrada sugerida" propuestos por el planeamiento vigente, concretamente el AAI.II.2. El ámbito está afectado por la red ferroviaria ETS situada al norte.

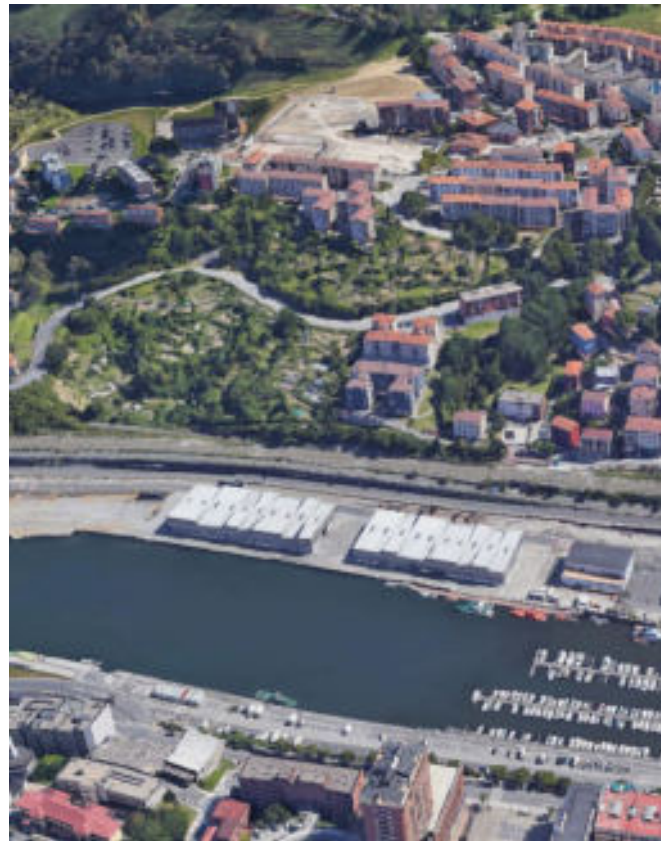
**Objetivos globales**

Resolver las desconexiones generadas por las barreras físicas entre Altza y Pasaia y entre la zona alta y baja de Altza. Convertir la Calzada de Oleta en un itinerario peatonal y ciclista alternativo de conexión con Pasaia. Atender a la potencialidad paisajística de la zona y preservar el telón verde de la vaguada de Oleta. Reverdecer la Calzada de Oleta. Conseguir espacios públicos de calidad y accesibles abiertos a la bahía de Pasaia. Recuperar espacios públicos infrutilizados. El límite con el ferrocarril y los espacios entre viviendas en la parte alta de Altza.

**Criterios de ordenación**

Conectar la parte alta y baja de Altza generando un itinerario accesible desde el final del paseo de Altza hasta el espacio público donde se encuentran la pista deportiva y y el paso bajo las vías del tren que conecta con el paseo actual hacia Pasaia. Priorizar la movilidad alternativa sobre el vehículo privado a lo largo de la calzada de Oleta. Asegurar la permeabilidad del tráfico rodado dando continuidad a la calle Calzada de Oleta y atendiendo a la topografía del lugar. Potenciar la presencia del verde a través de la edificación que se proponga. Las edificaciones propuestas deben respetar el "telón verde" que supone Oleta. Potenciar las zonas verdes que limitan con el ferrocarril y continuar con la red de espacios verdes existentes en el perímetro del Puerto de Pasaia. Aprovechar el itinerario peatonal accesible para la recuperación y obtención de plazas y lugares de encuentro abiertas a la bahía. Prever una orientación adecuada para la edificación residencial propuesta, atendiendo a la orientación norte del ámbito.

**Info. osagarria**



**Info. complementaria**



**Kokapena**

**Situación**

**Planoa**



**Plano**

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

**Erabilera nagusia**

Bizitegikoa

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

77.600 m<sup>2</sup>

**Superficie**

77.600 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

Bizitegirako: 16.000 m<sup>2</sup>s  
JErako: 2.000 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

Residencial: 16.000 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 2.000 m<sup>2</sup>t

**Etxebizitza-kopurua**

150 etxebizitza (61 EB; 91 EL)

**Número de viviendas**

150 viviendas ( 61 VP;91 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da



## UPR-AL-03 Errotetazpikoa

### Eremua

Eremua Altza auzoaren goialdean dago, Arriaga parkearen eta Altzako anbulatorioaren artean. Hiri-hierarkiari edo erreferentziarik gabeko, eta maila-jauzi handiak dituen eremua da, non irisgarritasun gutxiko eremuetan etxebizitzak dauden. Eremuaren garapenak ETSren trenbide-eragina kontuan hartu beharko du.

### Helburu globalak

Hiri-espazio horri nortasuna ematea. Etorkizunean Aduritz-Akular berrirako sarbidea izango den eremua, gaur egun bertan dagoen aparkalekuengatik nabarmentzen da.  
Hurbileko merkataritza sustatzea beheko solairuan.  
Egungo anbulatorioa erreferentziatzeko ekipamendu bihurtzeko aukera ematea.  
Ingurunearen ingurumen-balioak aktibatzea, errekarri balioa emanez.

### Antolamendu-irizpideak

Antolamendua topografia eta paisaia kontuan hartuta egituratzea: errekatxoari balioa ematea, dagoen topografia errespetatzea eta maila desberdinak konektatzea.  
Bizitegi-erabilera behe-solairuko jarduera ekonomikoaren erabilerarekin batera txertatzea, ingurune hurbilean dagoen auzo-bihotza babestuz.  
Ekipamendu berri bat antolatzea eta egun dagoen anbulatorioaren ondoan jartzea, egungo anbulatorioa hobetzeko eta handitzeko, eta, horrela, Topoaren sarreran nolabaiteko berezitasuna edo erreferentzia ematea.  
Eremuaren behealdea birnaturalizatzea, errekastoa eta ingurua berreskuratuz.  
Egungo espazio libre hobetzea eta handitzea, dagoen kirol-kantxari balioa emanez eta Arriaga parkearekin konektatuz.

### Ámbito

El ámbito se ubica en la parte alta del barrio de Altza, entre el parque Arriaga y el ambulatorio del Altza. Se trata de un ámbito sin jerarquía urbana o falta de referencias y con grandes saltos de nivel, donde encontramos viviendas en zonas poco accesibles. El desarrollo del ámbito deberá considerar la afección ferroviaria de ETS.

### Objetivos globales

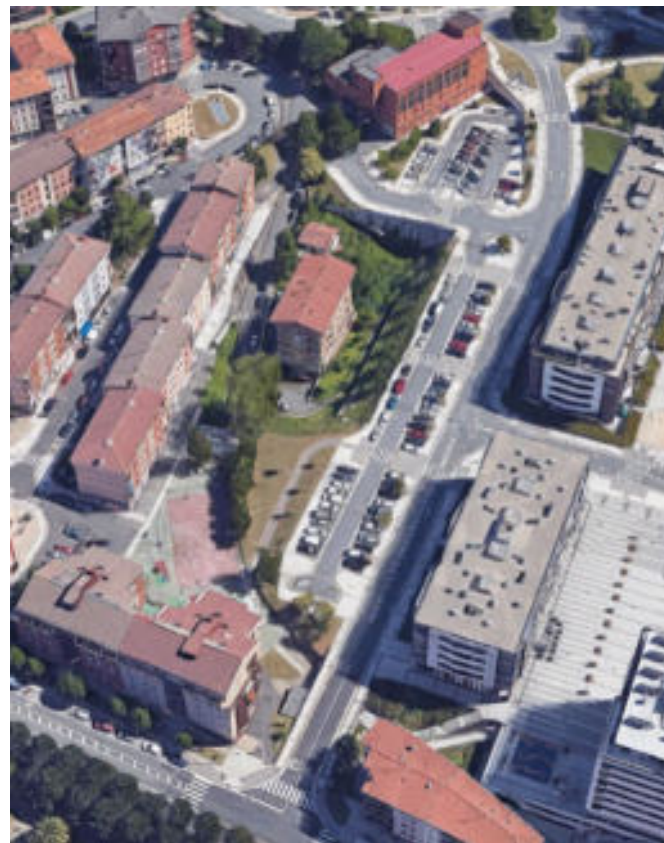
Proporcionar personalidad a este espacio urbano, que en el futuro servirá de acceso al nuevo Aduritz-Akular y actualmente se encuentra caracterizado por el parking existente.  
Fomentar el comercio de cercanía en planta baja.  
Posibilitar que el actual ambulatorio se convierta en un equipamiento de referencia en la zona.  
Activar los valores ambientales del entorno a través de la puesta en valor de la regata.

### Criterios de ordenación

Estructurar la ordenación teniendo en cuenta la topografía y el paisaje: poner en valor la regata, respetar la topografía existente y conectar los distintos niveles.  
Insertar el uso residencial en combinación con el uso de actividades económicas en planta baja, apoyando el corazón de barrio existente en el entorno cercano.  
Ordenar un nuevo equipamiento y ubicarlo al lado del ambulatorio existente, de manera que se mejore y amplíe el actual ambulatorio, y así dotar a la entrada del Topo de cierta singularidad o referencia.  
Renaturalizar la parte más baja del ámbito recuperando la regata y su entorno.  
Mejorar y ampliar el espacio libre actual, poniendo en valor la cancha deportiva existente y conectando con el parque Arriaga.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



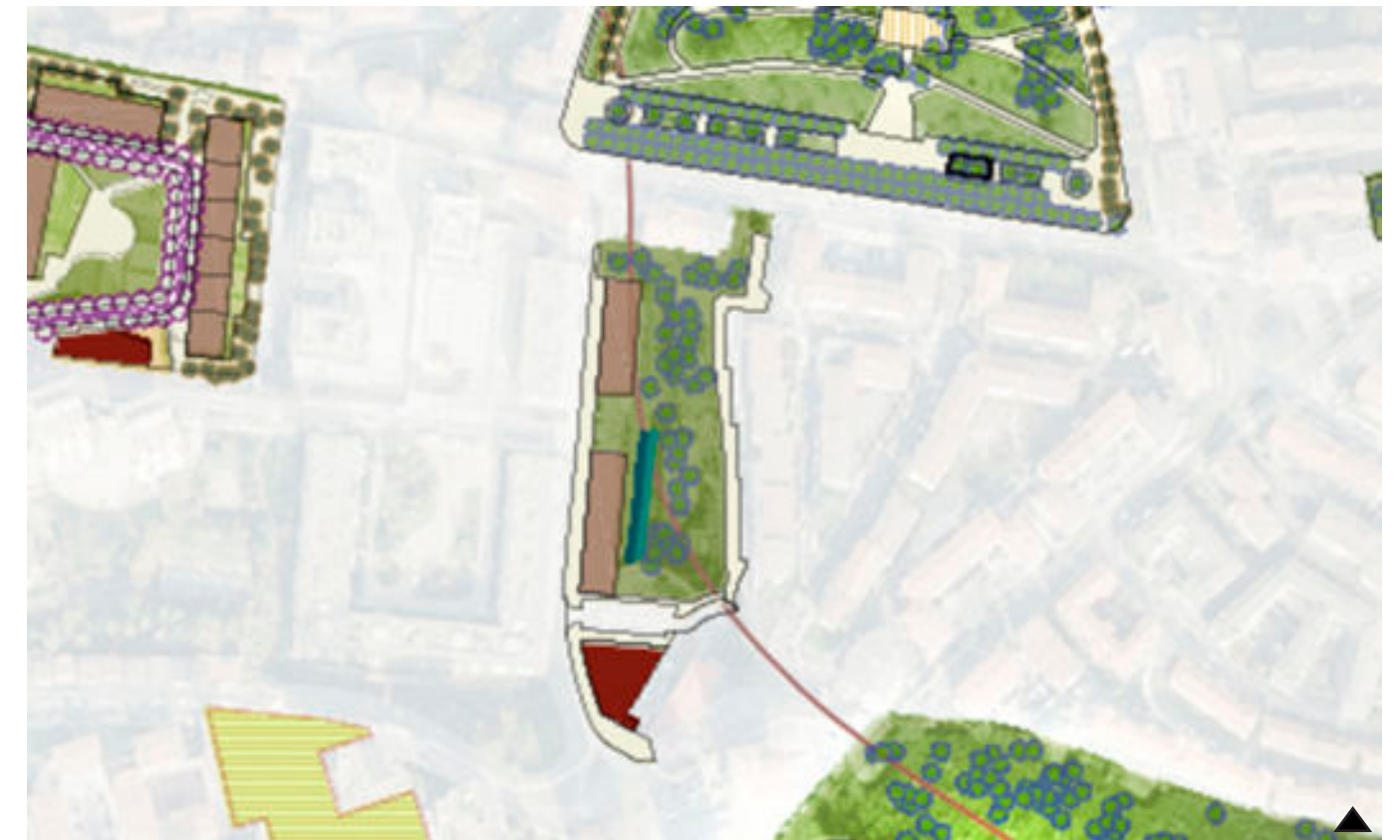
### Info. complementaria

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

12.900 m<sup>2</sup>

### Superficie

12.900 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 6.500 m<sup>2</sup>s  
JErako: 1.600 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 6.500 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 1.600 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

60 etxebizitza  
(25 EB; 35 EL)

### Número de viviendas

60 viviendas  
(25 VP; 35 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPR-AL-04 Txingurri**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Indarrean dagoen Plan Orokorrek zedarritutako AL.02.1 hirigintza azpieroarekin bat egiten du, Altza auzoko mendebaldean kokatua. Bere plangintza idazten ari da.

**Helburu orokorrak**  
Bizitegi-garapen berri bat antolatzea, dentsitate handiko eraikuntza irekiaren tipologiarekin eta jarduera ekonomikoekin lehendik zeuden ezarpen batzuk ordezte, Txingurri inguruan.  
Eremuko eta inguruneke komunikazio-baldintzak optimizatzea eta bideak artikulatzea.  
Eremuko oinezkoen eta motorrik gabekoen irisgarritasuna eta mugikortasuna egokitzea eta hobetzea, ibilbide espezifikoak osatuz eta ondoko eremuen arteko goratze mekanikoko sistemak aurreikusiz, hala badagokio.  
Txingurri errekaostoren balioa nabarmentzea.

**Ámbito**  
Se trata del subámbito urbanístico AL.02.1 delimitado por el Plan General vigente y situado en el Oeste del barrio de Altza. Su planeamiento se encuentra en redacción.

**Objetivos globales**  
Ordenación de un nuevo desarrollo residencial con tipología de edificación abierta de densidad alta con actividades económicas en sustitución de algunas implantaciones preexistentes, en el entorno de Txingurri.  
Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno.  
Adecuación y mejora de la accesibilidad y movilidad peatonal y no motorizada del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos y previsión de sistemas de elevación mecánica entre ámbitos contiguos, en su caso.  
Puesta en valor de la regata Txingurri.



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
34.323 m<sup>2</sup>s

**Eraikigarritasuna**  
Bizitregirako: 11.800 m<sup>2</sup>s; JErako: 12.400 m<sup>2</sup>

**Etxebizitza-kopurua**  
110 etxebizitza (68 EB; 42 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
34.323 m<sup>2</sup>t

**Edificabilidad**  
11.800 m<sup>2</sup>t residencial; 12.400 m<sup>2</sup>t AAEE

**Número de viviendas**  
110 viviendas (68 VP; 42 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

**UPR-AL-05 Jolastokieta**

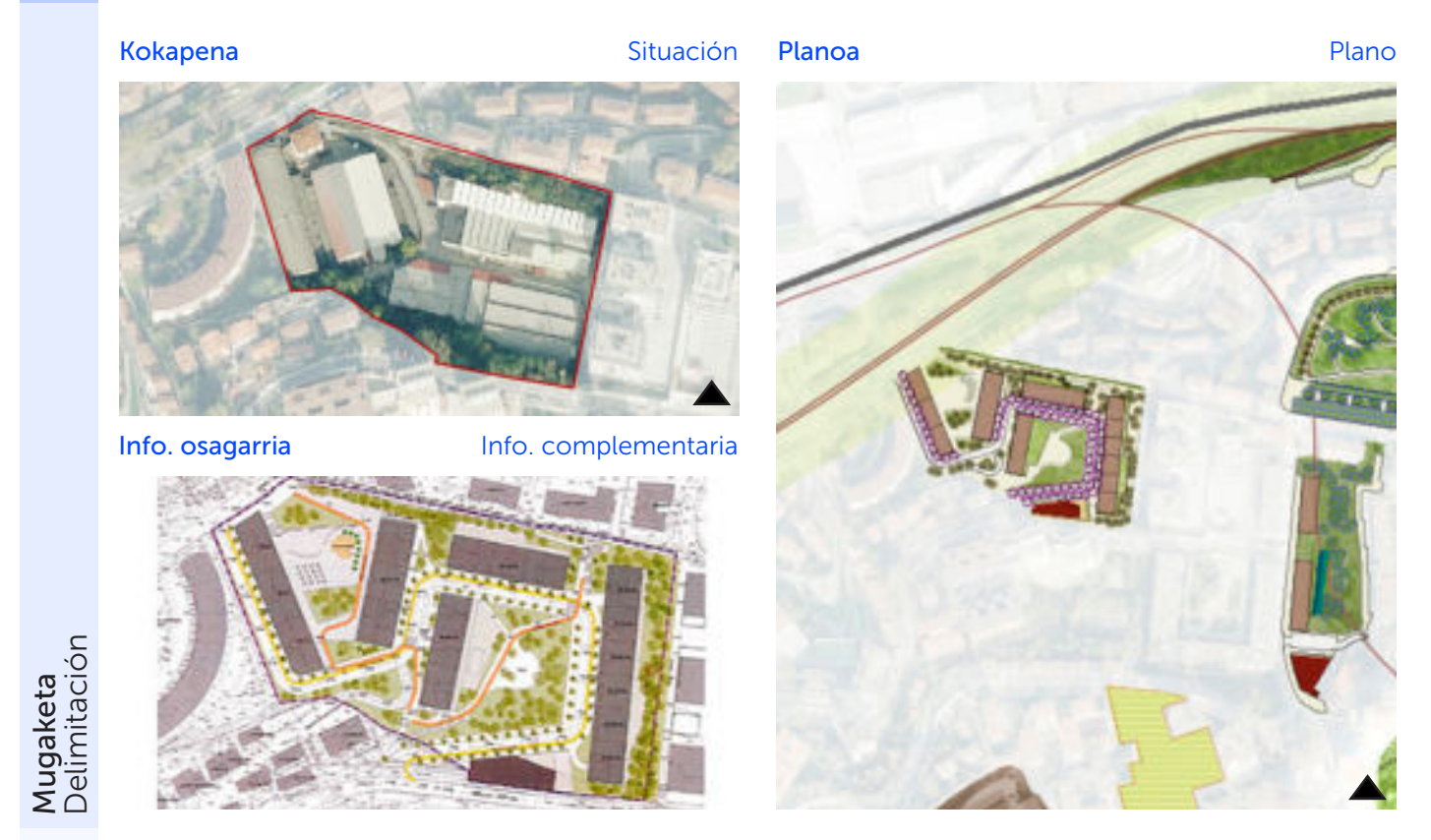
**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Altza auzoan kokatuta dago. Herrera pasealekuak, Ermita bideak eta Txirrita Bertsolaria kaleak mugatzen dute. Bere plangintza izapidetze prozesuan dago.

**Helburu orokorrak**  
Industria-erabilerak bizitegi-erabilerara aldatzea. Ingurunearekin integratutako antolamendu berria. Eraikuntza-dentsitate jasagarria, lurzati eraikigarrien eta espazio libreen arteko orekarekin. Bi berdegune handiren proposamena.  
Bide egituratzaile berri bat proposatzea.  
Oinezkoentzako ibilbide irisgarri berriak, bidegorriak eta bi igogailu.  
Ekipamendu komunitarioen eta zuzkidura-bizitokiaren aurreikuspena.

**Ámbito**  
Situado en el barrio de Altza. Está delimitado por el Paseo de Herrera, Camino de la Ermita y Bertsolaria Txirrita. Su planeamiento se encuentra en proceso de tramitación.

**Objetivos globales**  
Cambiar los usos industriales a residencial. Nueva ordenación integrada con el entorno. Densidad edificatoria sostenible con equilibrio entre parcelas edificables y Espacios Libres. Propuesta de dos grandes zonas verdes.  
Propuesta de un nuevo vial vertebrador.  
Nuevos recorridos peatonales accesibles, bidegorris y dos ascensores.  
Previsión de equipamientos comunitarios y alojamientos dotacionales.



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
22.300 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
Bizitegirako: 36.500 m<sup>2</sup>s; JErako: 2.787 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**  
456 etxebizitza (182 EB (91 BOE; 91 ET); 274 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
22.300 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
Residencial: 36.500 m<sup>2</sup>t; AAEE: 2.787 m<sup>2</sup>t

**Número de viviendas**  
456 viviendas (182 VP (91 VPO; 91 VT); 274 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPR-AL-06 Esnabide

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Altza auzoaren ekialdeko muturrean kokatua, eremua, garatu gabeko lurzoru bat da eta Errenteriako udalerrarekin muga egiten du.

### Helburu orokorrak

Lurzoruaren okupazio jasangarriagoa. Errenteriako hiri-multzoarekin integratzea. Sustapen publikoko etxebizitzaren garapena. Eskuragarri dauden baliabide espazialen aprobetxamendu arrazionala optimizatzea, eraikigarritasuna handituz eta eraikuntzak eremuaren zatirik lauenean kontzentratuz.

### Ámbito

Ubicado en el extremo este del barrio de Altza, el ámbito se corresponde con un suelo no desarrollado y colinda con el municipio de Errenteria.

### Objetivos globales

Ocupación del suelo más sostenible. Integración con el conjunto urbano de Errenteria. Desarrollo de vivienda de promoción pública. Optimizar el aprovechamiento racional de los recursos espaciales disponibles, aumentando la edificabilidad y concentrando las edificaciones en la parte más llana del ámbito.

### Kokapena



Info. osagarria

Info. complementaria

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Azalera

51.100 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 21.504 m<sup>2</sup>s; JErako: 896 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

249 etxebizitza (249 EB (173 BOE; 76 ET); 0 EL)

### Uso principal

Residencial

### Superficie

51.100 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 21.504 m<sup>2</sup>t; AAEE: 896 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

249 viviendas (249 VP (173 VPO; 76 VT; 0 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

## UPR-AL-07 Alfe

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Altza auzoaren ekialdeko muturrean kokatua, eremua, garatu gabeko lurralde ba da eta Errenteriako udalerrarekin muga egiten du.

### Helburu orokorrak

Errenteriako eta Donostiako udal-plangintzak bateragarri egitea, plangintza eratorria formulatuz eta izapidetuz. Eremuaren iparraldean gutxienez 4.000 m<sup>2</sup>-ko azalera duen espazio librea antolatzea. San Marko kaleko aurrealdea berrurbanizatzea. Aireko linea elektrikoa kentzea eremutik igarotzean. San Marko kalearen eta San Marko bidearen eta A-8 eta N-1 bideen arteko elkargunea konpontzen duen biribilgune berria antolatzea. Egoiliarrentzako aparkalekuen gutxienez 80 plazako zuzkidura aurreikusten da.

### Ámbito

Ubicado en el extremo este del barrio de Altza, el ámbito se corresponde con un territorio no desarrollado y colinda con el municipio de Errenteria.

### Objetivos globales

Compatibilización de planeamientos municipales de Errenteria y Donostia / San Sebastián, mediante la formulación y tramitación de planeamiento derivado. Ordenación de un espacio libre mínimo de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie al norte del ámbito. Reurbanización del frente de calle San Marcos. Supresión de la línea eléctrica aérea a su paso por el ámbito. Ordenación de nueva glorieta que resuelva la intersección de calle San Marcos con el Camino de San Marcos y con los viales A-8 y N-1. Previsión de una dotación mínima de 80 plazas de aparcamientos para residentes.

### Kokapena



Info. osagarria

Info. complementaria

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Azalera

10.619 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 4.600 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

40 etxebizitza (8 EB; 8 ET; 24 EL)

### Uso principal

Residencial

### Superficie

10.619 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 4.600 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

40 viviendas (8 VP; 8 VT; 24 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**SMSG-AL-02 Sasoategi**

**Deskribapena**  
Description


**Eremua**  
Eremua bat dator indarrean dagoen plan orokorreko AL.12.1 "Sasoategi" azpiesparruarekin. Ekialdean Pasaia udalerriarekin mugatzen du.

**Helburu orokorrak**  
Eremuaren antolamenduak egungo erabilerak finkatuko ditu. Alde horretatik, lehendik dauden bizitegiarako eraikinak finkatuko dira, baita Luzuriagako bulegoetarako ekipamendu-erabilera ere. Gainerako eremua espazio librearen sistemarako erabiliko da.

**Ámbito**  
El área se corresponde con el subámbito AL.12.1 "Sasoategi" del plan general vigente. Limita al este con el término municipal de Pasaia.

**Objetivos globales**  
La ordenación del ámbito consolidará los usos existentes. En este sentido se consolidarán las edificaciones residenciales existentes, así como el uso equipamental para el edificio de oficinas de Luzuriaga. El resto del ámbito se destinará a al sistema de espacios libres.

**Mugaketa**  
Delimitación

<b>Kokapena</b>	<b>Situación</b>	<b>Planoa</b>	<b>Plano</b>
			
<a href="#">Info. osagarria</a>	<a href="#">Info. complementaria</a>		

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

<b>Erabilera nagusia</b> Sistema orokorrerako erreserba-lurzorua	<b>Uso principal</b> Suelo de reserva para sistema general
<b>Azalera</b> 34.885 m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> 34.885 m <sup>2</sup>
<b>Eraikigarritasuna</b> Lehendik dagoen bizitegi eraikigarritasuna: 987 m <sup>2</sup> t	<b>Edificabilidad</b> Edificabilidad residencial prexistente: 987 m <sup>2</sup> t
<b>Etxebizitza-kopurua</b> -	<b>Número de viviendas</b> -



**UPR-ZU-01 Tellerialde**

**Deskribapena**  
Description


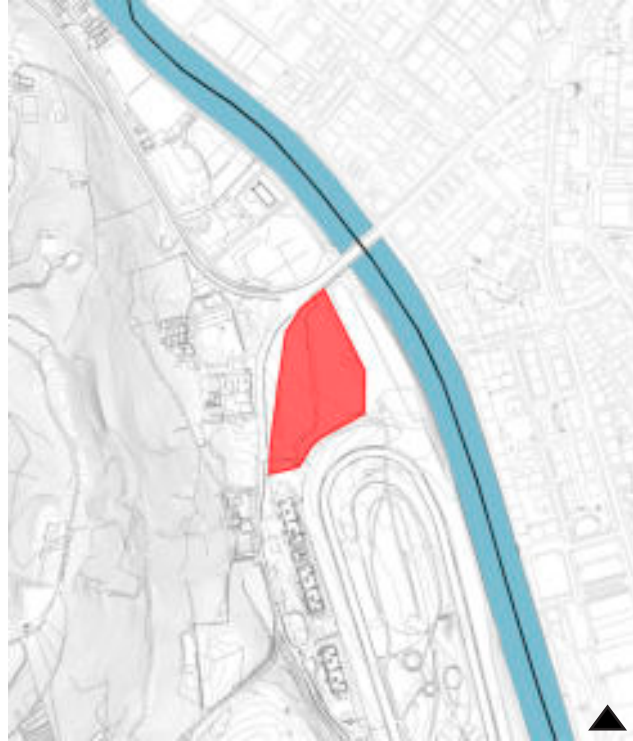
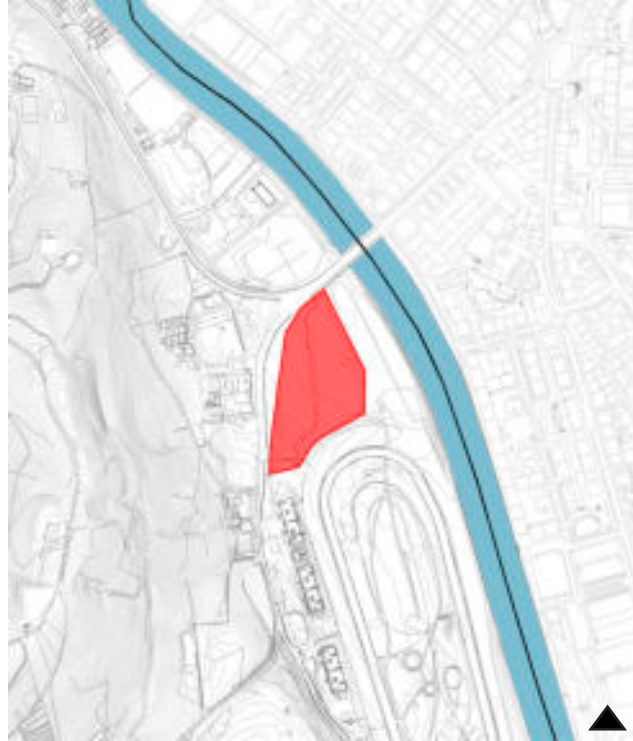
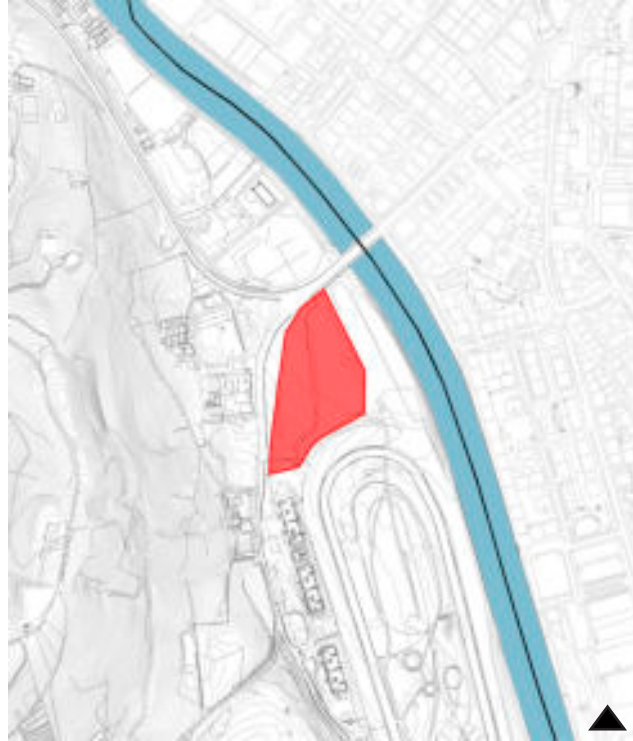
**Eremua**  
Eremua Zubieta auzoan dago, Hipodromoaren ondoan. Gaur egun bizitegi-lurzorua da.

**Helburu orokorrak**  
Tellerialdeko egoitza-azpierrezuaren erabilera aldatzea planteatzen da. Sistema orokorrari lotutako lurzoru bihurtzea proposatzen da. Aldatsetako bizitegi-sektorea bezala (SNU-ZU-02 Aldatseta), azpierrezu hau gauzatzea desgokitzat jotzen da. Gainera, Realaren hockey-zelaiak instalatzeko hitzarmen bat dago gaur egun. Beraz, lurzoru honetan ekipamendu erabilera kontsolidatzea proposatzen da, eta Zubieta kirol-jardueren agertoki gisa duen bokazioa indartzea.

**Ámbito**  
Se trata de un suelo situado en el barrio de Zubieta, junto al Hipódromo. Actualmente es un suelo residencial.

**Objetivos globales**  
Se plantea el cambio de uso del subámbito residencial de Tellerialde, el cual pasaría a ser suelo vinculado a sistema general. Al igual que el sector residencial de Aldatseta (SNU-ZU-02 Aldatseta), la ejecución de este subámbito se considera inadecuada. Además, actualmente existe un convenio para la instalación de campos de hockey de la Real Sociedad. Por lo tanto, se propone consolidar el uso de equipamiento en este suelo, y reforzar la vocación de Zubieta como escenario de las actividades deportivas.

**Mugaketa**  
Delimitación

<b>Kokapena</b>	<b>Situación</b>	<b>Planoa</b>	<b>Plano</b>
			
<a href="#">Info. osagarria</a>	<a href="#">Info. complementaria</a>		

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

<b>Erabilera nagusia</b> Ekipamendua	<b>Uso principal</b> Equipamiento
<b>Azalera</b> 18.780 m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> 18.780 m <sup>2</sup>
<b>Eraikigarritasuna</b> -	<b>Edificabilidad</b> -
<b>Etxebizitza-kopurua</b> -	<b>Número de viviendas</b> -



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## SNU-ZU-02 Aldatseta

### Eremua

Donostiako Zubieta auzoan kokatzen den bizitegi-sektore bat da.

### Helburu orokorrak

Aldatsetako bizitegi-sektorea ia erabat sailkapenez kentzea proposatzen da. Sektorearen iparraldean zati txiki bat bakarrik mantentzen da, horrela Zubietako hiriguneari jarraipena eman ahal izateko. Donostialdeko LPPren jarraibideei jarraituz, sektore hori gauzatzea desgokitzat jotzen da, etxebizitza asko proposatu baitziren. Gainera, LPPk Aduritz-Akular (UPR-AL-01) bezalako garapenei lehentsauna ematea proposatzen du. Bestalde, Oria ibaia bezalako elementu naturaletik eta nekazaritzarako eta abeltzaintzarako balio estrategiko handiko lurzoruetatik gertu dagoenez, gaur egun duen balio paisajistikoa balioestea proposatzen da.

### Ámbito

Se trata de un sector residencial situado en el barrio de Zubieta de Donostia / San Sebastián.

### Objetivos globales

Se plantea desclasificar el sector residencial de Aldatseta casi en su totalidad. Sólo se mantiene una pequeña parte al norte del sector para así poder dar continuidad al casco de Zubieta. Siguiendo con las directrices del PTP de Donostialdea, la ejecución de este sector se considera inadecuada debido a la gran cantidad de viviendas propuestas. Además, el PTP propone dar prioridad a otros desarrollos como Aduritz-Akular (UPR-AL-01). Por otro lado, debido a su cercanía a elementos naturales como el río Oria y suelos de alto valor estratégico para la agroganadería, se apuesta por mantener el valor naturalístico que posee actualmente.

Deskribapena  
Descripción

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Nekazaritza eta abeltzaintza, bertako basoa, erreken babesa

### Azalera

293.115 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

-

### Etxebizitza-kopurua

-

### Uso principal

Agroganadera: paisaje rural de transición, bosque autóctono, protección de arroyos

### Superficie

293.115 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

-

### Número de viviendas

-

Zehaztapenak  
Determinaciones



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

## SNU-ZU-03 Lizarraga

### Eremua

Donostiako Zubieta auzoko kaskoaren alboan kokatzen den bizitegi-sektore bat da.

### Helburu orokorrak

Lizarraga-Errotabide bizitegi-sektorearen zati bat sailkapenez kentzea proposatzen da. Sektorearen eskuinaldea mantentzen da, hiri-lurzorura lotutako lurzoru bihurtuko litzatekeena. Bertan Araundi baserria dago, 1900ekoa. Sektore hori gauzatzea desgokitzat jotzen da, nekazaritzarako eta abeltzaintzarako balio estrategiko handiko lurrez inguratua baitago.

### Ámbito

Se trata de un sector residencial situado en el casco del barrio de Zubieta de Donostia / San Sebastián.

### Objetivos globales

Se plantea desclasificar parcialmente el sector residencial de Lizarraga-Errotabide. Se mantiene la parte derecha del sector, el cual pasaría a ser suelo vinculado a urbano. En esta parte encontramos el caserío Araundi, datado en el año 1900. La ejecución restante de este sector se considera inadecuada debido a que se encuentra rodeado de suelo de alto valor estratégico para la agroganadería.

Deskribapena  
Descripción

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Nekazaritza eta abeltzaintza, erreken babesa

### Azalera

8.863 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

-

### Etxebizitza-kopurua

-

Zehaztapenak  
Determinaciones



Ereduan jasotzea proposatzen da

### Uso principal

Agroganadera: paisaje rural de transición, protección de arroyos

### Superficie

8.863 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

-

### Número de viviendas

-

Se propone incluir en el modelo





**UPR-LO-01 Urdintzu (Loiolako Kuartelak)**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
"LO.04 Loiolako kuartelak" eremua Urumea ibaiaren eskuinaldean dago, Loiolako hirigunearen parean.

**Helburu orokorrak**  
Fitxa honetan jasotzen da aipatutako hirigintza esparrurako Udalaren proposamena. Bertan, bizitegitarako jarduketa handi bat proposatzen da, Loiola eta Txomiñenea osatuko dituen hirigunea sortzeko. Proposamenak aukera ematen du eraikinen eta espazioen aniztasun tipologikorako, Ametzagañako parkea bezalako inguruko naturguneekin lotuz, eta ibai parkeari jarraipena emanez. Antolamenduak inguruneak eskaintzen dituen aukera espazialetera egokitzen diren bi hiri-formaren bidez gauzatzen da: Etxe-irla hegoaldean eta dorrea iparraldean.

**Ámbito**  
El ámbito "LO.04 Cuarteles de Loiola" está situado en la ribera derecha del río Urumea, frente al casco de Loiola.

**Objetivos globales**  
En la presente ficha se recoge la propuesta facilitada por el Ayuntamiento para el ámbito urbanístico comentado. En ella se propone una gran actuación residencial con el objetivo de crear un centro urbano que complemente a Loiola y Txomiñenea. La propuesta prevé la diversidad tipológica tanto de edificios como de espacios. Los espacios previstos se conectan con el entorno natural de Ametzagaña y buscan dar continuidad al parque fluvial. La ordenación se resuelve mediante la utilización de dos formas urbanas, la manzana al sur y la torre al norte, ambas se adecúan a las posibilidades espaciales que ofrece el entorno.



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
171.024 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
Bizitegirako: 140.612 m<sup>2</sup>s; JErako: 7.932 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**  
1.400 Etxebizitza (560 EB; 840 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
171.024 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
Residencial: 140.612 m<sup>2</sup>t; AAEE: 7.932 m<sup>2</sup>t

**Número de viviendas**  
1.400 Viviendas (560 VP; 840 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da Se propone incluir en el modelo

**UPR-LO-02 Loiolako Lorategi Hiria / Ciudad Jardín de Loiola**

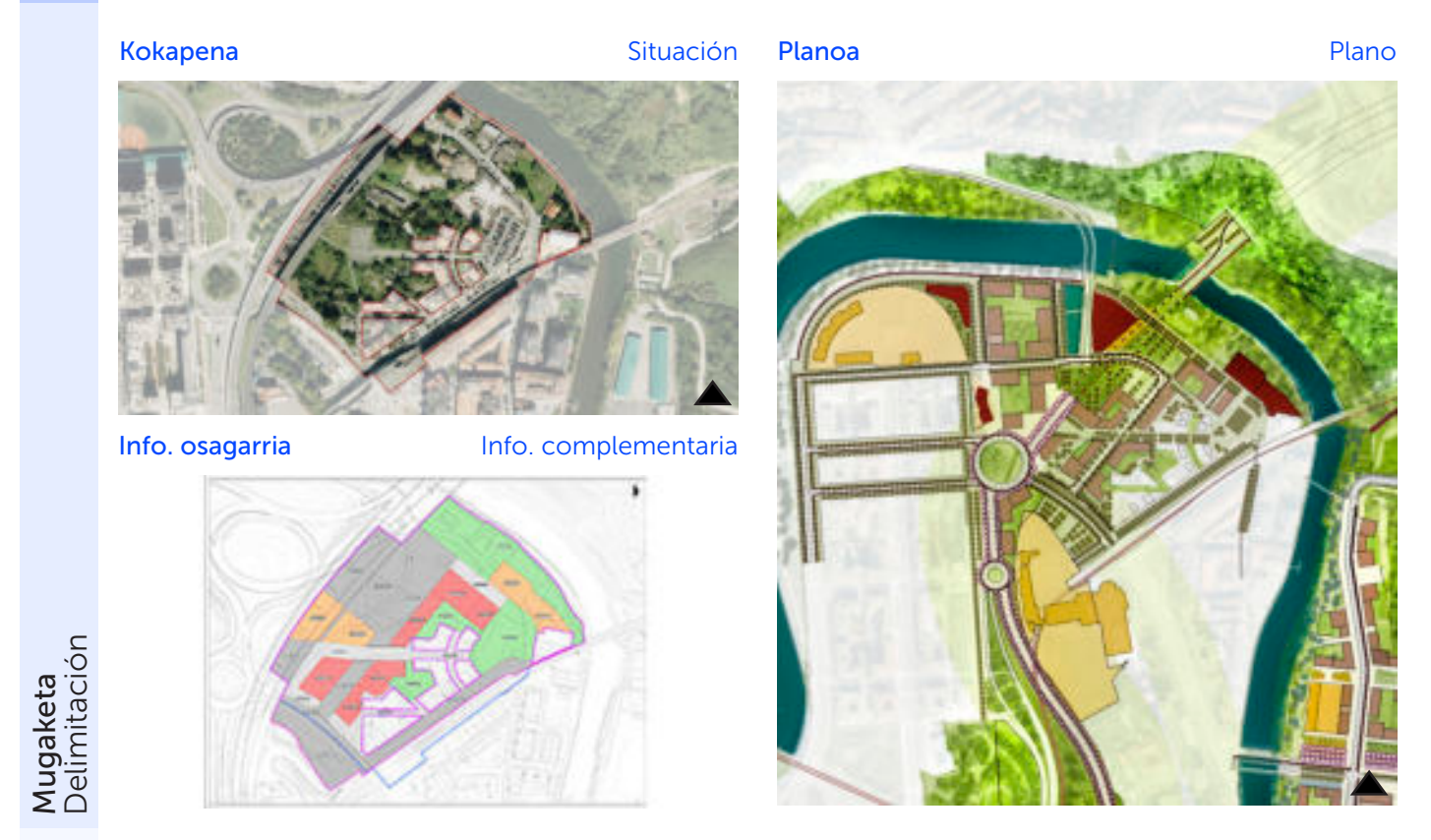
**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Urumea ibaiaren ertzean dago. Euskotrenen lineak, Donostiako saihsbideak eta Loiolako zeharbideak mugatzen dute. Plan berezia egikaritzen ari da.

**Helburu orokorrak**  
Hiriko zein auzoko hiri-premiei erantzutea, lehendik dauden bizitegi-eraikinen zatiak mantenduz. Urumea ibaia eta haren ertzak tratatzea; eremua ingurunerantz irekitzea; hurbileko ekipamenduak antolatzea; aparkaleku-beharrei erantzutea; puntu babesgabe eta ez-segurua kentzea.

**Ámbito**  
Situado a orillas del río Urumea. Delimitado entre la línea de Euskotren, la variante de Donostia y la Travesía de Loiola. Cuenta con plan especial en ejecución.

**Objetivos globales**  
Dar respuesta a necesidades de carácter urbano tanto de la ciudad como del barrio manteniendo parte de las edificaciones residenciales existentes. Tratamiento del río Urumea y de sus márgenes; apertura del ámbito hacia el entorno; ordenación de los equipamientos de proximidad; dar respuesta a las necesidades de aparcamiento; eliminación de puntos inhóspitos e inseguros.



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
70.647 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
24.800 m<sup>2</sup>s bizitegirako; 6.000 m<sup>2</sup>s JJEE-rako

**Etxebizitza-kopurua**  
232 etxebizitza (88 EB (58 BOE; 30 ET); 144 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
70.647 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
24.800 m<sup>2</sup>t residencial; 6.000 m<sup>2</sup>t AAEE

**Número de viviendas**  
232 viviendas (88 VP (58 VPO; 30 VT); 144 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da Se propone incluir en el modelo



## UPR-AÑ-01 Añorgako Lotunea / Nudo de Añorga

### Eremua

Eremua hiriarren hegoaldean dago, Añorgatik auzoaren eta etorkizuneko Zubiberriko (Infiernua) bizitegi-eremuaren artean. Añorgan GI-20 errepidearekin lotzeko korapiloa sinplifikatzearen ondorioz lortutako lurzorua da. Proposamenaren helburua hiria bizitegitarako eta jarduera ekonomikorako erabileraren bidez lotzea eta ingurua zuzkiduraz hornitzea da.

### Helburu globalak

Eremuko ingurumen balioak aktibatzea: Añorgako errekarari balioa ematea.  
Erreferentziako eta modu multimodalean iristeko moduko ekipamenduen sarea sortzea.  
Hiriarekiko lotura hobetzea.  
Mugikortasun alternatiboko sare eraginkor bat sortzea, aisialdirako erosoa eta osasungarria.  
Hurbileko merkataritza sustatzea beheko solairuetan.  
Bizitegi-erabilerarekin lotutako hiri-berrikuntzako nodo bat aktibatzea.

### Antolamendu-irizpideak

Erreka elementu egiturazaileris gisa kontuan hartuz ordenatzea. Bizitegi-erakinak barrura eta errekarara begira jartzea.  
Ekipamendu berri bat antolatzea eta daudenetatik hurbil kokatzea, ekipamenduen sarea eta haien arteko loturak hobetzeko.  
Korapiloen okupazioa murriztea. Korapiloen eraginkortasuna sustatzea, espazioaren okupazioari dagokionez.  
Bideari eta bere inguruari egun duen azpiegitura izaera kentzea.  
Auzoak eta tren geltokiak lotuko dituen bidegorri sarea sortzea.  
Antolamendua topografia eta paisaia kontuan hartuz egituratzea: bideak hobetzea, mailak lotzea eta elkarguneak sortzea.  
Beheko solairuan merkataritza kokatzea ahalbidetzen duten eraikuntzak antolatzea.  
Aurreikusitako bide-sistema berriaren inguruan, jarduera ekonomikoa erakartzeko aukera emango duten tipologiak proposatzea.  
Ekipamenduen inguruan espazio publikoa antolatzea.

### Ámbito

El ámbito se ubica en el sur de la ciudad, entre el barrio de Añorgatikiki y la futura zona residencial de Zubiberri (El Infierno). Se trata de un suelo liberado por la simplificación del nudo de conexión en Añorga con la GI-20. El objetivo de la propuesta es conectar la ciudad mediante uso residencial y actividad económica y proporcionar dotaciones al entorno.

### Objetivos globales

Activar los valores ambientales del ámbito: poner en valor la regata de Añorga.  
Crear una red de equipamientos de referencia y accesibles de manera multimodal.  
Mejorar la conexión con la ciudad.  
Generar una red de movilidad alternativa efectiva para el día y confortable y saludable para el ocio.  
Fomentar el comercio de cercanía en planta baja.  
Activar un nodo de innovación urbana en relación con el entorno residencial.

### Criterios de ordenación

Ordenar teniendo en cuenta la regata como elemento estructurante. Posicionar las edificaciones residenciales mirando hacia dentro y hacia la regata.  
Ordenar un nuevo equipamiento y ubicarlo cerca de los existentes, de manera que se mejore la red de equipamientos y las conexiones entre ellos.  
Disminuir la ocupación de los nudos. Promover la eficacia de los nudos en cuanto a su ocupación espacial.  
Restar al entorno viario el carácter infraestructural que actualmente le caracteriza.  
Crear una red de bidegorri que conecte los diferentes barrios y las estaciones de tren.  
Estructurar la ordenación teniendo en cuenta la topografía y el paisaje: mejorar la vialidad, conectar los distintos niveles y generar espacios de encuentro.  
Ordenar edificaciones que permitan la inclusión de comercio en planta baja.  
Proponer, en el entorno del nuevo nudo viario previsto, tipologías que permitan atraer la actividad económica.  
Ordenar espacio público en torno a los equipamientos.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



### Info. complementaria

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

153.000 m<sup>2</sup>

### Superficie

153.000 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 54.500 m<sup>2</sup>s  
JErako: 53.500 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 54.500 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 53.500

### Etxebizitza-kopurua

490 etxebizitza  
(178 EB; 312 EL)

### Número de viviendas

490 viviendas  
(178 VP; 312 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPR-AÑ-02 Añorgako Geltokia**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Bertara sartzeko bidearen eta ekialdetik mugatzen duen Euskotrenen bidearen artean dago. Plan berezia izapidetzen ari da.

**Helburu orokorrak**  
Bizitegi-garapen berria, Añorgatikiko hirigunea integratuz; Eremuaren hiri-berroneratzea eta zuzkidura-birkualifikazioa; bizitegi-garapen berriaren aurreikuspena; zuzkidura berrien antolamendua; tren-geltokiaren integrazioa; lehendik dauden eraikinak eraistea;

**Ámbito**  
Está situado entre el vial de acceso al mismo y la vía de Euskotren que lo limita por el Este. Cuenta con plan especial en tramitación.

**Objetivos globales**  
Nuevo desarrollo residencial integrando el núcleo urbano de Añorgatikiki; Regeneración urbana y recualificación dotacional del ámbito; previsión de nuevo desarrollo residencial; ordenación de nuevas dotaciones; integración de la estación ferroviaria; Derribo de edificaciones existentes;



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
39.180 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
Bizitegirako: 25.000 m<sup>2</sup>s; JErako: 2.500 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**  
238 etxebizitza (96 EB (48 BOE; 48 ET); 142 VL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
39.180 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
Residencial: 25.000 m<sup>2</sup>t; AAEE: 2.500 m<sup>2</sup>t

**Número de viviendas**  
238 viviendas (96 VP (48 VPO; 48 VT); 142 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

**UPR-AM-01 Easo-Amara**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Donostialdeko trenbide-saihesbidea Amaran abiaraztean askatuko den lurzorua da. Hiria erdian dago, egungo Easo plazaren eta Familia Santuaren parrokiaren artean.

**Helburu orokorrak**  
Antolamenduak Donostian zentralitate berri bat sortzea proposatzen du. Horretarako, eraikuntza-dentsitate berezia eta nahikoa proposatzen du, Amarako metro-geltokiarekin kontaktuan, eremu horretan jarduera-polo berri bat sortzeko. Bestalde, Errondo pasealekua birmoldatzen da, trafikoko kale izatetik paseatzeko kale izatera pasatuz, Morlans, Amara eta erdialdearen arteko lotura hobetzeko asmoz. Espazio publikoari dagokionez, proiektuak bi aukera aurkezten ditu. Lehenengoan, espazio publikoa handitu egiten da. Bigarrenean, eraikin bat gehitzen da erdialdean. Eraikin horrek eremu publikoarekin harreman zuzena izateko aukera emanen luke, beheko solairuan erabilera berriak emanez.

**Ámbito**  
Es un suelo que se liberará con la puesta en marcha de la variante ferroviaria. Se ubica en el centro de la ciudad entre la actual Plaza Easo y la Parroquia de la Sagrada Familia.

**Objetivos globales**  
La ordenación propone crear una nueva centralidad en Donostia / San Sebastián. Para ello, propone una densidad edificatoria singular y suficiente en contacto con la parada de metro de Amara, con el objetivo de generar un nuevo polo de actividad en esta zona. Por otro lado, se reconfigura el paseo de Errondo, pasando de ser una calle de tráfico a ser una calle también para el paseo, con la intención de mejorar la conexión entre Morlans, Amara y el centro. Respecto al espacio público, el proyecto presenta dos opciones. En la primera, el espacio público se maximiza. En la segunda, se añade un edificio en la zona central. Este edificio permitiría tener un uso en contacto directo con el espacio público, aportando nuevos usos en planta baja.



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
76.010 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
Bizitegirako: 50.745 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**  
450 Etxebizitza (200 EB; 250 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
76.010 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
Residencial: 50.745 m<sup>2</sup>t

**Número de viviendas**  
450 Viviendas (200 VP; 250 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPR-EG-01 Aldakoenea

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Eremuak Aldakoenea hegaleko lurzoruak hartzen ditu, Altzako lurzoruekin batera. Planaren aldaketa baten bidez garatzen ari da.

### Helburu orokorrak

Zaharkitutako hiri-multzoa berrantolatzea, hiri-kokapen pribilegiatuari ez dagozkion eraikin eta erabileretan. Aldakoeneko magalera sartzeko sistema berri bat sortzea ahalbidetzea, eta bertan proiektatutako garapen berria Mandasko Dukearen pasealekuaren hiri-ardatzean integratzea.

Zuzkidura lursailak aurreikusi eremuaren ekialdean.

### Ámbito

El ámbito incluye los suelos existentes en la ladera de Aldakoenea, junto con los suelos de Alza. Se está desarrollando a través de una Modificación de plan.

### Objetivos globales

Reordenar el conjunto urbano obsoleto en sus edificaciones y usos, poco adecuados a su privilegiada posición urbana. Posibilitar la creación de un nuevo sistema de accesos a la ladera de Aldakoenea, e integrar el nuevo desarrollo proyectado en ésta en el eje urbano y de actividad del Paseo de Duque de Mandas.

Prever suelos para uso dotacional al este del ámbito.

Kokapena

Situación

Planoa

Plano



Info. osagarria

Info. complementaria



Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

34.803 m<sup>2</sup>

### Superficie

34.803 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 15.073 m<sup>2</sup>s ; JErako: 9.051 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 15.073 m<sup>2</sup>t ; AAEE: 9.051 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

150 etxebizitza (57 EB (29 BOE; 28 ET); 93 EL)

### Número de viviendas

150 viviendas (57 VP (29 VPO; 28 VT); 93 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

## UPR-EG-02 Mundaitz

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Proposamenaren azalera "EG.03 Tabakalera" indarrean dagoen HAPOk proposatutako hirigintza-esparrurako mugaketaren barruan dago.

### Helburu orokorrak

Eremu horretan, Tabakalera ekipamendu komunitario gisa finkatzea eta Mundaitz kalean eraikitako eraikin multzoa bizitegi erabileraren bidez eraldatzea aurreikusten da.

Testuinguru horretan, Donostiako Udalak ingurune horretarako emandako proposamena jasotzen da.

Aipatutako proposamenean, dentsitate handiko bizitegi-multzo bat aurreikusten da, 15 solairuko gehieneko altuerako hiru dorrez osatua. Dorre horiek espazio publikoa artikulatzen duen beheko solairuko zokalo batez lotuta daude.

### Ámbito

La superficie de la propuesta se sitúa dentro de la delimitación propuesta por el PGOU vigente para el ámbito urbanístico "EG.03 Tabakalera".

### Objetivos globales

En dicho ámbito, se prevé la consolidación de la Tabakalera como equipamiento comunitario y la transformación del conjunto edificado de la calle de Mundaitz preferentemente por edificaciones residenciales.

En este contexto, se recoge la propuesta facilitada por el Ayuntamiento de Donostia / San-Sebastián para este entorno.

En la propuesta comentada, se prevé un conjunto residencial de gran densidad formado por tres torres de alturas máximas de 15 plantas unidas por un zócalo de planta baja que articula el espacio público.

Kokapena

Situación

Planoa

Plano



Info. osagarria

Info. complementaria



Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

8.042 m<sup>2</sup>

### Superficie

8.042 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 18.800 m<sup>2</sup>s ; JErako: 7.200 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 18.800 m<sup>2</sup>t ; AAEE: 7.200 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

188 Etxebizitza (75 EB; 113 EL)

### Número de viviendas

188 Viviendas (75 VP; 113 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPR-GI-20-01 GI-20**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

GI-20ko korridorea eraldatzea, Illunbetik Herrerako korapiloa eta Pasaia porturako sarbidea igaro arte. Lau azpiero: Anoeta, Loiola, Intxaurre eta Herrera.

**Helburu globalak**

Lurralde mailako errepide azpiegitura hiri etorbide bihurtu. Zeharkako auzoen arteko lotura baliatu mugikortasun bigun sarearen bidez. Saihesbideak oztopatzen dituen korridore ekologikoen jarraitasuna hobetzea. Saihesbideak egun zeharkatzen dituen eremuen gabeziak asebetetzea, ekipamendu, espazio libre eta mugikortasun bigun/osasuntsu/ekologikoko sarearen handitzearen bidez. Hiri bazterren ingurugiro kalitatea hobetzea, eta baita haien zeharkagarritasuna areagotzea ere.

**Antolamendu-irizpideak**

Zentzu biko errepide banandu bat izatetik, hiri etorbide bat izatera pasa, garraio publikoa eta mugikortasun bigun/osasuntsu/ekologikoa ahalbidetzen duena. Eraikuntza berriak hiri jarraitasuna areagotzeko erabili, egungo azpiegiturak oztopatzen duen puntuetan nagusiki. Berreskuratutako lurzoruetako batzuk naturalizatu espazio berde berri moduan, edo jada existitzen direnak lotu edo handitu. Inguruko eremuetan egon daitezkeen ekipamendu eta espazio libre gabeziak asebetzeko beharrezko elementuak operazio honetan barnebidu. Arkitekturak topografia eta testuinguruaren eskakizun ezberdinetara egokitu proiektuaren 3km luzeetan zehar.

**Ámbito**

Transformación del corredor de la GI-20, desde Illunbe hasta pasado el nudo de Herrera y el acceso al puerto de Pasaia. Cuatro subámbitos: Anoeta, Loiola, Intxaurre y Herrera.

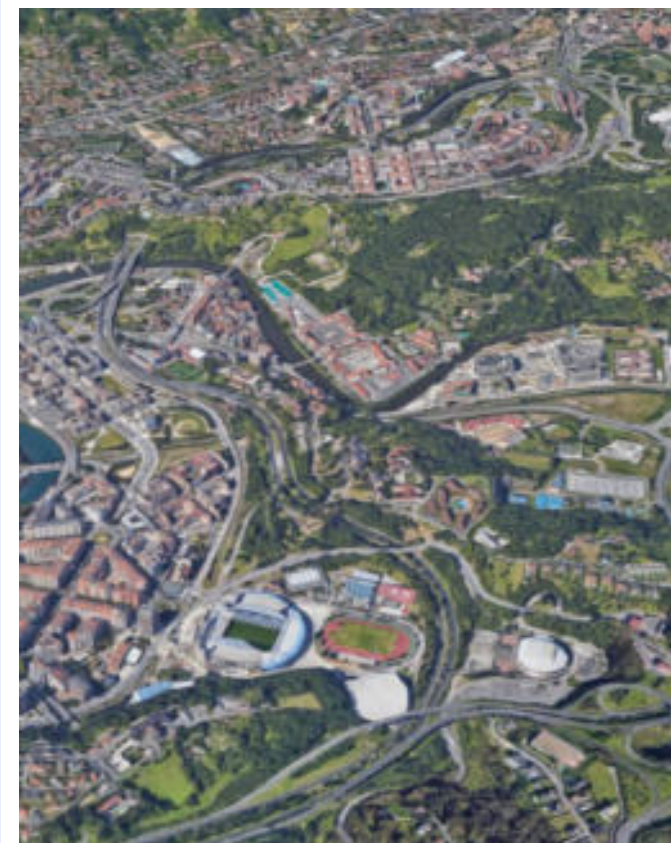
**Objetivos globales**

Transformación de la infraestructura viaria territorial en una avenida urbana. Favorecer las conexiones transversales entre barrios a través de la movilidad blanda/saludable/ecológica. Mejorar la conectividad ecológica de distintos corredores que se ven interrumpidos por la variante. Ayudar a satisfacer las carencias de los entornos que atraviesa actualmente la variante, con la incorporación de equipamientos, espacios libres y conexiones para la movilidad blanda/saludable/ecológica. Mejorar la calidad ambiental general de los bordes urbanos, así como aumentar la permeabilidad.

**Criterios de ordenación**

Pasar de un viario segregado en dos direcciones a una única vía que aúne las dos direcciones y que permita además de la movilidad rodada la blanda/saludable/ecológica. Aprovechar las posibilidades de los espacios de oportunidad liberados, ocupando con edificación residencial y actividad económica los espacios adecuados para ello. Naturalizar los suelos liberados especialmente en los puntos más adecuados para reforzar la infraestructura verde de la ciudad. Apoyar las ordenaciones que se vayan previendo con equipamientos y espacios libres que ayuden a equilibrar los déficits de las zonas colindantes. Adaptar las soluciones arquitectónicas a las diferentes condiciones topográficas y contextuales que se dan a lo largo de los 3km del proyecto.

**Info. osagarria**



**Info. complementaria**

**Kokapena**



**Situación**

**Planoa**



**Plano**

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt. Determ.

**Erabilera nagusia**

Bizitegia

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

738.000 m<sup>2</sup>

**Superficie**

738.000 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

-

**Edificabilidad**

-

**Etxebizitza-kopurua**

-

**Número de viviendas**

-

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPR-GI-20-02 Erribera

### Eremua

Loiola auzotik GI-20ra sartzeko bide korapiloak hartzen dituen lurzoruetan dagoen eremua da, iparraldean ibaiak mugatua, hegoaldean Victor Hugo eta Zorroaga kaleen arteko biribilgunean bukatzen delarik.

### Helburu globalak

Urumeako ibaiadarreko hiri garapen eta erdialdeko hiriaren arteko trantsizioa egituratzea. Ibaiertzeko errepidearen presentzia murriztu, eremu honen aisialdirako erabilera indartzu. Errepide azpiegituraren eragina murriztu haren boulevard izaera bermatzen duen diseinu baten bidez. Jarraitasuna eman bai ibaiertzeko parkeari eta baita GI-20 ko biaduktoen albo banatara dauden kale egiturari ere. Garraio publiko ondo konektatutako eta dentsitate handiko eremu honetan, bizitegi eta ekipamendu erabilera garatu. Ibairekin harremanetan dagoen parke irisgarri eta lau bat lortzea, Donostiako "Ibai hirian" ohikoa ez den elementua izanik.

### Antolamendu-irizpideak

Erriberako eta Loiolako hiri ehunei jarraitasuna eman, ibaira begira dagoen fatxada bat emanaz Ibarreko hiri-eremu honi. Bidesare egitura berrantolatu, trafiko guztia ibaiertzera ez bideratzeko moduan. Ibaiertzeko parkearen jarraitasuna bilatu, berau auzoko espazio publiko eta ekipamendu sarean integratuz. Erriberak eta Loiolako zeharbidearen arteko biribilgunearen baitan zentraltasun eremu baten garapena. Etxesail irekiko tipologia bidezko garapena, bolumentria ezberdinak baimenduz, hiri zati erregular baina baita zeharkagarri eta plurala garatuz. Urumearen gaineko biaduktura eta tuneletara iristeko arrapalen eragina murriztu, saihesbidearen zeharkagarritasuna areagotuz, bai garraio motorizatu bidez, baita oinez zein bizikletaz ere.

### Ámbito

Entorno que se desarrolla en los suelos ocupados actualmente por el nudo de acceso a la GI-20 en el barrio de Loiola, delimitado al norte por el río, extendiéndose hasta la rotonda entre las calles Zorroaga y Victor Hugo, al sur.

### Objetivos globales

Articular la transición entre la ciudad central y el corredor del Urumea. Disminuir la presencia del viario rodado en el borde fluvial, potenciando el uso lúdico de éste. Minimizar el impacto de la infraestructura viaria que se diseñe para asegurar la continuidad del nuevo bulevar. Dar continuidad al parque fluvial así como a las tramas urbanas de ambos lados de la brecha que supone actualmente la GI-20. Dotar de usos residenciales y equipamentales a una pieza de gran centralidad y conectividad mediante transporte colectivo. Conseguir un espacio de parque urbano accesible y llano, algo escaso en la "ciudad fluvial".

### Criterios de ordenación

Trabajar la continuidad de los tejidos de Riberas y Loiola como una oportunidad para proporcionar una fachada fluvial en este fragmento urbano de la vega. Reordenar la estructura viaria de forma que no se dirija todo el tráfico al borde fluvial. Continuidad del parque fluvial y su integración dentro de la red de espacios públicos y equipamientos del entorno. Espacio de centralidad en el entorno de la rotonda entre Riveras y travesía de Loiola. Tipología edificatoria de manzana abierta con diferentes volumetrías que generen un espacio urbano regular pero también permeable y diverso. Suavizar el impacto de las rampas de acceso a los túneles y permitir una mayor permeabilidad de la variante a la movilidad peatonal y ciclista, además de a la rodada.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



### Info. complementaria



### Kokapena

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

306.300 m<sup>2</sup>

### Superficie

306.300 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 74.000 m<sup>2</sup>s  
JErako: 9.800 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 74.000m<sup>2</sup>s  
AAEE: 9.800 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

700 etxebizitza  
(280 EB; 420 EL)

### Número de viviendas

700 viviendas  
(280 VP; 420 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





## UPR-GI-20-03 Intxaurren

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Ipar eta Hego Intxaurren arteko GI-20 errepideak hartzen duen eremua, Marrutxipiko tuneletatik, mendebaldean, Herrerako korapilora arte, ekialdean.

### Helburu globalak

Saihesbidearen bi alboen arteko harremana areagotzea.  
Bazter eremuetan egon ohi diren parkeak birkualifikatu eta izaera eta zentraltasun handiagoko espazio publiko sarean integratu.  
Intxaurrendoko ekialdeko muturra gainerako hiriarekin konektatu, egun *cull de sac* moduan baitago.  
Herrera Intxaurren eta Loiolan, zeharkako mugikortasun biguna indartzea, eta baita errepidearen albo bietako hiri zatien artekoa ere.  
Intxaurrendotik Herrerara doan hiri etorbidean eraikinak kokatzea, fatxadek definitutako kale bat sortuz.

### Antolamendu-irizpideak

GI-20 ko hiribidea eta Zarategi Pasealekuaren arteko lotura, Intxaurrendoko goiko kotan egin, jatorrizko topografia berreskuratuz eta tunelak desagertaraziz.  
Korridore kale bat sortzea, alde banatan eraikinak izango dituen, hiri jarraitasuna bermatuz zeharkako kale berri honetan zehar.  
Bizitoki erabileraz gain, jarduera ekonomikoak aurreikustea, eta baita ekipamenduak ere, bai auzo berriarentzako, eta baita inguruko auzoentzako ere.  
Mugako parkeen integrazioa, GI-20 etorbidearen birmoldaketa proiektuak, argiakoak eta ezagugarriakoak diren espazioak sortuz.  
Hego Intxaurrendoko kultur etxe eta polikiroldegaren parean plaza/parke bat osatzea, auzo mailako zentraltasun espazio bat sortuz.  
Mugikortasun osasungarriaren sare bat eratzea etorbide berriaren zehar, oinezko zein bidegorri sarearen hobetzearekin.

### Ámbito

Tramo de la GI-20 entre Intxaurren Norte y Sur, desde la salida de los túneles en Marrutxipi, al oeste, hasta el inicio del nudo de Herrera, al este.

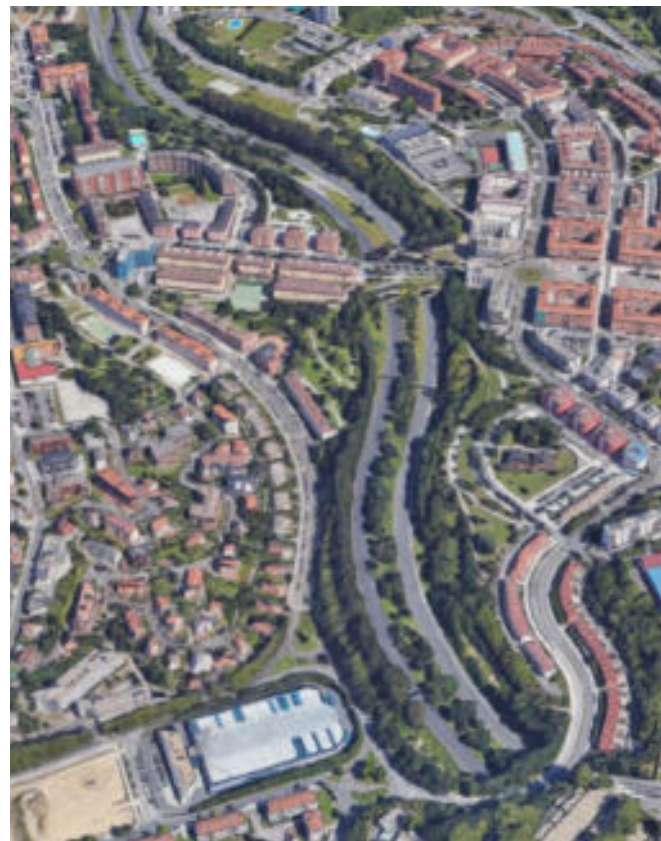
### Objetivos globales

Incrementar las relaciones entre ambas márgenes de la Variante.  
Recualificar los espacios de borde, a menudo residuales, e integrarlos en una red de espacios públicos de mayor entidad.  
Conectar el extremo este de Intxaurren, actualmente en *cull de sac*, con la trama urbana.  
Permitir una movilidad blanda transversal entre la Herrera, Intxaurren y Loiola, así como la de los fragmentos urbanos situados a ambos lados de la vía.  
Construir una avenida urbana definida por las fachadas de los edificios en un continuo desde Intxaurren hasta Herrera.

### Criterios de ordenación

Encuentro entre la avenida de la GI-20 y la el Paseo de Zarategi en la cota superior, con la eliminación de los túneles y la recuperación de la topografía.  
Construcción de una calle corredor con edificios a ambos lados, generando continuidad urbana a la nueva vía de conexión trasversal de la ciudad.  
Previsión de usos residenciales y de actividad económica así como equipamientos tanto para la nueva área residencial como para los entornos contiguos.  
Integración de los parques de borde de la actual GI-20 en el proyecto, generando espacios de mayor entidad, claridad y singularidad.  
Previsión de un parque/plaza central frente a la casa de cultura y al polideportivo de Intxaurren, nuevo espacio público para el barrio.  
Proporcionar una red a la movilidad saludable (red de carriles bici y red peatonal) a la nueva avenida de la ciudad.

### Info. osagarria



### Info. complementaria



### Kokapena

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

180.000 m<sup>2</sup>

### Superficie

180.000 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 116.850 m<sup>2</sup>s  
JErako: 17.300 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 116.850 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 17.300 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

1.255 etxebizitza  
(753 EB; 502 EL)

### Número de viviendas

1.255 viviendas  
(753 VP; 502 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPR-IB-01 Zubiberri (El infierno)

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Tolosa hiribidearen eta GI-20 errepidearen arteko eremua, Ibaeta auzoaren hegoaldeko muturrean. Gaur egun Planaren aldaketa baten bidez gauzatu ari da.

### Helburu orokorrak

Ondare eraikia eta urbanizatua erabat ordeztzea; bizitegi-garapen berri bat antolatzea, hiria luzatu eta errematatzeko aukera emango duten tipologiekin; hirugarren sektorerako garapenak sortzea, eremua bide-korapiloen aurretik kokatzeko. Gasolina-zerbitzugunea finkatzea.

### Ámbito

Ámbito situado entre la Avenida Tolosa y la GI-20 en el extremo sur del barrio de Ibaeta. Actualmente se encuentra en ejecución a través de la modificación de Plan.

### Objetivos globales

Sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado; ordenación de un nuevo desarrollo residencial con tipologías que permitan prolongar y rematar la ciudad; crear desarrollos destinados a terciario que rematen el ámbito antes de los nudos viarios. Se consolida la estación de servicio.

### Kokapena



[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

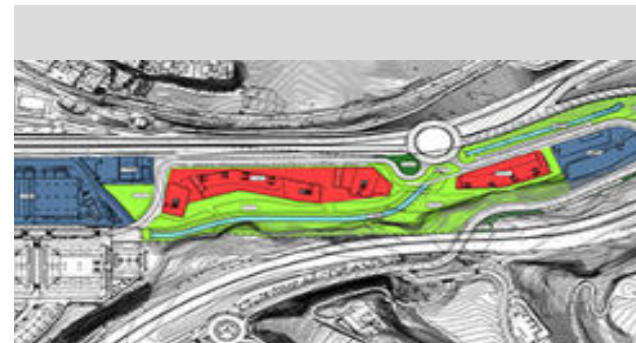
### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Bizitegia

### Uso principal

Residencial

### Azalera

53.917 m<sup>2</sup>

### Superficie

53.917 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 46.025 m<sup>2</sup>s; JErako: 1.845 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 46.025 m<sup>2</sup>t; AAEE: 1.845 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

540 etxebizitza (270 EB (135 BOE; 135 ET); 270 EL)

### Número de viviendas

540 viviendas (270 VP (135 VPO; 135 VT); 270 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

## UPR-IB-02 Diario Vasco

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Eremua bat dator EL DIARIO VASCO egunkariaren instalazioen lurzatiarekin (Portuetxe pasealekua, 2).

### Helburu orokorrak

Jarduera ekonomikoko lurzati bizitegi-erabilerarako lurzorura birkalifikatzea; hiriko bizitegi-eskaintza eta babes ofizialeko etxebizitzak handitzea. Espazio libre eta publiko garrantzitsu bat sortzea; bi egoitza-bloke eta dorre baten aurreikuspena. Blokeetako batek etxebizitza babestuak hartuko ditu, eta erdiko dorreak eta beste blokeak berriz, etxebizitza libreak.

### Ámbito

El ámbito corresponde a parcela de EL DIARIO VASCO, ubicadas en Portuetxe Pasealekua nº 2. Se está redactando la modificación del Plan para su desarrollo.

### Objetivos globales

Recalificación de la parcela de actividad económica a suelo para uso residencial; incremento de la oferta residencial de la ciudad y de VPO. Generación de un espacio libre y público de entidad; previsión de dos bloques residenciales y una torre. Uno de los bloques acogerá las viviendas protegidas mientras que la torre central y el bloque restante albergarán las viviendas libres.

### Kokapena



[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Bizitegia

### Uso principal

Residencial

### Azalera

10.605 m<sup>2</sup>

### Superficie

10.605 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 21.000 m<sup>2</sup>s ; JErako: 600 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 21.000 m<sup>2</sup>t ; AAEE: 600 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

210 viviendas ( 84 EB (42 BOE; 42 ET); 126 EL)

### Número de viviendas

210 viviendas (84 VP (42 VPO; 42 VT); 126 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPR-IB-03 Illarra**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Ibaeta auzoan dago, Igararen iparraldeko goiko aldean, Illarra Bidea eta Portuetxe kaleek mugakide dutela. Eremuak Villa Ereski ingurua hartzen du.

**Helburu orokorrak**  
Egungo urbanizazioa finkatzea; egungo partzelak finkatzea; eraikigarritasuna handitzea, tipologia a.30era aldatuz; BOEn kopurua handitzea. Proiektatutako hirigintza-garapenen jasangarritasuna; mugikortasun jasangarriaren jarraibideak egokitzea; bizitegi-eskaintza handitzea; zuzkidura publikoak areagotu eta hobetzea; eremuko baldintzetara egokitzea; egikaritzearen bideragarritasun ekonomikoa.

**Ámbito**  
Localizado en el barrio de Ibaeta, en la zona alta norte de Igara, delimitado por las calles Illarra Bidea y Portuetxe. El ámbito incluye el entorno de Villa Ereski.

**Objetivos globales**  
Consolidación de la urbanización actual; la consolidación del parcelario actual; incremento de la edificabilidad cambiando la tipología a a.30; incremento de número de VPO. La sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos proyectados; Adecuación de pautas de movilidad sostenible y lucha contra el cambio climático; Incremento de la oferta residencial de la ciudad; Incremento y mejora de dotaciones públicas; Adecuación a los condicionantes del ámbito; viabilidad económica de la ejecución.



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
103.671 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
40.087 m<sup>2</sup>s bizitegirako

**Etxebizitza-kopurua**  
385 etxebizitza (165 EB (119 BOE; 46 ET); 220 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
103.671 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
40.087 m<sup>2</sup>t residencial

**Número de viviendas**  
385 viviendas (165 VP (119 VP; 46 VT); 220 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da Se propone incluir en el modelo

**UPR-AO-01 Txapeldegiberri**

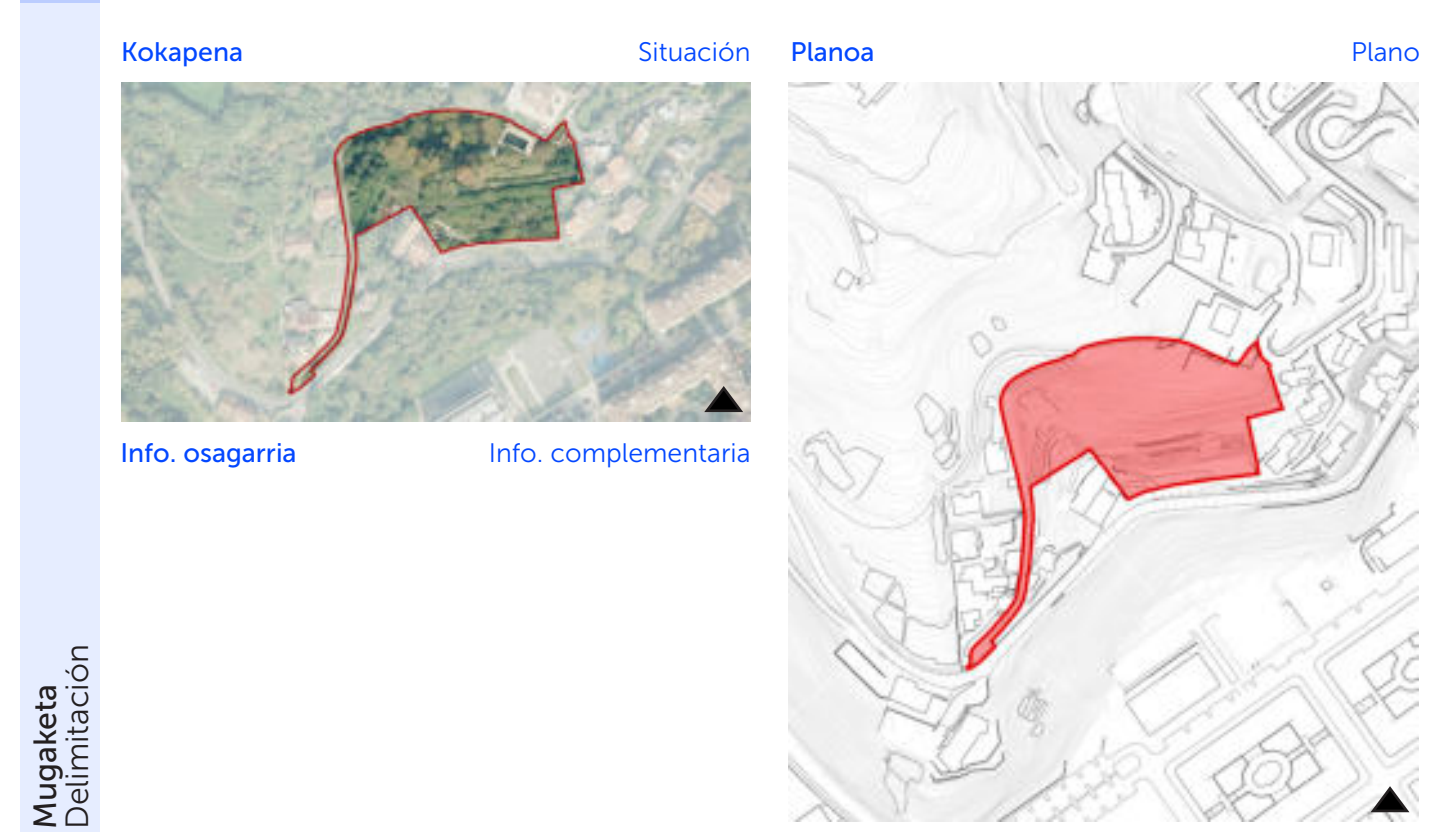
**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Bat dator indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusitako "AO.12.1 Txapeldegi berri" azpieroarekin.

**Helburu orokorrak**  
25 etxebizitzetarako bizitegi-eraikinak ezartzeko aurreikuspena. Eremura sartzeko eratzun bat ixten duen bide berri bat egitea, Igeldo pasealekuko eta Marbil Bideko bideak lotzeko.

**Ámbito**  
Coincide con el subámbito "AO.12.1 Txapeldegi berri" que incluye el entorno del pasadizo del paseo del Faro recogido en el Plan General vigente.

**Objetivos globales**  
Previsión de la implantación de edificaciones residenciales para 25 viviendas. Ejecución de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al ámbito y que conecte el viario de Paseo de Igeldo y Marbil Bidea.



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
12.360 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
Bizitegirako: 3.081 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**  
25 etxebizitza (0 EB; 25 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
12.360 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
Residencial: 3.081 m<sup>2</sup>t

**Número de viviendas**  
25 viviendas (0 VP; 25 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da Se propone incluir en el modelo



## UPR-MA-01 Antzieta - Villa Belén

**Deskribapena**  
Descripción

### Eremua

Urumea ibaiaren ertzean dago, ezkerrean. Indarrean dagoen plan orokorreko "MA.01 Antzieta" eremuarekin bat dator.

### Helburu orokorrak

Urumea ibaiaren bizitegiarako erabilera indartu nahi da, jardura ekonomikoko erabilerak ahalbidetuz eta eremua berrantolatuz.

Mugikortasun osasungarria bermatuko da Martutene pasealekuaren alboan. Felisa Martín Bravo kalearekin (Txomineneako antolamenduan ere aurreikusitako bezala) eta ibaiaren bide berdearekin ere jarraituko da.

Talde guztiek ibarrean sartzeko aukera izan dezaten, ekipamenduetarako lurzati bat aurreikusi da Urumea ibaiaren ondoan.

Gainera, proposatutako antolamendua bateragarria izango da GI-41 errepidean bideen sistema orokor gisa aurreikusitako jarduketarekin.

### Ámbito

Se trata de un ámbito situado a la orilla del río Urumea, en su margen izquierda. Coincide con el ámbito "MA.01 Antzieta" del plan general vigente.

### Objetivos globales

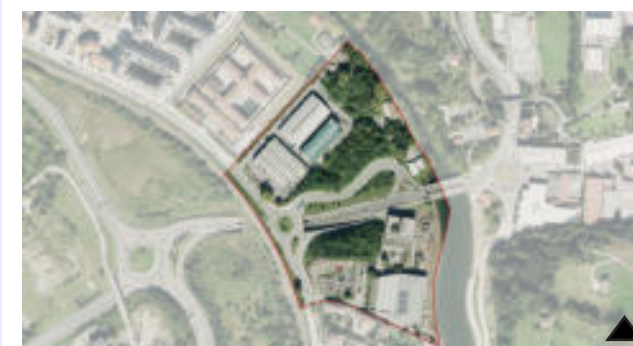
Se pretende potenciar el uso residencial en la vega del Urumea, permitiendo la implantación de usos de actividad económica, mediante la reordenación del ámbito.

Se asegurará la continuidad del sistema de movilidad saludable junto al Paseo de Martutene. Se continuará también con la calle Felisa Martín Bravo (continuidad prevista igualmente en la ordenación contigua de Txominenea) y con el paseo verde a lo largo del río.

Se prevé una parcela de uso equipamental junto al río Urumea, con el objetivo promover el acceso a la vega por parte de todos los colectivos.

Además, la ordenación propuesta será compatible con la actuación prevista como sistema general viario en la GI-41.

### Kokapena



[Info. osagarria](#)

### Situación

[Info. complementaria](#)

### Planoa



### Plano

**Mugaketa**  
Delimitación

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

87.200 m<sup>2</sup>

### Superficie

87.200 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 73.000 m<sup>2</sup>s; JErako: 8.000 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 73.000 m<sup>2</sup>t; AAEE: 8.000 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

700 etxebizitza (280 EB; 420 EL)

### Número de viviendas

700 viviendas (280 VP; 420 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPR-MA-02 Sarroeta-Martutene pasealekua**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

Urumea ibaiaren ibarrean kokatutako eremua, Martutene pasealekua eta Sarroetako harrobiaren artean, Martuteneko erdialdetik hurbil. Erabilera ezberdin askoko eremua da.

**Helburu globalak**

Eremuko ingurumen-balioak sustatzea: ibaia eta ingurune naturala atze-ohiala izanik. Ingurune naturalerako sarbide horri balioa ematea. Urumearen ibai-fatxada osatzea hiri-zati horretan. Eremuari berezitasuna ematea, auzoaren zati horretako sarrera-puntu gisa. Antolamendua futbol-zelaiaren inguruan garatu, eremutik gorago dagoen landa-eremuarekin trantsizioan. Harrobi zaharraren espazioari balioa ematea.

**Antolamendu-irizpideak**

Bizitegi-ehuna antolatzea, ibai-aurrealdea sortuz eta atzeko oihal berdea estali gabe. Antondegiko goiko aldean baserrietara igotzen den bidearen jarraitutasuna ahalbidetzea. Eremura sartzeko espazio libre bat prestatzea, kirol-ekipamenduari balioa emango diona. Antolamendu berria erreferentziatzeko ekipamenduen inguruan artikulatzea (futbol-zelaia). Mugikortasun osasungarria babestuko duen eta ibaiaren ertz horretatik 27. poligonora sartzeko aukera emango duen urbanizazioa ziurtatzea. Hiria eta mendiaren artean eremu berde irisgarri eta eguzkitsua sortzea, harrobi zaharra erreferentziatzen hartuta. Eremua antolatzea espazio publikoaren jarraitutasunean pentsatuz.

**Ámbito**

Ámbito localizado en la vega del Urumea, encajado entre el paseo de Martutene y la cantera de Sarroeta, cerca del núcleo urbano del barrio de Martutene. Es un ámbito que tiene varios tipos de usos mezclados.

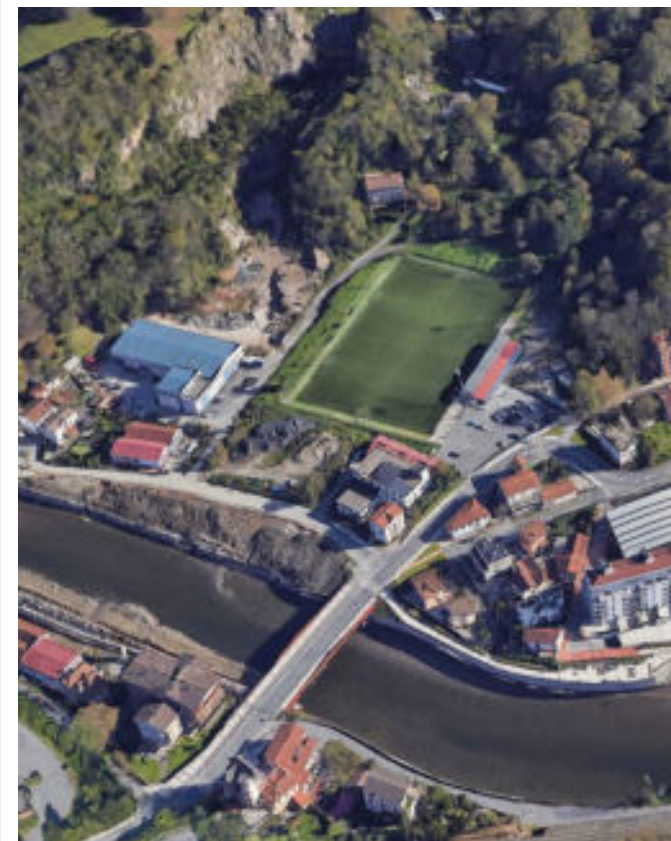
**Objetivos globales**

Potenciar los valores ambientales del ámbito: el río y el entorno natural de telón de fondo. Puesta en valor de este acceso al entorno natural. Conformar la fachada fluvial del Urumea en este fragmento urbano. Proporcionar singularidad al ámbito como punto de entrada a esta parte del barrio. Ordenar el ámbito en torno al campo de fútbol, generando una transición para con la zona verde superior. Poner en valor el espacio de la antigua cantera.

**Criterios de ordenación**

Ordenar el tejido residencial creando frente fluvial y sin tapar el telón verde de fondo. Permitir la continuidad del camino que sube a los caseríos en la parte alta de Antondegi. Habilitar un espacio libre que de acceso al ámbito y que ponga en valor el equipamiento deportivo. Articular la nueva ordenación en torno al equipamiento de referencia (campo de fútbol). Asegurar una urbanización que apoye la movilidad saludable y que permita el acceso al Polígono 27 desde esta margen del río. Crear un área verde accesible y soleada entre la ciudad y la montaña, tomando la antigua cantera como referencia. Ordenar el ámbito pensando en una continuidad del espacio público.

**Info. osagarria**



**Info. complementaria**



**Kokapena**

**Situación**

**Planoa**



**Plano**



Mugaketa  
Delimitación

Zehazt. Determ.

**Erabilera nagusia**

Bizitegikoa

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

143.600 m<sup>2</sup>

**Superficie**

143.600 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

Bizitegirako: 53.800 m<sup>2</sup>s  
JEako: 4.600 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

Residencial: 53.800 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 4.600 m<sup>2</sup>t

**Etxebizitza-kopurua**

550 etxebizitza  
(220 EB; 330 EL)

**Número de viviendas**

550 viviendas  
(220 VP; 330 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPR-MA-03 Txomiñenea (II)

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Loiola auzoaren hegoaldean dago, Martuteneko egungo espeteak okupatzen dituen lurzoruetan. Planaren aldaketaren bidez izapidetzen ari da.

### Helburu orokorrak

Txomiñenearen antolamendurekin jarraitzea, ibai-frontea ibaiaren ertz horretan luzatuz. Auzorako bizitegi- eta hirugarren sektoreko eraikigarritasun berria ezartzea; auzorako eta ingurunerako zuzkidura-erakinak sortzea; auzoaren ardatz egituratzaile bat eta ibai-bide paralelo bat dituen antolamendua; eremuaren uholde-arriskua saihestuko duen antolamendua egokitzea; etxe-sail barruko espazioak irekitzea eta espazioak hierarkizatzea.

### Ámbito

Se sitúa al sur del barrio de Loiola. Comprende los suelos que ocupa el actual centro penitenciario de Martutene. Se está tramitando a través de la modificación de Plan.

### Objetivos globales

Continuación de la ordenación de Txomiñenea lo que supone la prolongación del frente fluvial en este margen del río. Establecer nueva edificabilidad residencial y terciaria para el barrio; creación de edificios dotacionales para el barrio y el entorno; ordenación con un eje vertebrador de barrio junto con una vía fluvial paralela; adecuar la ordenación que evite la inundabilidad de la zona; potenciar la apertura de los espacios interiores de manzana y la jerarquización de espacios.

### Kokapena



Info. osagarria

Info. complementaria

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Bizitegia

### Azalera

37.210 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 31.129 m<sup>2</sup>s; 3.214 m<sup>2</sup>s JErako

### Etxebizitza-kopurua

294 etxebizitza (222 EB (147 BOE; 75 ET); 72 EL)

### Uso principal

Residencial

### Superficie

37.210 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial 31.129 m<sup>2</sup>t; 3.214 m<sup>2</sup>t AAEE

### Número de viviendas

294 viviendas (222 VP (147 VPO; 75 VT); 72 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

## UPR-MA-04 Apostolutza

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Urumea ibarrean dago, ibaiak eta Martutene pasealekuak mugatzen dute.

### Helburu orokorrak

Dagoen bide-sarea finkatzea. Dauden ikastetxearen eta erlijio zentroaren ingurunea eraberritzea. Eremuaren hirigunearen proiektzioa "El Apostolado" kaperaren inguruan, bertako plaza edo espazio libre nagusia antolatuz.

### Ámbito

Situado en la vega del Urumea, delimitado por el río y el paseo de Martutene.

### Objetivos globales

Consolidación de la red viaria existente. Reforma del entorno de los centros docente y religioso existentes. Proyección del centro urbano del ámbito en el entorno de la capilla de "El Apostolado", ordenando en él la plaza o espacio libre principal del mismo.

### Kokapena



Info. osagarria

Info. complementaria

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Bizitegia

### Azalera

12.458 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 4.000 m<sup>2</sup>s; JErako: 5.000 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

40 etxebizitza (16 EB (8 BOE; 8 ET); 24 EL)

### Uso principal

Residencial

### Superficie

12.458 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 4.000 m<sup>2</sup>t; AAEE: 5.000 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

40 viviendas (16 VP (8 VPO; 8 VT); 24 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPR-MA-05 Trinketea**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Tranbia Kalea eta Martutene pasealekua kaleen artean dago, eta, bestalde, Martutene pasealekua, Artolategi Kalea eta Urumearen ertzaren artean dago.

**Helburu orokorrak**  
Urumea ibaiaren bideratzea hobetzea eremuan. Auzo osoaren ikuspegi integrala antolamendurako; Martutene pasealekua ardatzaren zuinketa, haren desbideratze partzialarekin eta trafikoa bikoiztearekin; Trinketeko eremua leheneratzea, eraikuntza-motak eta erabilerak nahastuz.

**Ámbito**  
Se localiza entre Tranvía Kalea y Martutene Ibilbidea; y por otra parte, incluye una pequeña ciudad-jardín entre Martutene Ibilbidea, Artolategi Kalea y la orilla del Urumea.

**Objetivos globales**  
Mejora del encauzamiento del río Urumea en la zona. Visión integral del conjunto del barrio para la ordenación; replanteo del eje Martutene Ibilbidea con su desvío parcial y desdoblamiento del tráfico; regeneración de la zona de Trinkete actualmente con una mezcla desordenada de tipos de edificatorios y usos.

<b>Kokapena</b>	<b>Situación</b>	<b>Planoa</b>	<b>Plano</b>
			
<a href="#">Info. osagarria</a>	<a href="#">Info. complementaria</a>		
<b>Mugaketa</b> Delimitación			

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
27.200 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
Bizitegirako: 9.465 m<sup>2</sup>s; JErako: 1.850 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**  
100 etxebizitza (30 EB (0 BOE; 0 ET); 70 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
27.200 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
Residencial: 9.456 m<sup>2</sup>t; AAEE: 1850 m<sup>2</sup>t

**Número de viviendas**  
100 viviendas (30 VP ( 30 VPO; 0 VT); 70 VL)

 Ereduan jasotzea proposatzen da

 Se propone incluir en el modelo

**SNU-MA-06 Antondegi**



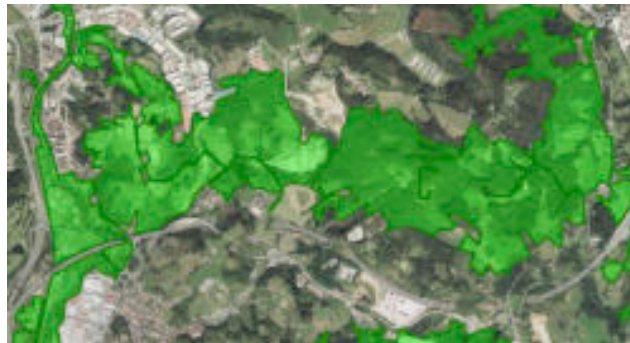

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Indarreko plangintzak zehaztutako sektore bat da. Donostiako hegoaldean dago, Martutene auzoan.

**Helburu orokorrak**  
Antondegi bizitegi-sektore osoa sailkapenaz kentzea planteatzen da. Donostialdeko LPPren jarraibideei jarraituz, sektore hori gauzatzea desgokitzat jotzen da, etxebizitza asko proposatu baitziren. Gainera, LPPk Aduritz-Akular (UPR-AL-01) bezalako garapenei lehentsauna ematea proposatzen du. Bestalde, sektore horretatik funtzionalitate ekologikorako intereseko guneko (FEIG) bat igarotzen da, GAB-DO-04, Gipuzkoako azpiegitura berdearen sarea osatzen duena. Beraz, ingurunearen balio naturalistiko mantentzea proposatzen da.

**Ámbito**  
Se trata de un sector definido en el planeamiento vigente. Se encuentra al sur de Donostia / San Sebastián, en el barrio de Martutene.

**Objetivos globales**  
Se plantea desclasificar el sector residencial de Antondegi en su totalidad. Siguiendo con las directrices del PTP de Donostialdea, la ejecución de este sector se considera inadecuada debido a la gran cantidad de viviendas propuestas. Además, el PTP propone dar prioridad a otros desarrollos como Aduritz-Akular (UPR-AL-01). Por otro lado, por este sector pasa una zona de interés para la funcionalidad ecológica (ZIFE), GAB-DO-04, el cual compone la red de infraestructura verde de Gipuzkoa. Por lo tanto, se apuesta por mantener el valor naturalístico del entorno.

<b>Kokapena</b>	<b>Situación</b>	<b>Planoa</b>	<b>Plano</b>
			
<a href="#">Info. osagarria</a>	<a href="#">Info. complementaria</a>		
<b>Mugaketa</b> Delimitación			

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Nekazaritza eta abeltzaintza, zuhaitziak, ekosistemak hobetzeko eremuak, erreken babesak

**Azalera**  
968.638 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
-

**Etxebizitza-kopurua**  
-

**Uso principal**  
Agroganadera: paisaje rural de transición, bosquetes, áreas de mejora de ecosistemas, protección de arroyos

**Superficie**  
968.638 m<sup>2</sup>


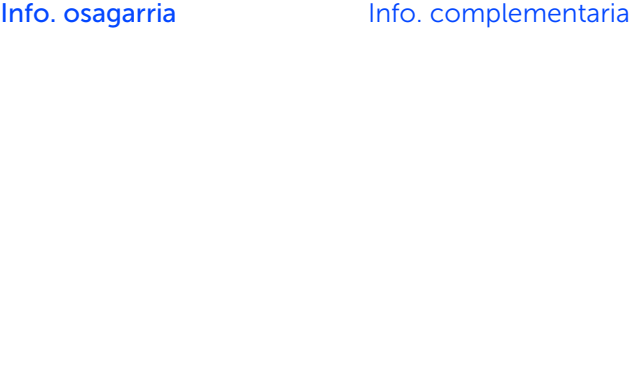
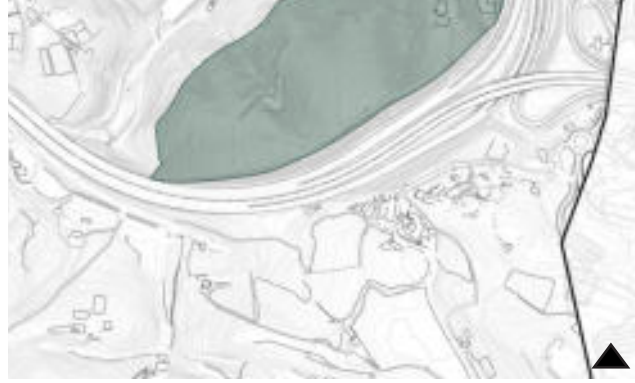
**Edificabilidad**  
-

**Número de viviendas**  
-

 Ereduan jasotzea proposatzen da

 Se propone incluir en el modelo



SMSG-AL-01 Landerro		
Deskribapena Descripción	<p><b>Eremua</b> Landerro eremua hiriaren ekialdean dago, Altza auzoko hego-ekialdean. Hegoaldean Donostiako saihebidarekin egiten du muga.</p> <p><b>Helburu orokorrak</b> Park System orekatu bat lortzeko, non ertzeko birika berdeak hiri-bilbe osoan zehar, albeoloen modura, banatutako beste hiri-parke batzuekin osatuko diren, Landerro, espazio librean sistema orokor gisa lortzea aurreikusten da. Horretarako, proposatzen diren garapenetan atxikiz lortuko den lurzoru-poltsa gisa aurreikusten da.</p>	<p><b>Ámbito</b> El ámbito de Landerro, se sitúa en la parte este de la ciudad, al sureste del barrio de Altza. Linda al sur con la variante de Donostia / San Sebastián.</p> <p><b>Objetivos globales</b> Con el objetivo de conseguir un Park System equilibrado, en el que los pulmones verdes del borde se completan con otros parques urbanos repartidos por toda la trama urbana a modo de alveolos, se prevé la obtención del Landerro como sistema general de espacios libres, mediante la previsión del mismo como una bolsa de suelo que se obtendrá con su adscripción en los diferentes desarrollos propuestos.</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p><b>Kokapena</b></p>  <p><a href="#">Info. osagarria</a></p> </div> <div style="width: 48%;"> <p><b>Situación</b></p>  <p><a href="#">Info. complementaria</a></p> </div> </div>	
Mugaketa Delimitación		
	<p><b>Erabilera nagusia</b> Sistema orokorrerako erreserba-lurzorua</p> <p><b>Azalera</b> 152.216 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eraikigarritasuna</b> -</p>	<p><b>Uso principal</b> Suelo de reserva para sistema general</p> <p><b>Superficie</b> 152.216 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad</b> -</p>
Zehaztapenak Determinaciones	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ereduan jasotzea proposatzen da</p>	<p><input type="checkbox"/> Se propone incluir en el modelo</p>



**UPA-AL-01 Txingurrigaña**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

Altza auzoaren hego-ekialde muturrean kokatutako muinoa, GI-20 eta Pasaiaiko porturako sarreraren arteko bidegurutzearen alboan, egun, Herrera futbol zelaia dagoen tokian.

**Helburu globalak**

Ingurunearen izaera berdea mantentzea eta topografia baldintzei egokitzea. Errepide bidezko mugikortasuna eta mugikortasun bigun/osasungarria/jasangarria inguruko hiri ehunarekin lotzea. Larratxo pasealekuarekiko oinezko lotura zuzenak hobetzea. Inguruaren ezaugarri paisajistikoei erantzutea, bere begiratoki izaera indartuz.

**Antolamendu-irizpideak**

Topografia aldetik egokienak diren eremuetan garatzea bizitoki erabilerak. Eraikinak, eremuak bere izaera berdea ez galtzeko moduko antolakuntza osatuz kokatzea. Bidesarea mugikortasun bigunarekin bateragarria izateko moduan planteatzea. Larratxora lotura zuzena duten oinezkoentzako pasabideak sortzea, bai Txingurri pasealekura eta baita Larratxo pasealekura.

**Ámbito**

Colina en el vértice suroeste del barrio de Altza, junto a la intersección viaria, donde actualmente se encuentra el Campo de Fútbol de Herrera.

**Objetivos globales**

Atender al carácter verde del entorno y a sus condiciones topográficas. Conectar el viario rodado y la movilidad alternativa con el tejido urbano contiguo. Reforzar las conexiones peatonales directas con Larratxo pasealekua. Atender a las características paisajísticas de este entorno, potenciar su carácter de mirador sobre el nuevo desarrollo de actividad económica de Herrera.

**Criterios de ordenación**

Prever suelos en las áreas topográficamente más adecuadas. Concentrar la edificación de modo que el entorno no pierda el carácter verde que ahora dispone. Habilitar viario rodado permeable a la zona que permita en su desarrollo incorporar accesos adecuados para la movilidad alternativa. Proporcionar accesos peatonales directos al tejido urbano de Larratxo, tanto a Txingurri pasealekua como a Larratxo pasealekua.

Info. osagarria



Info. complementaria



Kokapena

Situación

Planoa



Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt. Determ.

**Erabilera nagusia**

Tertiarioa

**Uso principal**

Terciario

**Azalera**

98.000 m<sup>2</sup>

**Superficie**

98.000 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

JErako: 45.000 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

AAEE: 45.000 m<sup>2</sup>t



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPA-AÑ-01 Belartzagoia

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Eremua udalerraren hego-mendebaldean dago eta bat dator indarrean dagoen plan orokorrak proposatzen duen "AÑ.13.1 Belartza Garaia" hirigintza esparruarekin.

### Helburu orokorrak

"AÑ.13.1 Belartza Garaia" sektoreak behin-behineko onespena duen plan partziala du. Aurreko plan partzialaren aurreikuspena aldatuz, sektorean garatu beharreko jardura ekonomikoko erabileren programa berraztertuko du, eta zehatz-mehatz identifikatuko ditu lurzatiei esleitutako erabilerak. Alde horretatik, merkatuko egungo baldintzetara hobeto egokitzea lortu nahi da, Donostialdeko ahalmen handiko bide-sarerako berehalako sarbidea duten lekuetan, Belartzagoiarena kasu, non tamaina ertaineko merkataritzaguneen eta zentro logistikoen lehentasunezko eskaera identifikatzen baita.

### Ámbito

El ámbito se sitúa en el suroeste del término municipal y coincide con el ámbito urbanístico "AÑ.13.1 Belartza Alto" propuesto por el plan general vigente.

### Objetivos globales

El sector "AÑ.13.1 Belartza Alto" cuenta con un plan parcial aprobado Provisionalmente. La propuesta reconsidera el programa de usos de actividad económica a desarrollar en el sector modificando la previsión del plan parcial convalidado e identifica de manera precisa los usos asignados a las diferentes parcelas. En este sentido, se busca una mejor adecuación a las condiciones actuales del mercado en localizaciones como la de Belartzagoia que disponen de un acceso inmediato a la red viaria de gran capacidad de Donostialdea, en las que se identifica una demanda prioritaria de espacios comerciales de tamaño medio y centros logísticos.

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Tertiarioa

### Azalera

209.735 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

JErako: 83.894 m<sup>2</sup>s

### Uso principal

Terciario

### Superficie

209.735 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

AAEE: 83.894 m<sup>2</sup>t

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

## UPA-AÑ-02 Errekalde

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Eremua Añorga auzoan dago, N-1 errepidearen hegoaldean eta Amasorrainen iparraldean.

### Helburu orokorrak

Indarrean dagoen plan orokorra mugatzen duen "AÑ.08 Rekalde" hirigintza esparruaren barruan dagoen lurzati batek osatzen du. Proposamena aipatutako eremuaren barruan egiteke dagoen lurzati batera mugatzen da. Gaur egun, behin betiko onetsitako xehetasun azterlana du. Azterlan horrek bi lurzati bereizi mugatzen ditu, Amasorrain kaletik sarbidea eta barneko zirkulazioak konpontzen dituen bide batekin.

### Ámbito

El ámbito se sitúa en el barrio de Añorga, linda con la N-1 por el sur y con Amasorrain por el norte.

### Objetivos globales

Está compuesto por una parcela situada dentro del ámbito urbanístico "AÑ.08 Rekalde" que delimita el plan general vigente. La propuesta se circunscribe a una parcela pendiente de ejecución dentro del ámbito mencionado. Actualmente cuenta con un estudio de detalle aprobado definitivamente. Dicho estudio, delimita dos parcelas independientes con un vial que soluciona el acceso desde la calle Amasorrain y las circulaciones interiores.

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Tertiarioa

### Azalera

14.671 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

JErako: 10.480 m<sup>2</sup>s

### Uso principal

Terciario

### Superficie

14.671 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

AAEE: 10.480 m<sup>2</sup>t

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPA-GI-20-01 Herrera**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

GI-20 eta GI-40 errepideen arteko korapiloan kokatutako eremua, iparraldean Pasaiaiko porturako sarrerak mugatua eta Hegoaldean Garberako sarrerako biribilguneak.

**Helburu globalak**

Bidesarea berrantolatzea, honek okupatzen dituen eta metropoli mailan oso kokapen estrategikoa duten lurzorua berreskuratzeko, lurralde mailako bide saretik porturako sarrera mantenduz. Jarduera ekonomikoko eremu bat garatu, lurralde mailan irisgarritasun handia duen eremu honetan. Inguruko hiri ehun ezberdinen arteko jarraitasun eta zeharkagarritasuna hobetu. Eremua eta haren ingurua, hegoaldean dagoen Ametzagaña parkearekin lotu. Garbera merkataritza-gunearen isolamendu egoerari erantzuna bilatu.

**Antolamendu-irizpideak**

Porturako sarrera eta hiri mugikortasuna maila ezberdinetako konponbide baten bidez lortu, mugikortasun biguna albo batera utzi gabe. Inguruaren topografia lehunago bat berreskuratu, egungo azpiegiturek sorturiko arrakalaren ordeztu. Nagusiki jarduera ekonomikoetarako hiri-eremu bat sortu, trinkoa, intentsiboa eta ez intentsiboa, jarduera-nahasketa ahalbidetzen duena eta mugikortasun osasungarriaren bidez zein garraio publiko irisgarria dena. Metropoli-plaza izaera duen eremu bat sortzea, inguruko ehunen arteko lotura elementu gisa funtzionatuko duena, bi ardatz nagusiregin. Garbera-Portua eta Intxaurren-Altza. Jarduera ekonomikoko elementuak inguruko hiri-ehunetan integratzea. Espazio libre sistema bat aurrekusi inguruko auzoekin harremanetan eta aldi berean Ametzagaña parkearekin lotura duena.

**Ámbito**

Espacio ocupado por el nudo viario entre la GI-20 y la GI-40, desde el acceso al puerto al norte, hasta la rotonda de Garbera al sur.

**Objetivos globales**

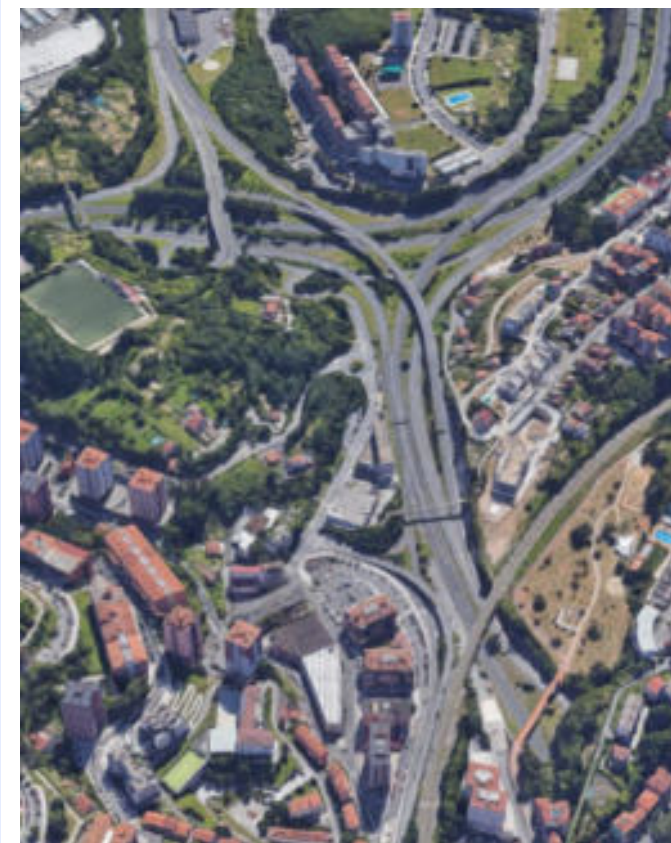
Reorganizar la infraestructura viaria que ocupa unos suelos en una posición estratégica a nivel metropolitano, manteniendo el acceso al puerto desde la red viaria territorial. Posicionar un polo de actividad económica aprovechando la posición estratégica de este ámbito de actuación. Trabajar la necesidad de continuidad y permeabilidad entre los tejidos urbanos circundantes. Conectar el ámbito y su entorno con el parque de Ametzagaña situado al sur del ámbito. Atender al actual aislamiento del centro comercial de Garbera.

**Criterios de ordenación**

Solución a distintos niveles viarios de la vialidad de acceso al puerto y la vialidad urbana, sin olvidar dar solución a la movilidad blanda. Recuperación de la topografía más suave y continua frente a la actual fractura provocada por la acumulación de infraestructuras. Desarrollo de un sector mayoritariamente de actividades económicas; compacto, intensivo y no extensivo, que permita una mezcla de actividades y que sea accesible tanto a través de la movilidad saludable como en transporte público. Proporcionar al entorno el funcionamiento de plaza metropolitana y de conexión que sirva para articular los diferentes espacios de su entorno, en dos claros ejes, Garbera-Porto e Intxaurren-Altza. Extensión e integración de las actividades económicas en los tejidos urbanos colindantes. Prever un sistema de espacios libres en relación con los barrios del entorno y que conecten a su vez con el parque de Ametzagaña.

Mugaketa  
Delimitación

**Info. osagarria**



**Info. complementaria**

**Kokapena**



**Situación**

**Planoa**



**Plano**

Zehazt. Determ.

**Erabilera nagusia**

Tertiarioa

**Uso principal**

Terciario

**Azalera**

170.000 m<sup>2</sup>

**Superficie**

170.000 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

JErako: 198.000 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

AAEE: 198.000 m<sup>2</sup>t



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPA-GI-01 Igara

### Eremua

Eremua Igarako hirugarren sektoreko jardura poligonoaren mendebalde hartzen du. Eremu honetan, Igara ibaiaren berezko izakinak, Igarako urmaela, hegoaldeko igeltxoak (*Hyla meridionalis*) eta Igeldo mendira sartzeko bide zaharrak (Pilotegi bidea eta Pokopandegi bidea) aurkitzen dira.

### Helburu globalak

Eremuko balio naturalak sustatzea.  
Igeldoko natur ingurunerako sarbideei balioa ematea, dauden landa-bideak sustatuz.  
Natur ingurunerako sarbideak kualifikatzea; inguru naturalerako sarbide ilustratuak sortzea.  
Eremua hiriko ibilbide naturalen barruan "nodo" gisa indartzea.  
Balio erantsi handiko jardura ekonomikoa ezartzeko ingurune erakargarria sortzea.  
Igarako egungo eremuaren amaieran ordena jartzea.

### Antolamendu-irizpideak

Igarako erreka berreskuratzea, inguruko lurzatiak berrantolatuz.  
Igarako urtegiaren ingurua birnaturalizatzea eta hegoaldeko igelarentzat (*Hyla meridionalis*) ugalketa-lekuaren ezaugarriak indartzea.  
Pilotegi eta Pokopandegi bideetan inguru naturalerako ate ilustratuak egitea.  
Pilotegi eta Pokopandegi ingurua berrantolatzea, oinezkoen mugikortasuna lehenetsiz eta ibilgailu pribatuaren presentzia murriztuz.  
Iribar plazako ingurua berregituratzea, jardura ekonomikoa ezartzeko malgutasuna emango duen lurzati bakarra lortzeko.  
Bideen berrantolaketa arrazionala aurrera eraman, nahi den jardura ekonomikoaren erabilera egokia ziurtatuz.

### Ámbito

El ámbito comprende la zona oeste del polígono de Igara, un polígono de actividad de carácter terciario. En esta zona, se encuentran las prexistencias naturales del río Igara, el estanque de Igara, con la presencia de la ranita meridional (*Hyla meridionalis*) y los antiguos caminos de acceso al monte Igeldo (camino Pilotegi y camino Pokopandegi).

### Objetivos globales

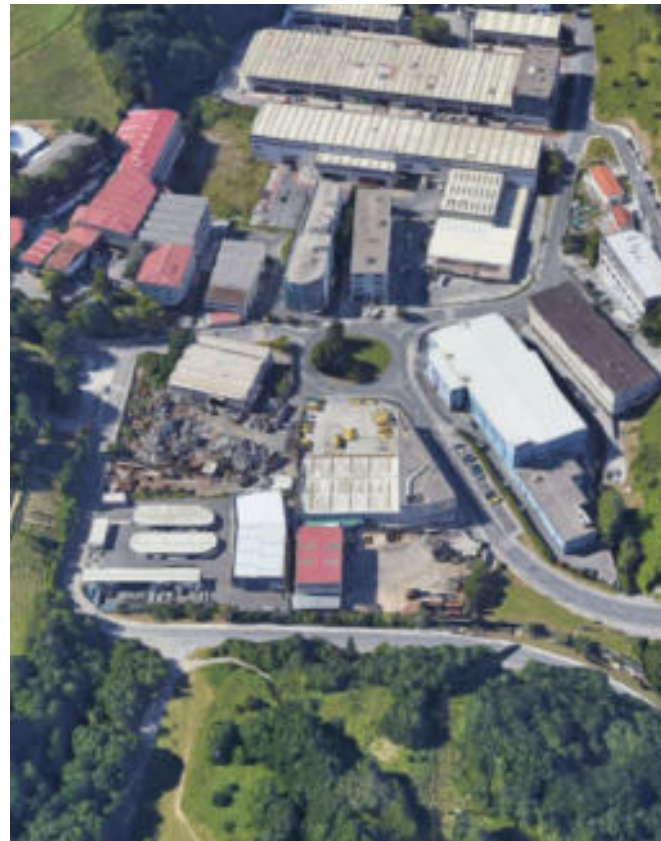
Potenciar los valores naturales del ámbito.  
Poner en valor los accesos al entorno natural de Igeldo potenciando los caminos rurales existentes.  
Cualificar los accesos al entorno natural; dotar de accesos ilustrados al entorno natural.  
Potenciar el ámbito como "nodo" dentro de los itinerarios naturales de la ciudad.  
Generar un entorno atractivo para la implantación de actividad económica de alto valor añadido.  
Proporcionar orden al final del actual ámbito de Igara.

### Criterios de ordenación

Recuperar la regata de Igara, mediante la reordenación de las parcelas existentes en el entorno.  
Renaturalizar el entorno del embalse de Igara y potenciar sus cualidades de lugar de reproducción para la ranita meridional (*Hyla meridionalis*).  
Formalizar las puertas ilustradas al entorno natural en el camino de Pilotegi y Pokopandegi.  
Reordenar el entorno de Pilotegi y Pokopandegi priorizando la movilidad peatonal y atenuando la presencia del vehículo privado.  
Reestructurar la parcelación en el entorno de la plaza Iribar para la consecución de una parcela única que proporcione flexibilidad a la implantación de actividad económica.  
Reordenar el viario mediante su racionalización, asegurando un uso adecuado de la actividad económica deseable.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



### Info. complementaria

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determ.

### Erabilera nagusia

Terziarioa

### Uso principal

Terziario

### Azalera

58.500 m<sup>2</sup>

### Superficie

58.500 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

JErako: 30.000 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

AAEE: 30.000 m<sup>2</sup>t



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPA-MA-01 Torruazar**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

Mugaketa bat dator indarrean dagoen plan orokorrak jasotako "MA.02 Torruazar" barrutiarekin. Antondegik (hegoaldean eta mendebaldean) eta Lauizetak (iparraldean eta ekialdean) osatutako ingurune naturalean kokatzen da. Astigarragako udal mugapean jarraitzen duen jarduera ekonomikoko eremu baten zatia da.

**Helburu globalak**

Industrialdeko eremu publikoa hobetzea, mugikortasunaren arloko eskakizun berrietara egokitzuz eta diseinu berriari ingurumen ikuspegia gehituz.  
Dauden eraikinak berritzea, egungo konfort-beharretara egokitzuz eta hiri-paisaia zainduz.  
27. poligonoko erabilerak areagotzea, esparruaren barruan aukera berriak identifikatuz.

**Antolamendu-irizpideak**

Eremua berrurbanizatzea, mugikortasun osasungarria ahalbidetuz eta garraio pribaturako espazioa murriztuz. Inguru berdatzea, poligonoa osatzen duten kaleetan zehar landaretza gehituz.  
Erabilerak areagotzeko aukerak aztertzea:  
- Egungo eraikuntzak beste solairu batean handitzeko baimena ematea, eta espazio publikoak hala eskatzen duenean, atzeratutako profilak ezartzea.  
- Gutxi erabilitako espazioa optimizatzea, erabilera bateragarrien gainean eraikin berriak egiteko aukera emanez.

**Ámbito**

La delimitación se corresponde con el ámbito de suelo urbano "MA.02 Torruazar" que recoge el plan general vigente. Está rodeado de un entorno predominantemente natural, formado por Antondegi (al sur y oeste) y Lauizeta (al norte y este). Es parte de una zona de actividad económica que continúa en el término municipal de Astigarraga.

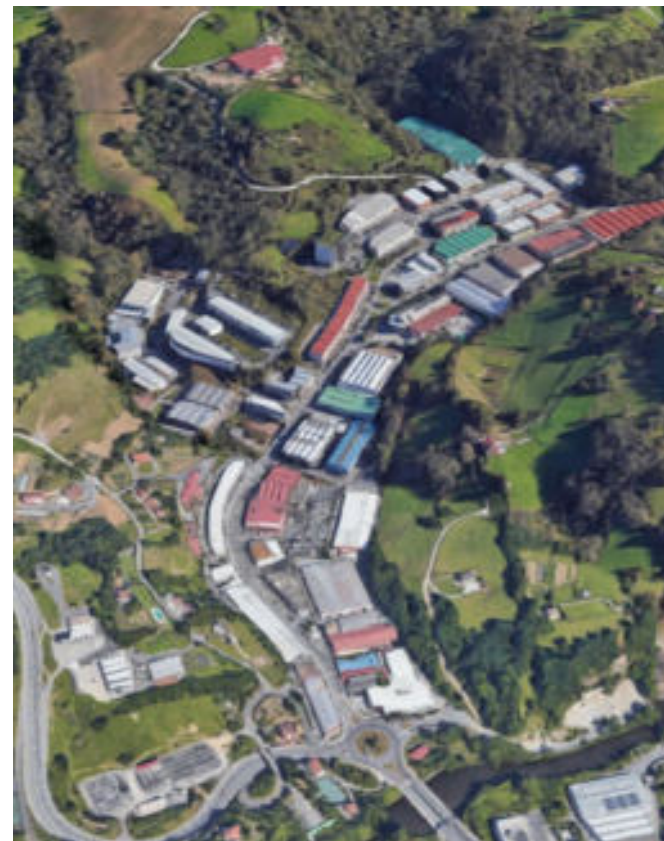
**Objetivos globales**

Mejorar el espacio público del polígono, adaptándolo a las nuevas exigencias en materia de movilidad y añadiendo la perspectiva ambiental al nuevo diseño.  
Renovar las edificaciones existentes, adecuándolas a las necesidades de confort actuales y cuidando el paisaje urbano.  
Intensificar los usos del Polígono 27, identificando nuevas posibilidades dentro del propio ámbito.

**Criterios de ordenación**

Reurbanizar el ámbito permitiendo la presencia de medios de movilidad saludable y reduciendo el espacio destinado al transporte privado.  
Reverdecer el entorno, añadiendo vegetación a lo largo de las calles que forman el polígono.  
Explorar distintas posibilidades para la intensificación de usos:  
- Permitir la ampliación de las edificaciones existentes en una planta más permitiendo perfiles retranqueados respecto del espacio público en aquellos puntos donde el espacio público lo exija.  
- Optimizar el espacio infrutilizado, posibilitando la construcción de nuevas edificaciones sobre usos compatibles.

Info. osagarria



Info. complementaria



Kokapena

Situación

Planoa



Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

**Erabilera nagusia**

Tertiarioa

**Uso principal**

Terciario

**Azalera**

211.405 m<sup>2</sup>

**Superficie**

211.405 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

JErako: 56.000 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

AAEE: 56.000 m<sup>2</sup>t

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPA-MZ-01 Miramon

### Eremua

Parkea birprogramatzeko proposatu den eremua bat dator gaur egun indarrean dagoen "MZ.02. Miramon" barrutiarekin. Hiriko gune altu batean kokatzen da, GI-20 errepidearen hegoaldean eta Hernaniko udal mugapearen mugatik hurbil.

### Helburu globalak

Jarduera ekonomikoaren arlo hau areagotzea eta hibridatzea, bere bilakaera bultzatzeko. Natur inguruneak parkearen gaur egungo eraketan duen presentzia nabarmenari eustea. Parkearen barneko espazio publikoaren kalitatea hobetzea, ibilgailu pribatuaren presentzia murriztuz. Parkera sartzeko aukera ematen duen mugikortasun osasungarriko sarea hobetzea.

### Antolamendu-irizpideak

Erabileren bateragarritasuna handitzea eta bizileku ez-iraunkorraren sarrera ahalbidetzea (coliving, coworking...). Erabilerak areagotzeko aukerak aztertzea:

- Identifikatutako partzeletan eraikigarritasuna handitzea.
- Lur gaineko aparkalekuen ordez aparkatzeko edukiontzi bertikalak jartzea eta askatutako eremuetan, jarduera ekonomikoko lurzati berriak sortzea.

Parkea osatzen duten kaleak berrurbanizatzea, enpresetara mugikortasun osasungarriaren bidez heltzea ahalbidetzea. Antolatzen diren lurzati berrien barruan berdeguneak sartzeko ahalbidetzen duen lurzoruaren okupazioa mantentzea. Mikeletegi pasealekuan eta Miramon pasealekuan, mugikortasun osasungarriaren bidez sarbideak bermatzea.

### Ámbito

El ámbito propuesto para la reprogramación del parque, coincide con la delimitación actualmente propuesta por el plan general vigente, denominada "MZ.02. Miramón". Está emplazado en un punto elevado de la ciudad, al sur de la GI-20 y próximo al límite del término municipal con Hernani.

### Objetivos globales

Intensificar e hibridar esta área de actividad económica para favorecer su propia evolución. Mantener la destacada presencia que tiene el medio natural en la configuración actual del Parque. Mejorar la calidad del espacio público interior del parque, reduciendo la presencia que tiene el vehículo privado. Mejorar la red de movilidad saludable que permite el acceso al parque.

### Criterios de ordenación

Ampliar la compatibilidad de usos y posibilitar la inclusión de la residencia no permanente (coliving, coworking...). Explorar distintas posibilidades para la intensificación de usos:

- Incrementar la edificabilidad en las parcelas identificadas.
- Sustituir suelos de parking en superficie por contenedores verticales de aparcamiento y generar nuevas parcelas de actividad económica en su lugar.

Reurbanizar las calles que conforman el Parque permitiendo el acceso a las empresas por medios de movilidad saludable. Mantener una ocupación de suelo que permita la inclusión de zonas verdes dentro de las nuevas parcelas que se ordenen. Asegurar accesos a través de medios de movilidad saludable en el Paseo Mikeletegi y en el paseo Miramón.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



### Info. complementaria

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

### Erabilera nagusia

Tertiarioa

### Uso principal

Terciario

### Azalera

1.325.944 m<sup>2</sup>

### Superficie

1.325.944 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

JErako eraikigarritasun handitzea:  
44.000 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Incremento de edificabilidad AAEE:  
44.000 m<sup>2</sup>t



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo





**UPA-MZ-02 Ilunbe**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

Karlos I.a sartzeko tunelen eta Aranzadi Fundazioaren arteko GI-20 errepidearen zatia. Eremu honekin batera, indarrean dagoen planeamenduak Aduritz-Akularren garapenari atxikita dagoen beste bat mugatzen du. Mugapen horretan, Ilunbeko eremutik kanpo, etorkizunean bideen berrantolaketa aurreikusten da ekipamendurako lurzoruak lortzeko.

**Helburu globalak**

Eremu hau bereizgarri egitea, saihebideta hiri etorbide bihurtzen den puntua izanik. Mugikortasun azpiegiturak optimizatzea, aukera eremuak identifikatu ahal izateko. Hiriko dualaren bi eremuen arteko lotura bat planteatzea, Anoeta, Ilunbe eta Miramonen artean dagoen topografiak eragindako jauzia gainditzeko.

**Antolamendu-irizpideak**

Bide-sare korapiloen eraginkortasuna hobetu, lurzoru okupazioaren ikuspuntutik, lurzoru erabilgarriak lortzeko aukera sortuz. Ospitaleen handipena eta jarduera ekonomiko eremu bat sustatzea eskuratutako lurzoruen inguruan. Hirirako sarrera ate bati forma ematea, dorre bereizgarri baten bidez, Ilunbe eta Anoeta lotzea ahalbidetuko duena, saihebidetaren eraldaketa eginda. Mugikortasun jasangarria sustatzen duen lotura bat sortzea ez soilik Anoeta eta Ilunberen artean, baizik eta sare hau Miramoneraino hedatzea ahalbidetzea. Lotura honek saihebidetaren berrirako lotura ere izan behar du, hiriaren ekialdearekiko zeharkako lotura ahalbidetuz.

**Ámbito**

Tramo de la GI-20 comprendido entre los túneles de acceso a Carlos I hasta la altura de la Fundación Aranzadi. Junto a este ámbito el planeamiento vigente delimita otro que se encuentra adscrito al desarrollo de Aduritz-Akular. En dicha delimitación, fuera del ámbito de Ilunbe, se prevé la, en un futuro, la reorganización del viario para conseguir suelos destinados a equipamiento.

**Objetivos globales**

Singularizar este entorno, punto en el que la variante se convierte en la nueva avenida transversal de la ciudad. Establecer una conexión entre la ciudad fluvial y la colinar en este entorno permitiendo así acercar el final de Anoeta con el parque de Miramon y con la zona de Hospitales.

**Criterios de ordenación**

Intensificar la actividad económica en el ámbito de Ilunbe que podría llegar a convertirse en una ampliación del parque tecnológico, acercándose así a la ciudad fluvial a través de la previsión de una torre singular que permita conectar la parte de Ilunbe con Anoeta a través del nivel de la nueva variante. Definir una conexión para posibilitar la movilidad blanda no sólo entre el nivel de Anoeta (ciudad fluvial) con el nivel de Ilunbe (ciudad colinar) sino también con Miramon. Esta conexión permitiría acceder al nivel de la nueva variante que permitiría a la movilidad blanda la conexión transversal directa con el corredor este.

**Info. osagarria**

**Info. complementaria**

**Kokapena**

**Situación**

**Planoa**

**Plano**



Mugaketa  
Delimitación

Zehazt. Determ.

**Erabilera nagusia**

Tertiarioa

**Uso principal**

Terciario

**Azalera**

204.400 m<sup>2</sup>

**Superficie**

204.400 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

JErako: 210.000 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

AAEE: 210.000 m<sup>2</sup>t



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



## UPA-ZU-01 Bugati

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Eremua Zubietan kokatua dago, jarduera ekonomikoetarako eta azpiegituretarako zuzenduta dagoen gune batean.

### Helburu orokorrak

Indarrean dagoen plan orokorrak aurreikusten duen eta egikaritzeke dagoen "ZU.05 Bugati" sektorea da. Merkabugatiko eremuari jarraipena eman nahi zaio eta, ahal dela, hirugarren sektoreko erabileretarako erabiliko da. N-1 errepidearekiko hurbiltasuna eta eremuaren hegoaldera lotzeko aukeraz baliatzen da.

### Ámbito

Se trata de un ámbito ubicado en Zubieta, en un entorno destinado principalmente a actividades económicas e infraestructuras.

### Objetivos globales

Constituye el sector "ZU.05 Bugati" previsto por el plan general vigente. Actualmente está pendiente de ejecutar. Pretende dar continuidad al asentamiento de Mercabugati, siendo preferentemente utilizado para albergar usos terciarios. Se aprovecha la proximidad a la carretera N-1 y su posibilidad de conexión al sur del ámbito.

### Kokapena

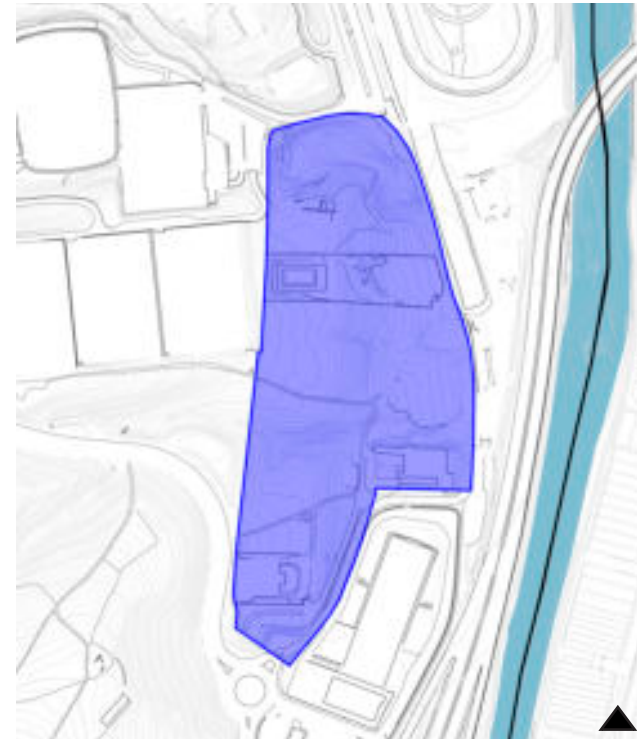


[Info. osagarria](#)

### Situación

[Info. complementaria](#)

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Tertziarioa

### Uso principal

Terciario

Zehaztapenak  
Determinaciones

### Azalera

71.274 m<sup>2</sup>

### Superficie

71.274 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

JErako: 30.000 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

AAEE: 30.000 m<sup>2</sup>t



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo



**SNU-AI-A01 Errondogaña (II)**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Aieteko auzoan eta Donostiako San Juan de Dios ospitalearen ondoan dagoen bizitegi-sektore bat da.

**Helburu orokorrak**  
Errondogaña (II) bizitegi-sektore osoa sailkapenaz kentzea planteatzen da. Sektor hori gauzatzea desagokizat jotzen da. Eremuaren kokapenak (hiri-bilbetik erabat baztertuta) eta inguruko topografiak justifikatzen dute sailkapenaz kentzea. Miramongo parketik eta Amaraberri osoa inguratzen duen oihal berdetik gertu dagoenez, gaur egun duen balio natural paisajistikoa mantentzea proposatzen da.

**Ámbito**  
Se trata de un sector residencial ubicado en barrio de Aiete, junto al hospital San Juan de Dios.

**Objetivos globales**  
Se plantea desclasificar el sector residencial de Errondogaña (II) en su totalidad. La ejecución de este sector se considera inadecuada debido a su localización (totalmente desconectado de la trama urbana) y a la topografía del entorno. Al situarse cerca de entornos naturales como el parque de Miramon y el telón verde que envuelve todo Amaraberri, se propone mantener el valor natural paisajístico que posee actualmente.

**Mugaketa**  
Delimitación

**Kokapena** **Situación** **Planoa** **Plano**





**Info. osagarria** **Info. complementaria**

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Nekazaritza eta abeltzaintza, zuhaitziak

**Azalera**  
30.557 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
-

**Etxebizitza-kopurua**  
-

**Uso principal**  
Agroganadera: paisaje rural de transición, bosquetes

**Superficie**  
30.557 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
-

**Número de viviendas**  
-

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

**UPR-AL-A01 Aduritz Akular**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Aduritz-Akular eremua Altzako bizitegi gunen finkatuaren hegoaldean dago.


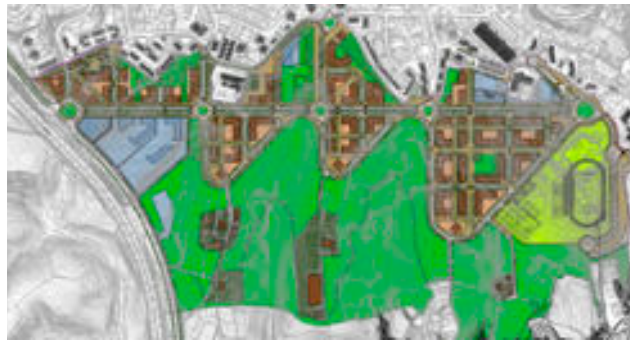
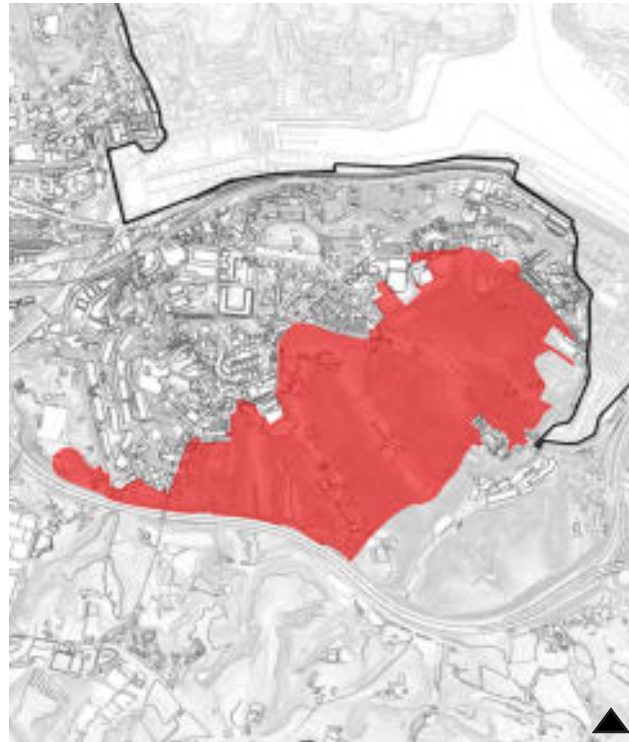
**Helburu orokorrak**  
Bizitegi-jarduera handia aurreikusten da etxebizitza babestuen poltsa handi bat eraikitzeke helburuarekin. Gaur egun behin betiko onetsitako plan partziala du. Plan partzialak ardatz lineal batetik abiatuta antolatzen du hiri-bilbea. Bilbe hori egungo ehun heterogeneoen erremate gisa planteatzen da, bizitegi fatxada berri bat osatuz. Hiri-egitura nagusia zeharkako hiru modulutik abiatuta eratzen da, alboetako bi ibarbide nagusiek (Akular eta Juanatxoenea) berezita. Antolamenduak aukera ematen du bi ibarbideak hiri finkaturantz sartzeko, eremu natural horiek hiriarekin integratuz.

**Ámbito**  
El ámbito de Aduritz-Akular está situado al sur del núcleo residencial consolidado de Altza.

**Objetivos globales**  
Se prevé una gran actuación residencial con el objetivo de construir una importante bolsa de vivienda protegida. Actualmente cuenta con un plan parcial aprobado definitivamente. El plan parcial ordena la trama urbana a partir de un eje lineal. Dicha trama se plantea como remate de los tejidos heterogéneos conformando una nueva fachada residencial. La estructura urbana principal se configura a partir de tres módulos transversales, separados por las dos principales vaguadas laterales: Akular y Juanatxoenea; la ordenación permite que ambas vaguadas se adentren hacia la ciudad consolidada integrando estas áreas con indudable valor natural con la ciudad.

**Mugaketa**  
Delimitación

**Kokapena** **Situación** **Planoa** **Plano**

**Info. osagarria** **Info. complementaria**

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegikoa

**Azalera**  
647.392 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
Bizitegirako: 247.200 m<sup>2</sup>s; JErako: 40.000 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**  
2.864 etxebizitza

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
647.392 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
Residencial: 247.200 m<sup>2</sup>t; AAEE: 40.000 m<sup>2</sup>t

**Número de viviendas**  
2.864 viviendas

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo



## UPR-AL-A02 Txingurri

### Eremua

Altza auzoko mendebaldeko muturrean kokatutako eta mantentze egoera ezberdinean dauden tailer eta eraikin industrialek hartzen duten eremua. Gaur egun, plan berezi bat idazten ari da azpiero honetan (AL. 02.1 Txingurri azpiero).

### Helburu globalak

Bizitoki eremuaren aurreikuspena Herrerako jardura ekonomikoko garapenaren alboa. Txingurriako espazio berdeekiko jarraitasunean espazio libreak proposatu.

### Antolamendu-irizpideak

Inguruaren berrantolataketak Herrerako jardura ekonomikoko eremuarekin lotura egokia izateko moduan planteatu. Eremuaren espazio libreen beharri erantzutea, atzen Txingurriako masa berdea errespetatuz. Antolakuntza inguruko topografia aldaketei egokitzea.

### Ámbito

Entorno ocupado actualmente por una serie de talleres y edificios industriales en diferente estado de conservación, en el extremo oeste del barrio de Altza. Actualmente, hay un plan especial en redacción en este subámbito (Subámbito AL. 02.1 Txingurri).

### Objetivos globales

Previsión de desarrollo residencial junto al desarrollo para actividad económica prevista en Herrera. Prever el espacio libre verde en continuidad con Txingurriagaña.

### Criterios de ordenación

Ordenar el entorno para maclar adecuadamente el nuevo ámbito de actividad económica de Herrera. Atender a la necesidad de espacios libres y a la presencia del telón verde en este entorno. Adaptar la edificación a los cambios topográficos existentes en el área.

Deskribapena  
Descripción

#### Info. osagarria



#### Info. complementaria

#### Kokapena



#### Situación

#### Planoa



#### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

#### Erabilera nagusia

Bizitegia

#### Uso principal

Residencial

#### Azalera

34.325 m<sup>2</sup>

#### Superficie

34.325 m<sup>2</sup>

#### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 40.300 m<sup>2</sup>s  
JErako: 7.230 m<sup>2</sup>s

#### Edificabilidad

Residencial: 40.297 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 7.230 m<sup>2</sup>t

#### Etxebizitza-kopurua

385 etxebizitza  
(154 EB; 231 EL)

#### Número de viviendas

385 viviendas  
(154 VP; 231 VL)

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo





**SNU-AL-A03 Aduritz-Akular**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Hegoaldean Molinao eta Landerro ditu mugakide; iparraldean eta ekialdean Altza eta Buenavistako hiri-ehun finkatuak; eta mendebaldean Txingurri-Las Mercedes.

**Helburu orokorrak**  
BOEn esku-hartze esanguratsua ahalbidetzea. Altzako lurraldean eta hiri-sarean integrazteko bizitegi-programa antolatzea. Espazio libre handi bat antolatzea. Paisaia-balio naturalak babestea. Altza eta Pasai Antxoko hiri-ingurunearen irisgarritasuna hobetzea. Inguruko eremuetako hirigintza-defizitak arintzea. Txingurriagaña eta Larratxo eremuak eraldatzen laguntzea, hirigintza hobetzeko esku-hartzeekin.

**Ámbito**  
Limita al sur con Molinao y Landerro; al norte y este con los tejidos urbanos consolidados de Altza y Buenavista; y al oeste con Txingurri- Las Mercedes.

**Objetivos globales**  
Proponer la desclasificación del ámbito por las difíciles condiciones preexistentes para el desarrollo de la zona: topografía, falta de equipamientos, movilidad deficiente (rodado y alternativa), baja actividad económica en la zona. Proteger los valores paisajísticos naturales. Mejorar la accesibilidad del entorno urbano de Altza y Pasai Antxo. Paliar los déficits urbanísticos de las zonas colindantes. Favorecer la transformación de la zona de Txingurriagaña y Larratxo con intervenciones de mejora urbanísticas.

**Mugaketa**  
Delimitación

**Kokapena** Situación **Planoa** Plano




**Info. osagarria** **Info. complementaria**



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Erreken babesa

**Uso principal**  
Protección de arroyos

**Azalera**  
647.392 m<sup>2</sup>

**Superficie**  
647.392 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
-

**Edificabilidad**  
-

**Etxebizitza-kopurua**  
-

**Número de viviendas**  
-

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

**SNU-AL-A04 Sasoategi**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
"AL.12.1 Sasuategi" azpi-esparrua "AL.12. Eskalantegi", indarrean dagoen plan orokorrak proposatzen duen esparruaren barne kokatzen da.

**Helburu orokorrak**  
Bizitegi- garapen berri bat antolatu nahi da, lehendik dagoen industria eta etxebizitza-eraikuntzen ordeztuz, ingurunea lehengoratzuz. Hala ere, topografia gogorra duen eremua da, eta zailtasunak ditu dagoen ehunarekin lotzeko.

**Ámbito**  
El subámbito "AL.12.1 Sasuategi" se sitúa dentro del ámbito urbanístico "AL.12. Eskalantegi" ordenado por el plan general vigente.

**Objetivos globales**  
El PGOU vigente pretende la ordenación de un nuevo desarrollo residencial, en sustitución de la edificación de carácter industrial y residencial existente, regenerando el entorno. Sin embargo, es un ámbito marcado por una fuerte topografía y que presenta dificultades para su conexión con el tejido existente.

**Mugaketa**  
Delimitación

**Kokapena** Situación **Planoa** Plano




**Info. osagarria** **Info. complementaria**

**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**

**Uso principal**

**Azalera**  
34.885 m<sup>2</sup>

**Superficie**  
34.885 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
-

**Edificabilidad**  
-

**Etxebizitza-kopurua**  
-

**Número de viviendas**  
-

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo



## UPR-AM-A01 Easo-Amara

### Eremua

Donostialdeko trenbide-saihesbidea Amaran abiaraztean askatuko den lurzorua da. Hiriaren erdian dago, egungo Easo plazaren eta Familia Santuaren parrokiaren artean.

### Helburu globalak

Eremuko ekipamenduen banaketa orekatzea eta eskaerari erantzutea.  
Ingurune naturalarekiko harremana bultzatzea, Urumea ibaiarekiko eta Arbaizzeneko muinoarekiko harremana indartuz.  
Hirigunearen, Amararen eta Morlansen arteko jarraipena ziurtatzea.  
Hiri-ingurune honek Morlansekin duen harremana hobetzea.  
Eremuko hiri paisaiari balioa ematea, arreta berezia jarriz Easo eta Urbietako bukaerako eraikinei.  
Errondo pasealekuaren bizitasuna hobetzea.

### Antolamendu-irizpideak

Ekipamendu-partzela handi bat aurreikustea, ekipamendu batez edo gehiagoz okupatu ahal izango dena: kirola, musika-eskola, emakumeen etxea, inguruko bizilagun-elkarteentzako azalerak.  
Ekipamenduak eremuaren iparraldean kokatzea.  
Arbaizzena parkearekin eta Cristina-enearekin lotzen den espazio publiko berde handi bat sortzea.  
Trafikoa berrantolatzea, Datorren Donostiako aurreikuspenen arabera.  
Bizitegi-erabilera jarduera ekonomikoen erabilerekin batera txertatzea, 70/30 inguruko proportzioan, eta berrikuntza-nodo baten kokapena ahalbidetzea.  
Bizitegi-eraikuntzak honela kokatzea; espazio publiko zentrala eratuz, hiriko paisai berdearen (Arbaizzeneko muinoa) agertzea ahalbidetuz, egungo hiri-paisaia errespetatuz, metro-irteera berriak eta hiri-igogailuetarako sarbideak indartuz, lehendik dauden eremu publikoak (Sahats plaza) kontuan hartuz eta Morlansetik lotura hobetuz.

### Ámbito

Se trata de un suelo que se liberará con la puesta en marcha de la variante ferroviaria de Donostialdea en Amara. Se ubica en el centro de la ciudad entre la actual Plaza Easo y la Parroquia de la Sagrada Familia.

### Objetivos globales

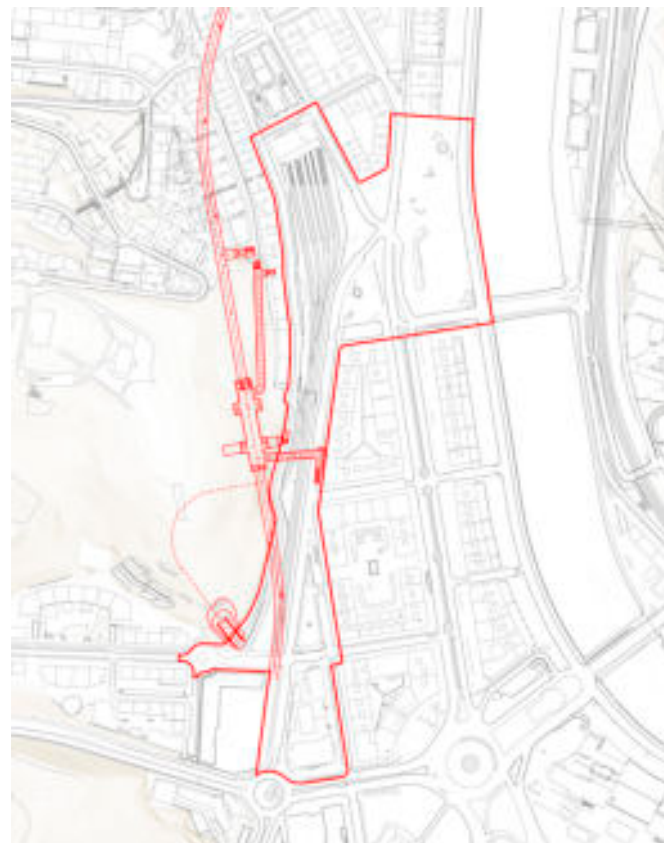
Compensar el reparto de los equipamientos y cubrir la demanda de equipamientos de la zona.  
Potenciar la relación con el entorno natural, recuperando la relación con el río Urumea e incluyendo la colina de Arbaizzena.  
Asegurar la continuidad del tejido residencial entre el Centro, Amara y Morlans.  
Mejorar la relación de este entorno urbano con Morlans.  
Poner en valor el paisaje urbano de la zona, con especial atención a los edificios del final de Easo y Urbietta.  
Mejorar la vitalidad del Paseo Errondo.

### Criterios de ordenación

Preveer una gran parcela de equipamiento que pueda ocuparse por uno o varios equipamientos: deportivo, escuela de música, casa de las mujeres, superficies para las asociaciones de vecinos de la zona.  
Emplazar los equipamientos en la zona norte del ámbito.  
Generar un gran espacio público de carácter verde que se conecte con el parque de Arbaizzena y el de Cristina-enea.  
Reordenar el tráfico respondiendo a las previsiones de Datorren Donostia.  
Insertar el uso residencial en combinación con el uso de actividades económicas en una proporción aproximada del 70/30, posibilitando el posicionamiento de un nodo de innovación.  
Posicionar las edificaciones residenciales de manera que; posibiliten un gran espacio público central, permitan la presencia del paisaje verde urbano (colina de Arbaizzena), respeten el paisaje urbano actual, potencien las nuevas salidas de metro y los accesos a ascensores urbanos, tengan en cuenta los espacios públicos preexistentes (Plaza del Sauce) y mejoren la conexión con Morlans.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



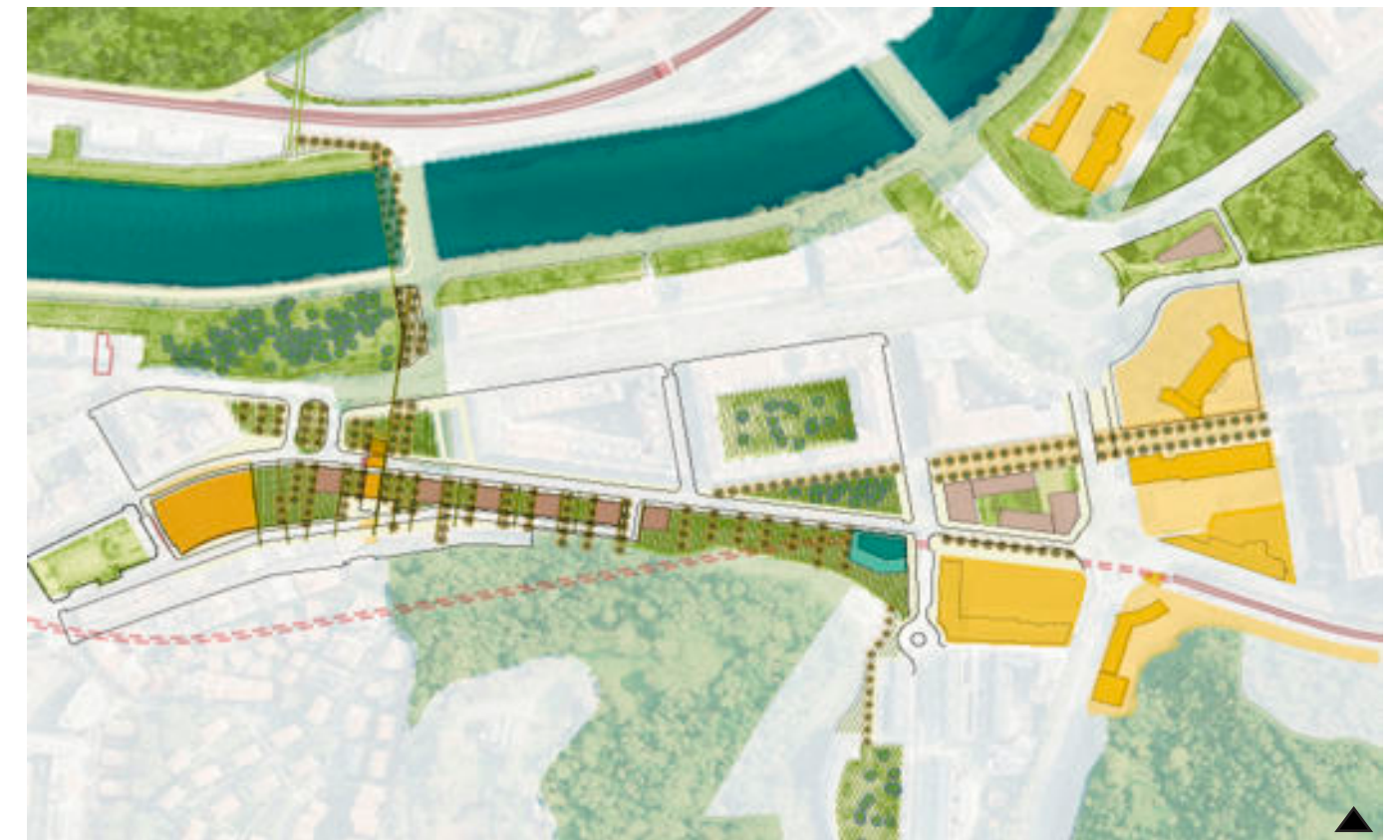
### Info. complementaria

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

77.500 m<sup>2</sup>

### Superficie

77.500 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 30.900 m<sup>2</sup>s  
JErako: 5.000 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 30.900 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 5.000 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

295 etxebizitza  
(118 EB; 177 EL)

### Número de viviendas

295 viviendas  
(118 VP; 177 VL)

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo



## UPR-AM-A02 Easo-Amara

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Donostialdeko trenbide-saihesbidea Amaran abiaraztean askatuko den lurzorua da. Hiriaren erdian dago, egungo Easo plazaren eta Familia Santuaren parrokiaren artean.

### Helburu orokorrak

Proposamen ezberdinek espazio publikoa lehenetsiko duen okupazio-sistema bat garatzea, eta ekipamendurako beheko kotak okupatzea proposatzen dute. Baztertu egin da eraikin isolatuak proiektatzea, horrek modu bateratuan esku hartzeko aukera galtzea ekarriko bailuke. Aitzitik, topografia artifizial berri bat proposatzen da, horren azpian bolumen desberdinak proposatzen dira, espazio publiko osoa erlazionatzen duen azalera berri bat osatuz. Bestalde, bideak antolatzeko bi modu proposatzen dira. Lehenengoak eremua banatzen dituen zirkulazio-korapiloa desmuntatzen du, oinezkoentzako fluxuen jarraitutasuna ahalbidetuz, aldiz bigarrenak egungo bideen noranzkoak mantentzen ditu, bideen berrantolaketa garestia behartzen ez duena.

### Ámbito

Es un suelo que se liberará con la puesta en marcha de la variante ferroviaria. Se ubica en el centro de la ciudad entre la actual Plaza Easo y la Parroquia de la Sagrada Familia.

### Objetivos globales

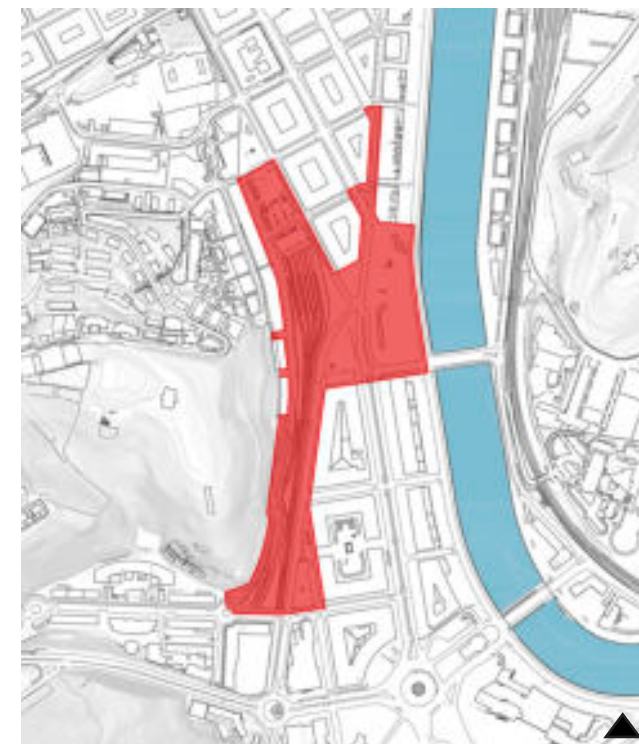
Las diferentes propuestas proponen desarrollar un sistema de ocupación que priorice el espacio público y que permita una ocupación de las cotas inferiores para equipamiento. Se descarta proyectar edificios aislados ya que esto conllevaría perder la oportunidad de una intervención con carácter unitario. Por el contrario, se propone generar una nueva topografía artificial, bajo el cual se proponen diferentes volúmenes formalizando una nueva superficie que ponga en relación todo el espacio público. Respecto al viario, la primera propuesta desmonta el nudo de tráfico que separa el ámbito, permitiendo una continuidad de los flujos peatonales. La segunda mantiene los sentidos del viario existente que no obliga una costosa reordenación.

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

76.277 m<sup>2</sup>

### Superficie

76.277 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 16.000-20.00 m<sup>2</sup>s; JErako: 1.500-4.000 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 16.000-20.000 m<sup>2</sup>t; AAEE: 1.500-4.000 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

160-200

### Número de viviendas

160-200



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo



## UPR-AÑ-A01 Errekalde

### Eremua

Eremua Añorga auzoan dago, N-1 errepidearen hegoaldean eta Amasorrainen iparraldean. Indarrean dagoen plan orokorra mugatzen duen "AÑ.08 Rekalde" hirigintza esparruaren barruan dagoen lurzati batek osatzen du.

### Helburu globalak

Amasorraingo bizitegi-garapeneraren eta Errekaldeko Euskotrenen geltokiaren arteko lotura hobetzea.  
"Errekalde AÑ.08" eremuaren amaieran jarduera ekonomikoetarako lurzati bat sartzea.  
Lehendik dauden eraikuntzekiko egungo harremana hobetzea.  
Eremuaren iparraldean dagoen espazio publikoari bizitasuna ematea.  
Amasorrain kaleari jarraipena ematea eremuaren hegoaldean.

### Antolamendu-irizpideak

Eremuaren iparraldean dagoen eremu publikoari jarraipena ematea, Euskotrenen geltokiarekin lotuko duen oinezkoentzako kale baten bidez.  
Jarduera ekonomikoetarako lurzati bat antolatzea eremuaren mendebaldean, Errekaldeko egungo poligonoarekin kontaktuan.  
Eraikinak geltokiraino heltzen den pasealekua ahalbidetuz ezartzea, eremuaren ekialdean dauden eraikinak errespetatuz.  
Ekiadeko eraikinekin muga egiten duten eraikinen profila, gehienez ere behe oina gehi bi izanik.  
Bizitegitarako eraikuntzan beheko solairuan jarduera ekonomikoa sartzeko espazioa aurreikustea, lehendik dagoen espazio publikoarekin kontaktuan.  
Eremuaren hegoaldean Amasorrain kalea eta Errotazar bidea lotzeko bidea antolatzea.

### Ámbito

El ámbito se sitúa en el barrio de Añorga, linda con la N-1 por el sur y con Amasorrain por el norte. Está compuesto por una parcela situada dentro del ámbito urbanístico "AÑ.08 Rekalde" que delimita el plan general vigente.

### Objetivos globales

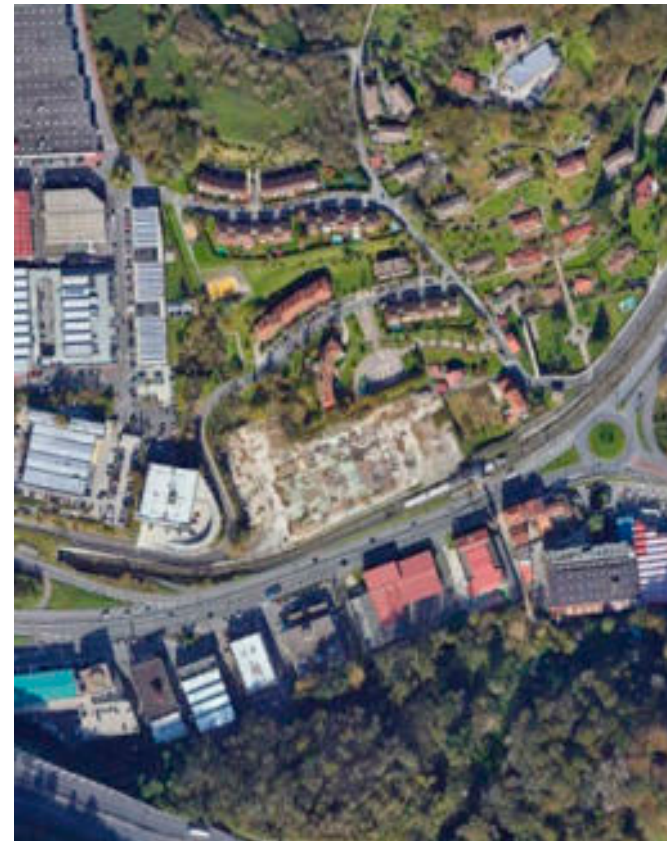
Mejorar la conexión del desarrollo residencial de Amasorrain con las estación de Euskotren de Errekalde.  
Permitir la inclusión de una parcela destinada a actividades económicas como final al ámbito "AÑ.08 Rekalde".  
Mejorar la relación actual con edificaciones preexistentes.  
Dar vitalidad al espacio público situado al norte del ámbito.  
Dar continuidad a la calle Amasorrain por la zona sur del ámbito.

### Criterios de ordenación

Dar continuidad al espacio público existente al norte del ámbito mediante una calle peatonal que conecte con la estación de Euskotren.  
Ordenar una parcela de actividades económicas al oeste del ámbito, en contacto con el actual polígono de Errekalde.  
Situación de las edificaciones de tal manera que permitan la continuidad del paseo hasta la estación y respeten las edificaciones situadas al este del ámbito. Se cuidarán especialmente los perfiles de la edificación que limite con estas, alcanzando un máximo de baja más dos.  
Prever espacio para la inclusión de actividad económica en planta baja en la edificación residencial en contacto con el espacio público preexistente.  
Ordenar un vial de conexión entre la calle Amasorrain y el camino Errotazar por la zona sur del ámbito.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



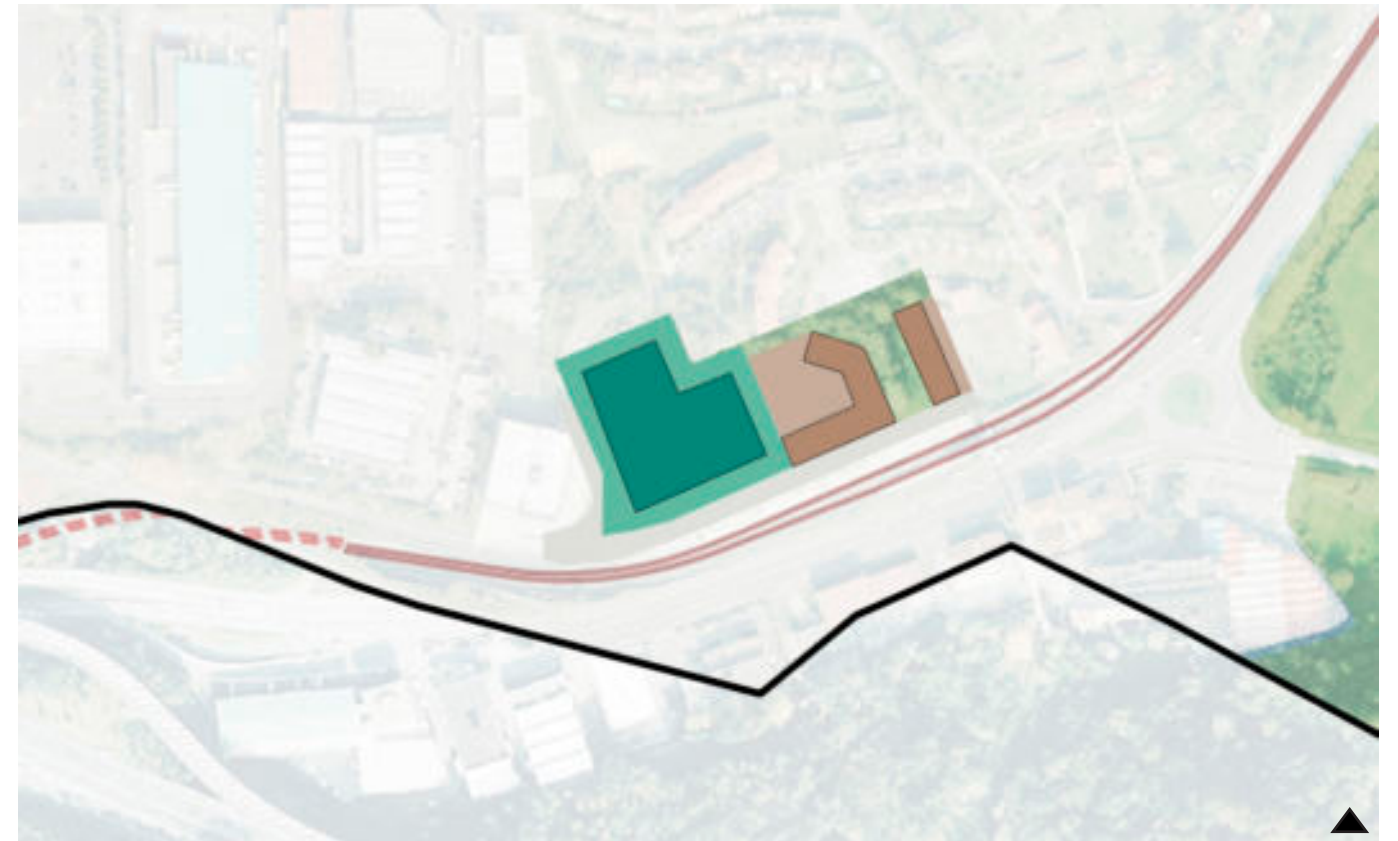
### Info. complementaria

### Kokapena



### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

15.800 m<sup>2</sup>

### Superficie

15.814 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 9.350 m<sup>2</sup>s  
JErako: 9.000 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 9.350 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 9.000 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

90 etxebizitza  
(36 EB; 54 EL)

### Número de viviendas

90 viviendas  
(36 VP; 54 VL)

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo





**UPR-IB-A01 Xabier Lizardi ingurua**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

Eremua hiriaren mendebaldean dago, Xabier Lizardi inguruan. GI-20 errepidearekin lotzeko balio duen bide-azpiegitura desmuntatzearen ondorioz lortzen den lurzorua da. Proposamenaren helburua bizitegi-erabileraren eta jarduera ekonomikoaren bidez, egun GI-20 errepidearekiko lotuneak banatzen duen hiria lotzea da.

**Helburu globalak**

Gaur egun GI-20 errepidearekiko lotuneak banatzen dituen hiri-ehunen arteko lotura hobetzea.  
Hurbileko merkataritza sustatzea beheko solairuan.  
Erreferentziarako eta modu multimodalean iristeko moduko ekipamenduen-sarea sortzea.  
Hiriaren eta ingurune naturalaren arteko harremana sustatzea.

**Antolamendu-irizpideak**

GI-20arekin lotzeko balio duen azpiegitura desmuntatzea.  
Beheko solairuan merkataritza sartzea ahalbidetzen duten eraikuntzak antolatzea.  
Ekipamendu berri bat antolatzea eta daudenetik hurbil kokatzea, ekipamenduen-sarea eta haien arteko loturak hobetzeko.  
Igeldoko natur-ingurunerako ate berri bat sortzea.

**Ámbito**

El ámbito se ubica al oeste de la ciudad, en la zona de Xabier Lizardi. Se trata de un suelo liberado por el desmontaje de la infraestructura viaria que sirve de enlace con la GI-20. El objetivo de la propuesta es conectar la ciudad, actualmente dividida por el enlace con la GI-20, mediante uso residencial y actividad económica.

**Objetivos globales**

Mejorar la conexión de los diferentes tejidos de la ciudad actualmente divididos por el enlace con la GI-20.  
Fomentar el comercio de cercanía en planta baja.  
Crear una red de equipamientos de referencia y red accesible de manera multimodal.  
Fomentar la relación de la ciudad con el entorno natural.

**Criterios de ordenación**

Desmontar la infraestructura viaria que sirve de enlace con la GI-20.  
Preveer edificaciones que permitan la inclusión de comercio en planta baja.  
Ordenar un nuevo equipamiento y ubicarlo cerca de los existentes, de manera que se mejore la red de equipamientos y las conexiones entre ellos.  
Crear una nueva puerta al entorno natural de Igeldo.

Info. osagarria



Info. complementaria

Kokapena



Situación

Planoa



Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

**Erabilera nagusia**

Bizitegikoa

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

41.600 m<sup>2</sup>

**Superficie**

41.600 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

Bizitegirako: 26.220 m<sup>2</sup>s  
JErako: 4.710 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

Residencial: 26.220 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 4.710 m<sup>2</sup>t

**Etxebizitza-kopurua**

250 etxebizitza  
(100 EB; 150 EL)

**Número de viviendas**

250 viviendas  
(100 VP; 150 VL)

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo



## UPR-LO-A01 Urdintzu (Loiolako Kuartelak)

### Eremua

Loiolako kuarteletako egungo ekipamenduak hartzen duen eremua.

### Helburu globalak

Eremuko ingurugiro balioak indartzea, ibaia eta erreka, Ametzagaña parkearekin eta Ekialdeko Korridorearekin loturan. Auzoan mugikortasun bigun/osasungarri/ekologikoa indartzea, autoaren erabilera murriztuz. Jarduera ekonomikoak aurreikusten dituen antolakuntza bat diseinatzea, hiri berrikuntza nodo bat sortuz. Ibai-fatxada jarraitu eta konektatu bat sortzea, eremuari hiri-nortasuna emateko gai dena. Ondare arkitektonikoaren berreskurapena eta integrazioa auzo berrian. Loiola eta Txomiñenea auzoen arteko lotura egituratzea, auzo berri honen bidez.

### Antolamendu-irizpideak

Txomiñenea eta Loiola arteko lotura egituratzen duen ibaiertzeko parke handi bat sortzea, ibai fatxadari jarraitasuna emango diona. Errekastoaren inguruan eta ibaiertzeko parkearekin lotura duen parketxo bat sortzea. Ametzagaña parkerako sarrera bat gorpuztea, eta honetatik ibaiertzeko parkerako jarraitasuna bilatzea. Autoentzako errepide kopurua murriztea bilatzen duen mugikortasun sare bat diseinatzea, mugikortasun osasungarriaren sare bat aurreikusiz, tren geltokiekin eta bidegorri-sarearekin modu egokian lotuta dagoena. Zentzu honetan, auzorako sarrerak kontutan hartuko dira, Hall izaerako espazio publiko moduan. Mugikortasun osasungarriaren bidez eremua Loiolarekin lotzea, eta kremlera igogailu baten bidez, Intxaurrekin lotzea. Naturarekin harremanetan egongo den ikastetxe bat jasotzeko moduko partzela handi bat aurreikustea. Bizitoki zein jarduera ekonomikoko orubeak aurreikusi, bigarren hauek irisgarritasun handieneko eremuetan kokatuz. Ibaia begira dauden eta honen fatxada osatzen duten kuartelen eraikinak kontserbatzea, bertan ekipamendu erabilerak aurreikusiz. Erabilera hauen artean zuzkidura bizitokiak egon litezke.

### Ámbito

Ámbito que ocupa el actual equipamiento de los Cuarteles de Loiola.

### Objetivos globales

Potenciar los valores ambientales del ámbito; río y regato, en conexión con el parque de Ametzagaña y el Corredor Este. Potenciar la movilidad blanda/saludable/ecológica en el ámbito y minimizar el uso del coche. Prever la implantación de actividad económica con el fin de potenciar un nodo de innovación urbana. Creación de una fachada fluvial continua y conectada que proporcione identidad urbana a la zona. Integrar el patrimonio arquitectónico en la ordenación del nuevo barrio. Articular la conexión entre los barrios de Loiola y Txomiñenea a través de este nuevo fragmento urbano.

### Criterios de ordenación

Prever un gran parque fluvial que articule la conexión entre Txomiñenea y Loiola dando continuidad a la fachada fluvial. Generar espacios libres entorno al regato y en continuidad con el parque fluvial. Formalizar una puerta al parque de Ametzagaña y buscar su conexión con el parque fluvial. Estructurar el sistema de movilidad del barrio buscando minimizar el viario rodado y apostando por la previsión de un sistema de movilidad alternativa que permita conectar con facilidad con el transporte de ferrocarril y con el sistema de bidegorris de la ciudad. En este sentido, se cuidarán los accesos al barrio generando espacios públicos de entrada a modo de hall. Conectar con Loiola a través de movilidad saludable y con Intxaurrekin con la previsión de un ascensor cremallera. Prever una gran parcela de equipamiento que permita albergar un centro educativo en conexión con el entorno natural. Prever parcelas para usos residenciales y otras para actividad económica posicionando estas últimas en las zonas de mayor accesibilidad del ámbito. Conservar los edificios de los cuarteles que proporcionen fachada al parque fluvial y permitan albergar usos equipamientoales entre los que podrían estar los alojamientos dotacionales.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



### Info. complementaria



### Kokapena

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

183.750 m<sup>2</sup>

### Superficie

183.750 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 138.200 m<sup>2</sup>s  
JErako: 54.670 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 138.200m<sup>2</sup>t  
AAEE: 54.670 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

1.415 etxebizitza  
(707 EB; 708 EL)

### Número de viviendas

1.415 viviendas  
(707 VP; 708 VL)

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo





**UPR-MA-A01 Trinketea-Gasolindegia**

**Eremua**

Eremua, Martuteneko erdigunean kokatua, Martutene pasealekuaren eta Tranbia kalearen artean geratzen den espazioak eratzen du. Eremu honek, Martuteneko hiri-espazioaren zati adierazgarri bat egituratzea ahalbidetzen du. Donostiatik Martutenera sarrera espaziotik, gaur egungo biribilgunerarte.

**Helburu globalak**

Auzo zati hau egituratzea, zentraltasun espazio bat bertan lortzeko.  
"Arantzazuko Ama" ikastolako frontea eta Martutene pasealekuaren eta Tranbia kalearen artean dagoen berdegunea balioan jartzea.  
Mugikortasun bigunerako eta pertsonentzat lekua ematea.

**Antolamendu-irizpideak**

Eraikina kokatzea, piezaren hiru espazio bereziak kontuan hartuz: zubiaren gainean kokatzen den eta sarrera ematen duen hiri-espazioa, ikastolaren aurrean dagoen erdiko espazio berdea eta Tranbia kalearen amaieran dauden ostalaritzako lokalen aurrean dagoen elkargunea.  
Espalioa handitzea eskolaren eta Haur eta Lehen Hezkuntzako ikastetxearen aurrean.  
Ibilgailu pribatuak hartzen duen espazioa arrazionalizatzea eta ibilgailuen zirkulazioa egungo Tranbia kaletik eramatea.  
Martutene pasealekua koexistentzia bide batez hornitzea, ikastolaren eta berdegunearen arteko harreman zuzena ahalbidetzeko.  
Koexistentzia bide honek, Martutene pasealekua eta gasolindegia ingurua nolabait elkartzea ahalbidetuko du.  
Eraikinaren beheko solairuetan hurbileko jarduera ekonomikoari euskarria ematea, jarduketa honetan aurreikusitako hiri-espazioak kontuan hartuz.

**Ámbito**

El ámbito, que ocupa un espacio central en el barrio de Martutene, está compuesto por el espacio ubicado entre el paseo de Martutene y la calle el Tranvía. Este ámbito, permite estructurar gran parte del espacio público de Martutene, desde el espacio de acceso desde Donostia / San Sebastián hasta la rotonda actual.

**Objetivos globales**

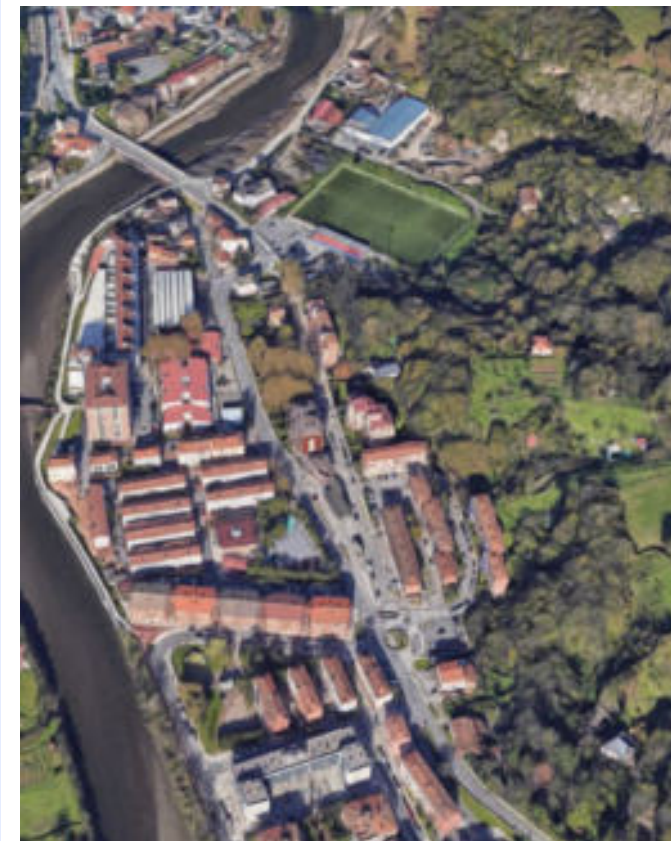
Estructurar este fragmento del barrio para proporcionar un espacio de centralidad a éste.  
Poner en valor el frente de la ikastola "Arantzazuko Ama" y el espacio verde existente entre el Paseo de Martutene y Tranbia kalea.  
Proporcionar espacio para la movilidad blanda y las personas.

**Criterios de ordenación**

Posicionar la edificación reconociendo los tres espacios singulares de la pieza; el espacio urbano de acceso cerca del puente sobre el río, el espacio central verde situado frente a la ikastola y el lugar de encuentro situado frente a los locales hosteleros de la zona al final de Tranbia kalea.  
Ampliar el espacio destinado a acera frente a la escuela y el centro de educación infantil y primaria.  
Racionalizar el espacio ocupado por el vehículo privado y llevar el tráfico rodado por la actual calle Tranbia.  
Proveer al Paseo de Martutene de carácter de coexistencia que permita una relación directa entre la ikastola y la zona verde. El carácter de coexistencia del Paseo de Martutene también permitirá habilitar un espacio de encuentro en el entorno de la actual gasolinera.  
Dotar de soporte a la actividad económica de proximidad en las plantas bajas de la edificación y en relación con los diferentes espacios urbanos previstos en esta actuación.

Deskribapena  
Descripción

**Info. osagarria**



**Info. complementaria**



**Kokapena**

**Situación**

**Planoa**



**Plano**

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

**Erabilera nagusia**

Bizitegikoa

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

20.350 m<sup>2</sup>

**Superficie**

20.350 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

Bizitegirako: 13.650 m<sup>2</sup>s  
JErako: 3.950 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

Residencial: 13.650 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 3.950 m<sup>2</sup>t

**Etxebizitza-kopurua**

130 etxebizitza  
(52 EB; 78 EL)

**Número de viviendas**

130 viviendas  
(52 VP; 78 VL)

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo



## UPR-MA-A02 Portutxo-Apostolutza

### Eremua

Eremua Sortzez Garbiaren elizaren inguruan kokatzen da. Espazio horren eta Urumea ibaiarekin duen lotura berreskuratu nahi ditu. Lehendik zeuden industria eraikinetako batzuk barne hartzen ditu.

### Helburu globalak

Elizaren pareko hiri-espazioa eta Martutene pasealekua, Apostolutza kalearen inguruarekin eta Urumea ibaiarekin lotzea. Ibai-pasealekuari jarraipena ematea. Martutene pasealekuari jarraipena ematea. Esparruari izaera publikoko ibai-fronteaz hornitzea.

### Antolamendu-irizpideak

Bizitegirako eraikinak, parrokiaren aurrean dagoen espazioa eta Urumea ibaia lotzeko ardatz izaera duen hiri-espazioa ahalbidetuz kokatzea. Mendebaldean kokatutako industria eraikuntzetako baten ordezkari pasealekuari jarraipena ematen dion espazio bat jartzea, eremurako proposaturiko hiri-ehunean barna igaroz. Proposatutako eraikinaren lerroak egokitu, Martutene pasealekuaren jarraipena bermatzeko. Talde guztientzarako irisgarria den ekipamendu bat aurreikustea ibaiaren frontearen dauden industria eraikuntzetan.

### Ámbito

El ámbito se sitúa en el entorno de la parroquia Inmaculada Concepción. Pretende la recuperación de este espacio y su relación con el río Urumea. Se incluyen algunas de las edificaciones industriales preexistentes.

### Objetivos globales

Conectar el espacio libre frente a la parroquia y el Paseo de Martutene con el entorno de la calle Apostolutza y el río Urumea. Dar continuidad al paseo fluvial. Dar continuidad al Paseo de Martutene. Proporcionar frente fluvial de carácter público al ámbito.

### Criterios de ordenación

Situar las edificaciones residenciales posibilitando un espacio público a modo de eje que articule el espacio público existente frente a la Parroquia y lo conecte con el río. Sustituir una de las edificaciones industriales situadas al oeste por un espacio que dé continuidad al paseo pasando por el tejido urbano propuesto para el ámbito. Dar continuidad a la "boulevarización" del paseo de Martutene adecuando las alineaciones de la edificación propuesta con esa finalidad. Prever un equipamiento en las edificaciones de carácter industrial situadas en el frente del río proporcionando un entorno accesible para todos los colectivos frente a este.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



### Info. complementaria



### Kokapena

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determinación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

10.300 m<sup>2</sup>

### Superficie

10.300 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 13.500 m<sup>2</sup>s  
JErako: 2.600 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 13.500 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 2.600 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

130 etxebizitza  
(51 EB; 79 EL)

### Número de viviendas

130 viviendas  
(51 VP; 79VL)

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo





## UPR-MA-A03 Sarroeta

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Urumea ibaiaren ibarrean kokatuta dago, Martutene pasealekua eta Sarroetako harrobiaren artean, Martuteneko erdialdetik hurbil. Erabilera ezberdin askoko eremua da.

### Helburu orokorrak

Eremuaren forma-, harrera- eta topografia-baldintzak kontuan hartzea; hiri-egitura organiko argia eta zehaztua aurreikustea, barnean antolatuta eta lehendik dagoenarekin integratuta; zuzkidura-sistemak ezartzea, legezko estandarren kuantifikazioa gaindituz; zuzkidura-erakin nagusiak espazio publikoekin lotzea; bilbearen bide nagusietarako eta perimetro-bideekiko loturetarako edukiera zabala; ingurumen- eta paisaia-balioen integrazioa.

### Ámbito

Está en la vega del Urumea, encajado entre el paseo de Martutene y la cantera de Sarroeta, cerca del núcleo urbano de Martutene. Es un ámbito con usos mezclados.

### Objetivos globales

Consideración de las condiciones de forma, capacidad de acogida y topografía del ámbito; previsión de una estructura orgánica urbana clara y definida, ordenada internamente e integrada con la ya existente; implantación de los sistemas dotacionales superando la cuantificación de los estándares legales; asociación de los principales edificios dotacionales con los espacios públicos; capacidad amplia para las vías principales de la trama y de las conexiones con las vías perimetrales; integración de valores ambientales y paisajísticos.

### Kokapena



[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Azalera

79.200 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 35.621 m<sup>2</sup>s; JErako: 6.000 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

500 etxebizitza (230 EB ( 230 BOE; 0 ET); 270 VL)

### Uso principal

Residencial

### Superficie

79.200 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 35.621 m<sup>2</sup>t; AAEE: 6.000 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

500 viviendas (230 VP (230 VPO; 0 VT); 270 VL)



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

## UPR-MA-A04 Antondegi

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Udalerrriaren hegoaldeko muturrean, Astigarragarekin muga egiten duen eremuan, eta Torruazar ibarbidea eta Urumea harana bereizten dituen muinoan.

### Helburu orokorrak

Eremuaren garapen urbanistikoa bizitegi-erabilerarako eta jarduera ekonomikorako; Torruazar eremutik dagoen bidearen luzapena; eremuan dagoen landare-diinteresgarriari buruzko gaiak kontuan hartzea, antolamendua lehendik dauden baso-masetara egokitzen saiatuz; Sarroeta eta Portutxoko mugakideei dagokien garapen-plangintzarekin behar bezala koordinatzea.

### Ámbito

Situado en el extremo sur del Término Municipal, en la zona limítrofe con Astigarraga, está constituido por la loma que separa la vaguada de Torruazar del valle del Urumea.

### Objetivos globales

Desarrollo urbanístico del ámbito para la implantación de usos residenciales y de actividad económica; prolongación del viario existente desde el ámbito de Torruazar; consideración de las cuestiones relativas a la vegetación de interés presente en el ámbito, procurando la adaptación de la ordenación a las masas forestales existentes; adecuada coordinación con los planeamientos de desarrollo limítrofes, Sarroeta y Portutxo.

### Kokapena

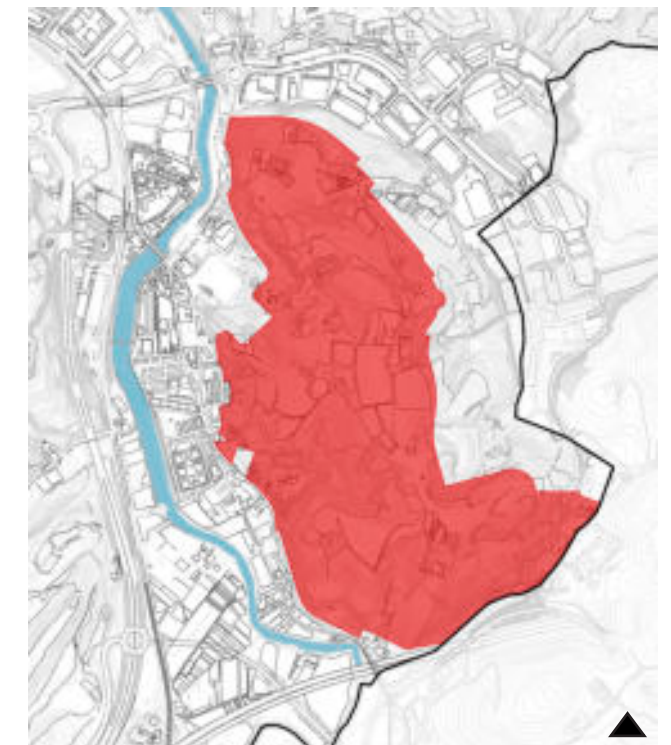


[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Azalera

675.967 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 283.000 m<sup>2</sup>s; JErako: 138.100 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

3.088 etxebizitza (2.643 EB (1.888 BOE; 755 ET); 445 EL)

### Uso principal

Residencial

### Superficie

675.967 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Bizitegirako: 283.000 m<sup>2</sup>t; JErako: 138.100 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

3.088 viviendas (2.643 VP (1.888 VPO; 755 VT); 445 VL)



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da (\*)

Se propone NO incluir en el modelo (\*)



## UPR-MA-A05 Antzieta - Villa Belén

### Eremua

Txomiñenea eta Portuxo eremuen artean kokatutako ingurunea, Martutene auzoan.

### Helburu globalak

Urumeako ibar osoari jarraitasuna eman, hiri-hutsune handiak ekidinez. Ibaitezari loturiko espazio publiko eta ekipamenduen sareari jarraipena eman. Hiri-garapen berriak egungo eta etorkizuneko azpiegiturak kontutan izanik eraiki. Autoaren menpekotasuna gutxitzen duen auzo bat garatu, bere kokapen estrategikoak, Martutene eta Loiolako tren geltokien artean, garraio publikoaren sarearekiko harremana errazten duelarik. Jarduera ekonomikoak kontuan hartu industriagune eta bizitoki eremuen tarteko trantsizio gune honetan

### Antolamendu-irizpideak

Urumeako ibarrean zehar dauden auzo ezberdinak egituratzen dituen hiri-etorbideari jarraitasuna eman. GI-40ak sortutako hiri-hutsunea ahalik eta gehien murriztu. Bizitoki eraikinak babestu trafikoak sor ditzakeen zaratatetik. GI-40aren biaduktoa eraikitzerakoan hiri-diseinua kontuan hartu. Auzo-eskalako oinezkoentzako eremuak sortu, hurbiltasuneko bizitoki-auzo bat sortuz. Izaera ezberdineko bizitegi eremuak garatu inguruko hiri ehunei erantzunez, trinkoagoa eta handiagoa iparraldean, Txomiñenean, eta baxuago eta lasaigoa hegoaldean, Apostolutzan. Oinezkoaren lehentasuna kontutan hartu auzoaren barrualdean, oinezko edo partekatutako kaleak sortuz, ibilgailu pribatuak bigarren maila batean mantenduz. Azpiegitura berdea proiektuan barneratu, ibai parkea barnealdearekin lotu dezakeen ibilbide berde bat sortuz, Barkaiztegiruntz luza daitekeena.

### Ámbito

Ámbito localizado entre las zonas de Txomiñenea y de Portuxo, en el barrio de Martutene.

### Objetivos globales

Generar una continuidad en todo el corredor del Urumea, evitando los grandes vacíos urbanos. Continuar la red de espacios públicos y equipamientos asociados al corredor fluvial. Ordenar los desarrollos urbanos teniendo en cuenta las infraestructuras existentes y futuras. Reducir la dependencia del coche, entendiendo que la estratégica posición cerca de las estaciones de tren de Martutene y Loiola facilitan su conexión con transporte público. Tener en cuenta las actividades económicas en este entorno de transición entre la zona industrial y la ciudad residencial

### Criterios de ordenación

Dar continuidad a la avenida cívica que vertebrata el corredor del Urumea a través de sus diferentes barrios. Reducir al máximo el vacío edificatorio al paso de la GI-40. Proteger los edificios residenciales de los posibles perjuicios generados por el ruido. Tener en cuenta el diseño urbano a la hora de construir el viaducto. Generar un entorno residencial de proximidad que favorezca los espacios peatonales de escala doméstica. Diferenciar dos entornos residenciales de distinta entidad, de menor escala en contacto con la ciudad jardín de Apostolutza, y de mayor entidad al norte, en Txomiñenea. Entender la prioridad peatonal del entorno, generando espacios peatonales o de compatibilidad peatonal, donde el vehículo privado tenga un papel secundario. Tratar de incorporar la infraestructura verde para conectar el parque fluvial con el interior, generando un corredor verde que pueda prolongarse por Barkaiztegi.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria

### Info. complementaria

### Kokapena

### Situación

### Planoa

### Plano



Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determinación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

87.200 m<sup>2</sup>

### Superficie

87.200 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako 40.160 m<sup>2</sup>t  
JErako: 39.280 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 40.160 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 39.280 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

380 etxebizitza  
(153 EB; 227 EL)

### Número de viviendas

380 viviendas  
(153 VP; 227 VL)

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo





**UPR-ZU-A01 Zubietako Kaskoa**

**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Zubieta auzoko hirigunean dago.

**Helburu orokorrak**  
Zubietako hiri-eremua sendotzea; dauden zuzkidurak finkatzea; eremurako irisgarritasuna hobetzea; garapen txikiko etxebizitzak eraikitzea.

**Ámbito**  
Ubicado en el casco urbano del barrio de Zubieta.

**Objetivos globales**  
Consolidar el casco urbano de Zubieta; consolidar las dotaciones existentes; mejora de la accesibilidad al ámbito; construcción de viviendas de bajo desarrollo.



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegia

**Azalera**  
2.050 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
Bizitegirako: 630 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**  
4 etxebizitza (0 EB; 4 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
2.050 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
Residencial: 630 m<sup>2</sup>t

**Número de viviendas**  
4 viviendas (0 VP; 4 VL)

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

**UPR-ZU-A02 Aldatseta**

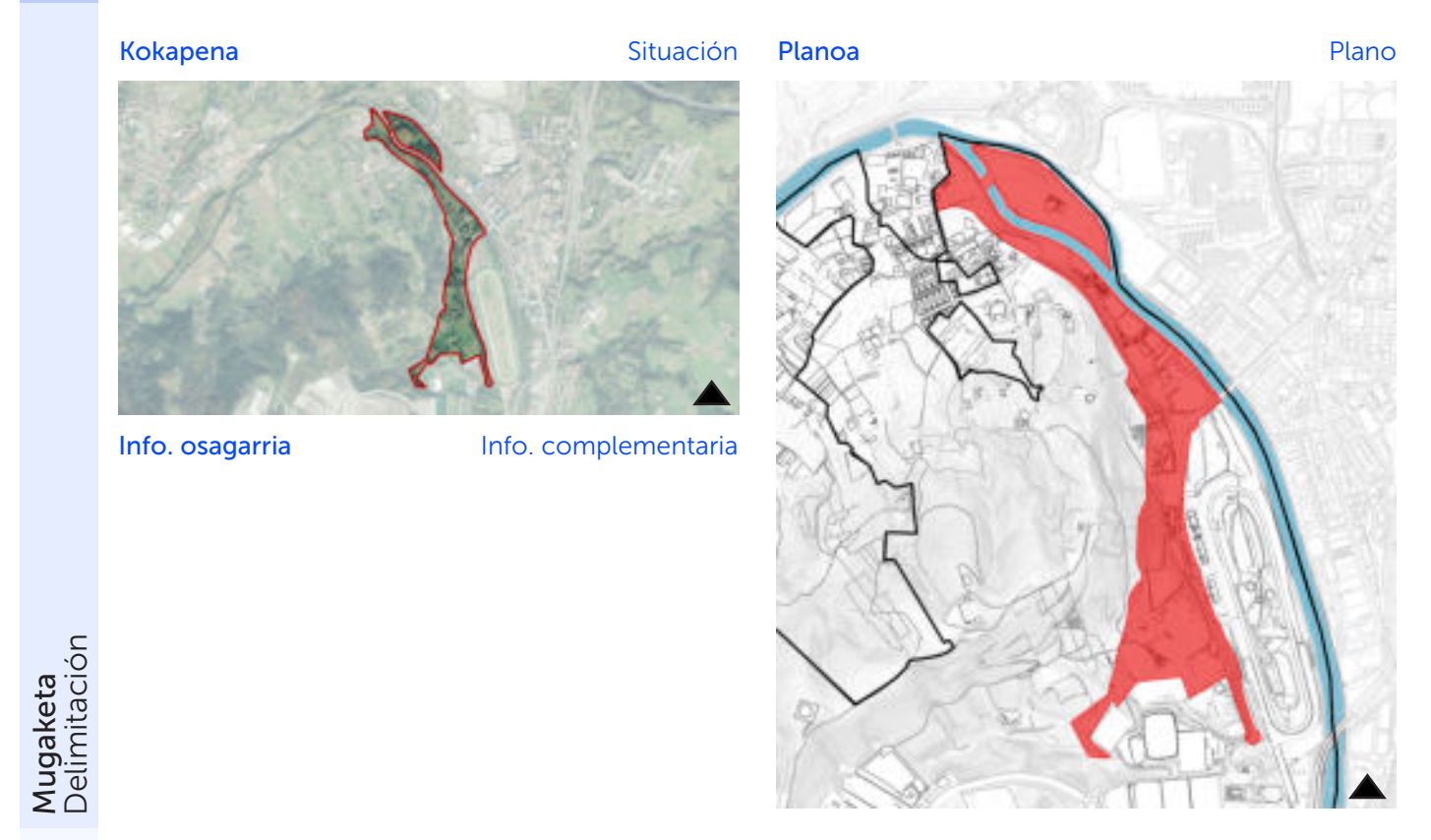
**Deskribapena**  
Descripción

**Eremua**  
Eremua bat dator Landaberri ikastetxearen eta Zubietako hirigunearen artean dauden Oria ibaiaren ezkeraldeko ibarrarekin eta hegalekin.

**Helburu orokorrak**  
Lurraldea hiri jarrai gisa antolatzea; garapena Zubietako etorbidearen trazaduraren bidez egituratzea; etorbide berriaren ekialdean dagoen eremuaren lurraldea espazio libreko eta ekipamendu publikoko erabileretara bideratzea; Hipodromoaren ondoko hegalean irekitako eraikuntzako bizitegi-garapen berri bat antolatzea; egungo Landaberri ikastetxearen ondoan irakaskuntza-zuzkidura kokatzea; Oria ibaiaren ezkeraldeko erribera antolatzea tratamendu "bigun" baten bidez; uholde-arriskua murrizteko neurriak hartzea; bizikleta- eta oinezkoentzako bideari jarraipena ematea; bizitegi-eremuko bideari jarraipena ematea Eskusaitzetako eremuraino, Katanbideko ibarbidearen gaineko zubi baten bidez.

**Ámbito**  
El ámbito se corresponde con las laderas y la vega de la margen izquierda del río Oria situadas entre el centro escolar Landaberri y el casco urbano de Zubieta.

**Objetivos globales**  
Ordenar a modo de continuo urbano el territorio; estructurar el desarrollo mediante la traza de la avenida de Zubieta; destinar el territorio del ámbito situado al Este de la nueva avenida a usos de espacio libre y equipamiento público; ordenar el desarrollo residencial de edificación abierta en la ladera inmediata al Hipódromo; localizar la dotación docente junto a la actual centro escolar de Landaberri; ordenar la ribera de la margen izquierda del río Oria mediante un tratamiento "blando"; adoptar medidas para minimizar el riesgo de inundaciones; dar continuidad a la vía ciclista y peatonal; continuar el viario de la zona residencial hasta el ámbito de Eskusaitzeta mediante un puente sobre la vaguada de Katanbide.



**Zehaztapenak**  
Determinaciones

**Erabilera nagusia**  
Bizitegia

**Azalera**  
305.645 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**  
Bizitegirako: 76.310 m<sup>2</sup>s; JErako: 8.500 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**  
829 etxebizitza (635 EB (466 BOE; 169 ET); 194 EL)

**Uso principal**  
Residencial

**Superficie**  
305.645 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad**  
Residencial: 76.310 m<sup>2</sup>t; AAEE: 8.500 m<sup>2</sup>t

**Número de viviendas**  
829 viviendas (635 VP (466 VPO; 169 VT); 194 VL)

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da (\*)

Se propone NO incluir en el modelo (\*)



## UPR-ZU-A03 Tellerialde

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Donostiako hipodromoaren iparraldean dago, Oria ibaiaren ibarraren ezker aldean.

### Helburu orokorrak

Eremua berrantolatzea, bizitegi-garapen berri bat aurreikusiz eta Hipodromoko ataurrean hiri-plaza bat eratuz; Oria ibaiaren ezker aldeko ibaiertza antolatzea tratamendu bigun baten bidez, oinezkoentzako eta bizikletentzako bide bati jarraitutasuna emanez, eta ibaiertzeko zuhaitzen lerroak lehengoratzeko ahalbidetuz; uholde-arriskua murrizteko neurri zehatzak hartzea.

### Ámbito

Ámbito situado al norte del Hipódromo de Donostia / San Sebastián, en la margen izquierda de la vega del río Oria.

### Objetivos globales

Reordenación del ámbito mediante la previsión de un nuevo desarrollo residencial, y la configuración de una plaza urbana en la antepuerta del Hipódromo; ordenar la ribera de la margen izquierda del río Oria mediante un tratamiento "blando", dando continuidad a una vía peatonal y ciclista, y propiciando la recuperación de una alineación de arbolado de ribera; adoptar las medidas precisas para minimizar el riesgo de inundaciones.

### Kokapena



[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Azalera

18.800 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 14.800 m<sup>2</sup>s; JErako: 2.160 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

164 etxebizitza (164 EB (33 BOE; 131 ET); 0 EL)

### Uso principal

Residencial

### Superficie

18.800 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 14.800 m<sup>2</sup>t; AAEE: 2.160 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

164 viviendas (164 VP (33 VPO; 131 VT); 0 VL)

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

## UPR-ZU-A04 Lizarraga

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Eremua Zubietako hirigunearen ipar-mendebaldean dagoen lurraldeari dagokio.

### Helburu orokorrak

Zubietako herrigunea indartzea, handitzea sustatuz; eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-garapen berri bat antolatzea, garapen txikiko eraikuntza-tipologiak integratzeko; eremuan bide-trazadura egituratzaile berri bat proiektatzea, mendebaldean Lizarraga baserriaren ondoko Learritza pasealekuarekin lotuko dena; auzoaren zerbitzura dauden espazio libreen eta tokiko ekipamenduko lurzati eremuan antolamendua aurreikustea; Usurbilgo eta Donostiako Udalek batera eta modu bateratuan esku hartzea eremu osoan.

### Ámbito

El ámbito se corresponde con el territorio situado al noroeste del casco urbano de Zubieta.

### Objetivos globales

Fortalecer el casco urbano de Zubieta, promoviendo la ampliación; ordenar un nuevo desarrollo residencial de tipología de edificación abierta en el que quepa integrar tipologías de edificación de bajo desarrollo; proyectar en el ámbito una nueva traza viaria estructurante que conecte al oeste con el paseo de Learritza junto al caserío Lizarraga; prever la ordenación en el ámbito de espacios libres y de parcelas de equipamiento local al servicio del barrio; intervención conjunta y unitaria de los Ayuntamientos de Usurbil y Donostia / San Sebastián en la totalidad del ámbito.

### Kokapena



[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Azalera

12.523 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 3.040 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

32 etxebizitza (24 EB (18 EB; 6 ET); 8 EL)

### Uso principal

Residencial

### Superficie

12.523 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 3.040 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

32 viviendas (24 VP (18 VPO; 6 VT); 8 VL)

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo



**UPA-AL-A01 Landerro**

<b>Deskribapena</b> Descripción	<b>Eremua</b> Landerro eremua hiriaren ekialdean dago, Altza auzoko hego-ekialdean. Hegoaldean Donostiako saihebiderekin egiten du muga.	<b>Ámbito</b> El ámbito de Landerro, se sitúa en la parte este de la ciudad, al sureste del barrio de Altza. Linda al sur con la variante de Donostia / San Sebastián.
	<b>Helburu orokorrak</b> Behin betiko onartu den Plan Partzialak, "enpresa-parke" motako hirugarren sektoreko jarduerak kokatzea, espazio libre handi bat antolatzea, Molinao erreka inguruko naturgunearen paisaia-balioak ahalik eta gehien babestea eta Altza – Pasaia Antxoko hiri-ingurunea inguratzen duen bide-sistema orokorretik irisgarritasuna hobetzea proposatzen du.	<b>Objetivos globales</b> El Plan parcial aprobado definitivamente, propone ubicar actividades terciarias tipo "parque empresarial" minimizando las afecciones ambientales, ordenar un gran espacio libre, proteger al máximo los valores paisajísticos del espacio natural en el entorno de la regata de Molinao y mejorar la accesibilidad en el conjunto del entorno urbano de Altza – Pasaia Antxo desde el Sistema General Viario que lo circunvala.
<b>Mugaketa</b> Delimitación	<b>Kokapena</b> 	<b>Situación</b> 
	<b>Info. osagarria</b> 	<b>Info. complementaria</b> 
<b>Zehaztapenak</b> Determinaciones	<b>Erabilera nagusia</b> Tertiarioa	<b>Uso principal</b> Terciario
	<b>Azalera</b> 313.991 m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> 313.991 m <sup>2</sup>
	<b>Eraikigarritasuna</b> JErako: 90.000 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad</b> AAEE: 90.000 m <sup>2</sup> t
	Ereduan EZ jasotzea proposatzen da	Se propone NO incluir en el modelo



## SNU-AL-A02 Landerro

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Landerro eremua hiriaren ekialdean dago, Altza auzoko hego-ekialdean. Hegoaldean Donostiako saihesbidearekin egiten du muga.

### Helburu orokorrak

Topografia konplexuak, paisaia izango lukeen eraginak eta Aurrerapen honetan ezarritako helburuak (ahalik eta lurzoru gutxien artifizialtzea) lurzoru hori desaiilatzea aholkatzen dute.

### Ámbito

El ámbito de Landerro, se sitúa en la parte este de la ciudad, al sureste del barrio de Altza. Linda al sur con la variante de Donostia / San Sebastián..

### Objetivos globales

Su compleja topografía, el impacto paisajístico que supondría en la zona y el objetivo establecido en este Avance de artifizializar la menor cantidad de suelo posible, aconsejan la desclasificación de este suelo.

### Kokapena



[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Nekazaritza eta abeltzaintza, zuhaitziak, erreken babesa

### Azalera

152.216 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

-

### Uso principal

Agroganadera: paisaje rural de transición, bosquetes, protección de arroyos

### Superficie

152.216 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

-

Zehaztapenak  
Determinaciones



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

## UPA-MA-A02 Antondegi

Deskribapena  
Descripción

### Eremua

Eremua Martutene auzoan kokatzen da, Antondegiko mendebaldeko hegalean.

### Helburu orokorrak

Bat dator Donostiako Udalak "Antondegi MA.08" eta "Martutene MA.05" eremuei buruzko HAPOren Aldaketan proposatutako hirugarren aukerarekin. Aldaketa horretan proposatzen den hirugarren aukerak topografiaren aldaketa txikiagoa eragiten du, paisaiaren gaineko eragina murrizten du eta zarata gutxien sortzen duen eremua da. Gainera, sarbide egokia du Astigarragako GI-2132 errepidearen eta 27. poligonoaren arteko elkargunean. Proposamenak B.10 industriarako plataforma handi bat eraikitzea du helburu.

### Ámbito

El ámbito situado en el barrio de Martutene, en la ladera oeste de Antondegi.

### Objetivos globales

La delimitación del ámbito coincide con la alternativa tercera propuesta por el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián en su Modificación del PGOU relativa a los ámbitos "MA.08 Antondegi" y "MA.05 Martutene". La alternativa tercera propuesta en dicha modificación, produce una alteración menor de la topografía, reduce el impacto paisajístico y es un ámbito con menor afección de ruido. Además, dispone de un buen acceso situado en la intersección del futuro vial de conexión de la GI-2132 en Astigarraga con el polígono 27. La propuesta pretende la construcción de una gran plataforma destinada a uso industrial B.10.

### Kokapena

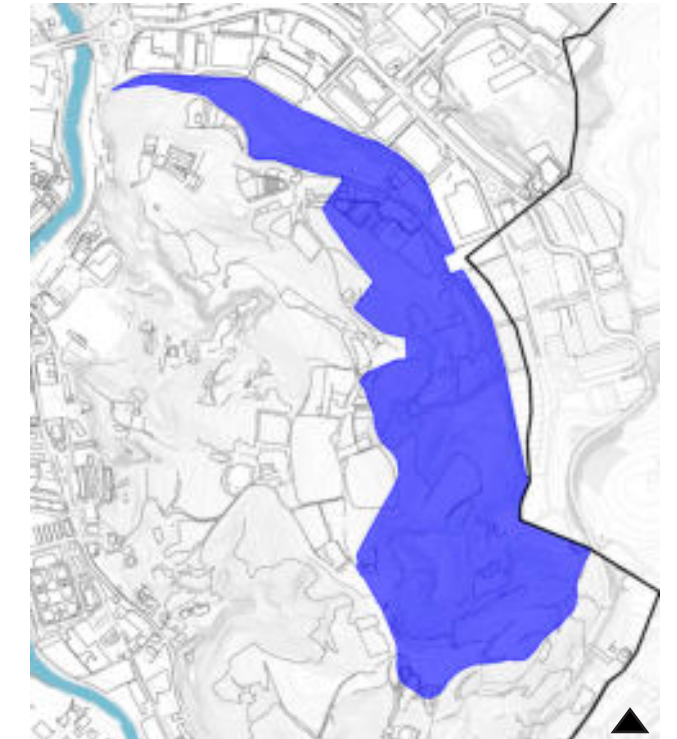


[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

### Situación

### Planoa



### Plano

Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Tertziarioa

### Azalera

275.163 m<sup>2</sup>s

### Eraikigarritasuna

JErako: 100.000 m<sup>2</sup>s

### Uso principal

Terciario

### Superficie

275.163 m<sup>2</sup>t

### Edificabilidad

AAEE: 100.000 m<sup>2</sup>t

Zehaztapenak  
Determinaciones



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo





**UPA-EG-A01 Mundaitz**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

Egia auzoan kokatutako eremua, mendebaldetik trenbideak, ekialdetik Cristinaenea parkeak eta iparraldetik Tabakalera eraikinak mugatua.

**Helburu globalak**

Egia/Tabakalera ikastetxeekin lotzea sustatzea, mugikortasun osasungarriaren bidez. Inguruneke hiri-bilbearekiko harremana sustatzea. Bideak lurperatuz gero, mendebaldeko ehunekin izan dezakeen harremana kontuan hartzea. Cristinaenea parkearekiko harremana sustatzea, parkeak dakarren oihal berdea balioan jartzea. Tren geltokiaren eta Tabakalera kulturgunearen ondoan dagoen kokapena aprobetxatzea, berrikuntzarako hiri-nodo posible bat sortzeko. Hirirako leku berezia bihurtu.

**Antolamendu-irizpideak**

Oinezkoentzako lehentasuna izango duen koexistentziarako bide bat sortzea, ingurua Mundaitz ikastetxearekin lotuko duena. Eremuaren eta Tabakaleraren alboaren artean espazio publikoa sortzea, ekipamendurantz eta Cristinaenea parkerantz ireki ahal izateko, eta, aldi berean, tren-geltoki berriaren plazara sartzea ahalbidetzeko. Eraikin berria kokatzea, parkeak dakarren oihal berdeari balioa emanez. Horretarako, ezin izango du Tabakaleraren altuera gainditu. Tabakalerako plaza izango denaren eta eremura sartzeko bidearen arteko oinezkoentzako lotura ahalbidetzea. Trenbidea lurperatuz gero, beheko izkinan Federico García Lorca pasealekuarekin lotzeko aukera emango duen espazio libre bat askatzea.

**Ámbito**

Ámbito localizado en el barrio de Egia, delimitado por las vías del tren al oeste, el parque Cristinaenea al este y el edificio de Tabakalera al norte.

**Objetivos globales**

Fomentar la conexión de Egia / Tabakalera con los centros educativos a través de la movilidad saludable. Fomentar la relación con la trama urbana del entorno. Tener en cuenta la posible relación con los tejidos del oeste en caso de soterramiento de las vías. Fomentar la relación con el parque de Cristinaenea, poner en valor el telón verde que el parque supone. Aprovechar la ubicación junto a la estación de tren y el centro cultural Tabakalera para potenciar la creación de un posible nodo urbano de innovación. Convertirlo en un lugar singular para la ciudad.

**Criterios de ordenación**

Crear un vial de coexistencia con prioridad peatonal que conecte la zona con el colegio Mundaitz. Crear espacio público entre el ámbito y el lateral de Tabakalera, que se pueda abrir hacia el equipamiento y el parque de Cristinaenea, y a su vez permita el acceso a la plaza de la nueva estación de trenes. Posicionar la nueva edificación poniendo el valor el telón verde que el parque supone. Para ello, ésta no podrá superar la altura de Tabakalera. Permitir la conexión peatonal de la futura plaza de Tabakalera con el viario de acceso al ámbito. Liberar en la esquina inferior un espacio libre que posibilite la conexión con el paseo Federico García Lorca en el caso de soterramiento de las vías.

**Info. osagarria**

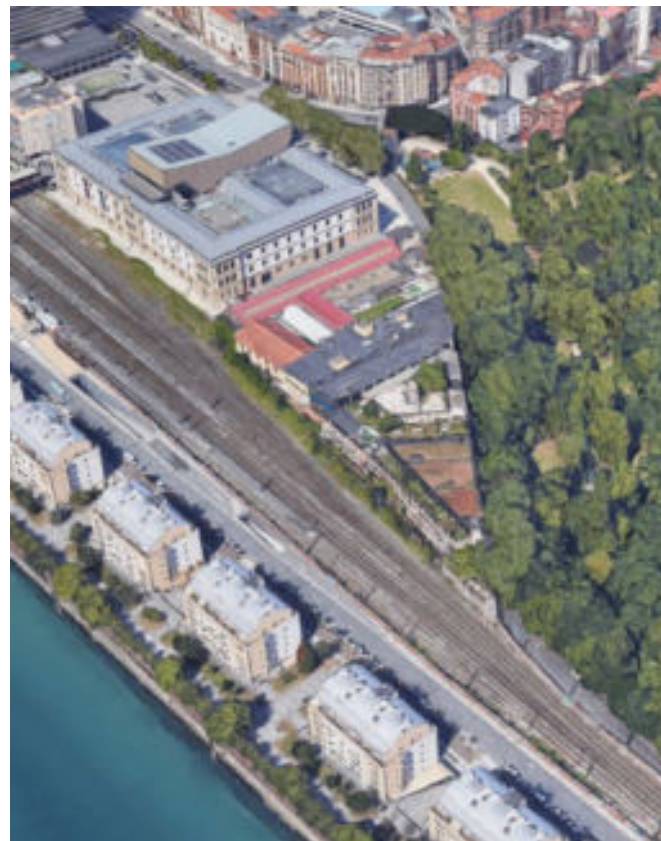
**Info. complementaria**

**Kokapena**

**Situación**

**Planoa**

**Plano**



Mugaketa  
Delimitación

Zehazt. Determ.

**Erabilera nagusia**

Tertziarioa

**Uso principal**

Terciario

**Azalera**

13.300 m<sup>2</sup>

**Superficie**

13.300 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

JEraiko: 19.500 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

AAEE: 19.500 m<sup>2</sup>t

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo



## UPA-MA-A01 Torruazar zabalpena

### Eremua

Eremua Antondegiko ekialdeko hegalean dago, Astigarragako udalerritik hurbil. Gaur egun indarrean dagoen plan orokorrak proposatua duen "MA.08. Antondegi" eremuaren barnean kokatzen da.

### Helburu globalak

Gaur egungo 27. poligonoari tamaina handiko partzela bat ematea, gaur egun duen aniztasun tipologikoa handitzeko. Proposatutako eraikinen paisaia-egokitzapena ziurtatzea eta Antondegi osatzen duen "oihal berdea" zaintzea. Antondegiko natur ingurunerako sarbidea baloratzea eta bere jarraipena proposamenean ziurtatzea. Lurzati berrietarako sarbidea ahalbidetzea, mugikortasun osasungarriaren eta irisgarritasuna bermatuz.

### Antolamendu-irizpideak

Ingurunearen topografia kontuan hartzen duen antolamendua proposatzea, malda handiko lurzorurik okupatu gabe. Etorkizuneko eraikuntzek paisaia izango duten eragina kontuan hartzea eta haien profila arautzea, Antondegi mendiaren ikuspegian sor lezaketen distorsioa saihesteko. Lehendik dagoen bidearen trazadura erabiltzea jarduera ekonomikoetarako lurzoru berrietara sartzeko bidea kokatzeko, eta behar den azpiegituraz hornitzea, irisgarritasuna ziurtatzeko eta ingurune naturalera sartzeko ate gisa erabiltzeko.

### Ámbito

El ámbito se encuentra en la ladera este de Antondegi, en una zona cercana al municipio de Astigarraga. La delimitación comprende parte del sector "MA.08. Antondegi" actualmente propuesto por el plan general vigente.

### Objetivos globales

Dotar al actual polígono 27 de una parcela de gran tamaño que aumente la variedad tipológica que ofrece actualmente. Asegurar la adecuación paisajística de las edificaciones propuestas y preservar el "telón verde" que conforma Antondegi. Poner en valor el acceso existente al entorno natural de Antondegi y asegurar su continuidad en la propuesta. Posibilitar el acceso a las nuevas parcelas por medios de movilidad saludable y de manera accesible.

### Criterios de ordenación

Proponer una ordenación sensible a la topografía del entorno, no ocupando suelos con grandes pendientes. Atender al impacto paisajístico de las futuras edificaciones y regular el perfil de las mismas para evitar la distorsión que podrían generar en la perspectiva del monte Antondegi. Emplear el trazado del camino existente para situar el vial de acceso a los nuevos suelos de actividades económicas y dotarlo de la infraestructura necesaria para asegurar su accesibilidad y utilización como puerta de acceso al medio natural.

Deskribapena  
Descripción

#### Info. osagarria



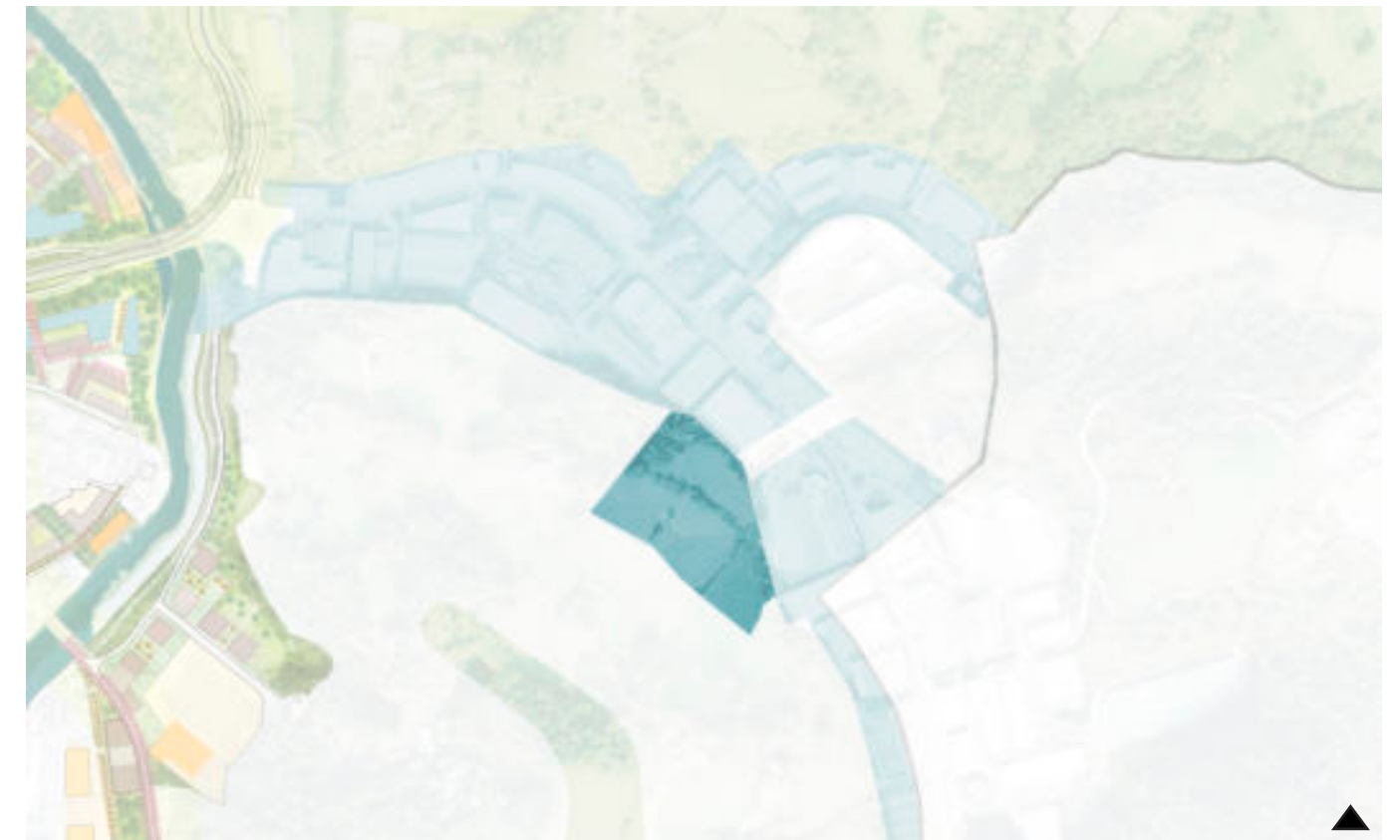
#### Info. complementaria

#### Kokapena



#### Situación

#### Planoa



#### Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

#### Erabilera nagusia

Tertiarioa

#### Uso principal

Terciario

#### Azalera

29.200 m<sup>2</sup>

#### Superficie

29.200 m<sup>2</sup>

#### Eraikigarritasuna

JEraiko: 15.000 m<sup>2</sup>s

#### Edificabilidad

AAEE: 15.000 m<sup>2</sup>t

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo





**UPA-MZ-A01 Lastuenea**

Deskribapena  
Descripción

**Eremua**

Miramongo Parke Teknologikoaren hegoaldean dago, Oriamendi mendiaren ondoan. Bertan Parke Teknologikoa handitzea proposatzen da. Eremuak Oriamendiko antzinako mintegiaren eremua eta bere inguruak hartzen ditu.

**Helburu globalak**

Jarduera ekonomikoa ezartzeko ingurune erakargarria sortzea.  
Basozabalen ingurune naturalerako sarbidea hobetzea.  
Basozabaleko ingurune naturalaren balioa nabarmendu.

**Antolamendu-irizpideak**

Tamaina handiko lursailak antolatzea, ezartzen den jarduera ekonomikoari beharrezko malgutasuna emateko. Errepidearekiko koltxoi-gune bezala balio duen espazio libre berde bat antolatzea eta Basozabalerako bidearen sarrera eta irteera artikulatuko dituena. Koltxoi berde horrek begiratoki batean amaituko luke eremuaren ekialdean. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak kontuan hartzea.

**Ámbito**

Se trata de una zona situada al sur del Parque Tecnológico de Miramon, al lado del monte Oriamendi, donde se propone la ampliación del Parque Tecnológico. El ámbito comprende la zona del antiguo vivero de Oriamendi y sus alrededores.

**Objetivos globales**

Generar un entorno atractivo para la implantación de actividad económica.  
Mejorar el acceso al entorno natural de Basozabal.  
Poner en valor el entorno natural de Basozabal.

**Criterios de ordenación**

Ordenar parcelas de gran tamaño para dotar de la flexibilidad necesaria a la actividad económica que se implante.  
Ordenar un espacio libre verde de colchón con respecto al vial que articule la entrada y salida del camino de Basozabal. Este colchón verde acabaría en un mirador sobre el entorno al este del ámbito.  
Atender a los posibles suelos contaminados.

Info. osagarria



Info. complementaria

Kokapena



Situación

Planoa



Plano

Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

**Erabilera nagusia**

Tertziarioa

**Uso principal**

Terciario

**Azalera**

38.100 m<sup>2</sup>

**Superficie**

38.100 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

JErako: 28.100 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

AAEE: 28.100 m<sup>2</sup>t

**X** Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo



## UPA-MZ-A02 Belartzako Harrobia

### Deskribapena Descripción

#### Eremua

Eremua Miramongo Parke Teknologikoaren hegoaldean dago, Cementos Rezola fabrikaren eta harrobiaren egungo eremuan.

#### Helburu orokorrak

Miramongo Parke Teknologikoa handitu. Horretarako, dagoeneko antropizatuta dagoen lurzorua okupatuko da. Lurzoru horretan, eremuaren antolamendua egituratuko da, harrobiaren ingurumen-berreskurapena kontuan hartuta eta harrobiaren jardura amaitzerakoan geratzen den topografia errespetatuz. Miramongo Parke Teknologikoaren ereduarekin jarraitzea, non jardura ekonomikoak eta ingurune naturala nahasten diren. Añorga eta Miramon-Zorroaga lotu. Cementos Rezolak jardura eten ondoren, fabrikaren egungo lurzoruetan erreferentziako ekipamendu berria antolatzea, ondare arkitektoniko industrialari balioa emanez.

#### Ámbito

Se trata de una zona situada al sur del Parque Tecnológico de Miramon, en la actual zona de la fábrica de Cementos Rezola y la cantera.

#### Objetivos globales

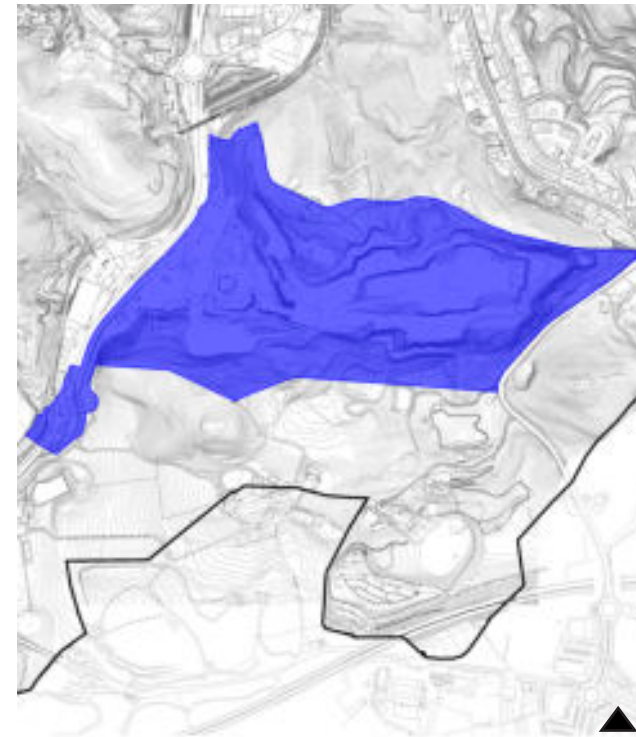
Ampliar el Parque Tecnológico de Miramon a través de la ocupación de un suelo ya antropizado, donde se estructurará la ordenación del ámbito teniendo en cuenta la recuperación medioambiental de la cantera y respetando la topografía resultante del cese de actividad de la cantera. Seguir con el modelo del Parque Tecnológico de Miramon donde se mezclan las actividades económicas y el entorno natural. Conectar Añorga y Miramon-Zorroaga. Tras el cese de actividad de Cementos Rezola, ordenar un nuevo equipamiento de referencia en los suelos de la actual fábrica, poniendo en valor el patrimonio arquitectónico industrial.

#### Kokapena

#### Situación

#### Planoa

#### Plano



[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

### Mugaketa Delimitación

#### Erabilera nagusia

Tertiarioa

#### Azalera

398.050 m<sup>2</sup>

#### Eraikigarritasuna

131.500 m<sup>2</sup>s

(\*). Eraikigarritasuna erauzketa-jardura amaitu ondoren geratzen den topografiaren arabera izango da.

#### Uso principal

Terciario

#### Superficie

398.050 m<sup>2</sup>

#### Edificabilidad

131.500 m<sup>2</sup>t

(\*). La edificabilidad depende de la topografía que quede después del cese de la actividad extractiva.



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

## UPA-MZ-A03 Miramon zabalpena

### Deskribapena Descripción

#### Eremua

Miramongo parkearen hego-mendebaldean kokatzen da, eta 2021ean idatzitako zabaltze-aukeren azterketan du jatorria.

#### Helburu orokorrak

Miramongo parke teknologikoa Ekogunea kokatzen den eremuan handitzea, Miramongo campusean sartzeko aukera emanez. Proposamenaren diseinuan jasagarritasunaren printzipioari eustea, nekazaritzaren ikuspegitik balio estrategiko handia duten eremuetan eraginik izan gabe. Olloko Mendi parke publikora bideratzea eta Loretokiren egungo erabilerrari eustea. Ospitaleetatik Añorgaraino bidearen jarraitasuna bermatzea. Zabalagako hiriarteko landa-parkeari jarraipena ematea.

#### Ámbito

Se trata de un ámbito situado al suroeste del parque del actual parque de Miramon cuyo origen está en el estudio de posibilidades de ampliación redactado en 2021.

#### Objetivos globales

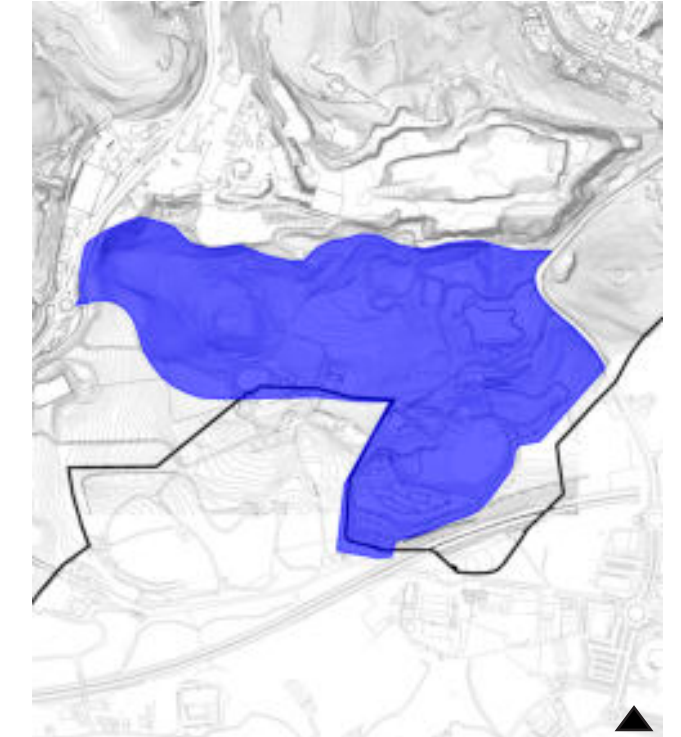
Implantar la ampliación del parque tecnológico de Miramon en la zona de Ekogunea, permitiendo su incorporación al campus de Miramon. Mantener el principio de sostenibilidad en el diseño de la propuesta, no afectando a las zonas de mayor valor estratégico desde la perspectiva agraria. Destinar Olloko Mendi a parque público y mantener el uso actual de la Loretoki. Dar continuidad viaria desde Hospitales hasta Añorga. Dar continuidad al parque rural interurbano de Zabalaga.

#### Kokapena

#### Situación

#### Planoa

#### Plano



[Info. osagarria](#)

[Info. complementaria](#)

### Mugaketa Delimitación

#### Erabilera nagusia

Tertiarioa

#### Azalera

378.000 m<sup>2</sup>s

#### Eraikigarritasuna

JErako: 80.000 m<sup>2</sup>s

#### Uso principal

Terciario

#### Superficie

378.000 m<sup>2</sup>t

#### Edificabilidad

AAEE: 80.000 m<sup>2</sup>t



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo





















## VI. ERANSKINAK

### 1. Eranskina. HAPO berriaren etxebizitza-programa

#### 1.1. BIZITEGI-KUANTIFIKAZIOA

##### SARRERA

HAPOk antolatu beharreko bizitegi-programa honakoek baldintzatzen dute: lurralde-plangintzak eta, zehazki, uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez onartutako EAeko Lurralde Antolamenduko Gidalerroak Berrikusteko dokumentuak (EHAA 181. zk., 2019ko irailaren 24koa).

#### BIZITEGI-KUANTIFIKAZIOAREN KALKULUA. LAGEN DOKUMENTUAREN APLIKATZEKO ARAUEN IV. ERANSKINA

LAgen dokumentuan ezarritakoarekin bat eginda, bizitegi-kuantifikazioaren metodoa bi pausutan egituratuta dago. Lehenik eta behin, etxebizitza-parkean beharrezkoa den hazkuntza kalkulatu da, etxebizitza nagusien, bigarren etxebizitzaren eskariaren eta horietan aurreikusitako etxebizitza hutsen **“bizitegi-beharrak”** kontuan hartuta.

Bigarrenik, plangintzaren hasierako epealdian egokia den **“bizitegi-ahalmena”** kalkulatu da, aurreko pausuan proiektatutako etxebizitza-gehikuntzarekin bat datorren harrotze-faktorea aplikatuta. Lortutako emaitzari etxebizitza hutsak kenduko zaizkio, helburua horiek berreskuratzea baita, eskuratutako bizitegi-ahalmena murrizteko asmoz.

Horren arabera, hau da zenbatespena:

## VI. ANEXOS

### 1. anexo. Programa de vivienda del nuevo PGOU

#### 1.1. CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

##### INTRODUCCIÓN

El programa residencial a ordenar por el PGOU está condicionado por el planeamiento territorial y concretamente por lo establecido en el documento de Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas por Decreto 128/2019, de 30 de julio, BOPV N° 181, de 24 de septiembre de 2019.

#### CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL. ANEXO IV DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DEL DOCUMENTO DE LAS DOT

El método de cuantificación residencial se estructura en dos pasos. En el primero se calcula el aumento requerido en el parque de viviendas, teniendo en cuenta las **“necesidades residenciales”** de viviendas principales, la demanda de viviendas secundarias y la previsión de las viviendas deshabitadas asociadas a las anteriores.

En un segundo paso, se **“calcula la capacidad residencial”** adecuada al inicio del periodo de planeamiento, aplicando un factor de esponjamiento apropiado al aumento de viviendas proyectado en el paso precedente. Al resultado obtenido se le resta el número de viviendas deshabitadas que se pretende recuperar con el objetivo de reducir la capacidad residencial resultante.

De acuerdo con ello, la estimación es la siguiente:





### BIZITEGI-BEHARRAK:

Prozesua honako formula honetan zehazten da:

$$BB = LEZ + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

Hala ere, aldagai bakoitza kalkulatzeko hasi aurretik, Plan Orokorraren indarraldia noiz hasten den eta noiz amaitzen den adierazi behar da, kuantifikazioa zehazteko ezinbestekoa baita aldi hori identifikatzea.

Hala, gaiari buruzko arrazoizko hurbilketa batean, 2027. eta 2034. Urteak (bia urteak barne) hartzen dira Plan Orokorraren indarraldiaren hasiera eta lehen bi laurtekoen amaiera urte gisa (2017-2030, 2031-2034), orain egiten den bizitegi-kuantifikazioaren ondorioetarako.

Nolanahi ere, parametro horiek eta kuantifikazioa bera Plana idatzi ondorengo faseetan berrikusi ahal izango dira, baldin eta denboraren edo horien aldaketen ondorioz aldatzen badira oinarritzat hartzen diren aldi baterako aurrekontuak eta aurrekontu-kuantitatiboak.

### LEZ. Indarrean dagoen lurralde-ereduaren zuzenketak

Udalerrri bakoitzaren osagai espezifikoak da, Donostialdea Eremu Funtzionalaren LPPearen ezarritako lurralde-oreka estrategiarekin lotuta dagoena.

LEZ LAG berrietan ezarritakoaren arabera eguneratu behar da. Ondorioz, ondoren egingo den bizitegi-beharren kalkulurako 0 balioa hartuko da, Foru Aldundiak horren gainean eman dezakeen informazioaren zain.

### A1. Etxebizitza nagusien beharrak, biztanleria egoiliarra aldatzeagatik

Kontuan hartzen den lurralde-eremuko biztanleria egoiliarra aldatzeagatik (areagotu edo murriztu) eratorritako etxebizitza nagusiaren beharrak dira.

Honako formula honekin kalkulatu da:

$$A1 = (B_a - B_h) / BFT_t$$

$B_a$  = Biztanle-kopurua planaren azken urtean (2034).

$B_h$  = Biztanle-kopurua planaren hasierako urtean (2027).

$BFT_t$  = Batez besteko familia-tamaina planaren azken urtean (2033).

Ondoko taulak egindako estimazioen xehetasunak batzen ditu, horretarako, beharrezkoak diren udalerriko biztanleriaren eta etxebizitzaren datu ofizialak EUSTATetik eskuratu dira.

Azken urteko biztanleria kalkulatzeko LAGen dokumentuak honako irizpidea ezartzen du: *Planaren behin betiko dokumentua idazteko irizpideak hartzeko adostu baino urtebete lehenagotik hasita, aurreko hogeitau urteetako biztanleriaren datu ofizialak kontuan izanda, urteko aldakuntza-tasa (UAT) aplikatzea.*

### NECESIDADES RESIDENCIALES:

El proceso se concreta en la siguiente fórmula:

$$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

No obstante, antes de iniciar la estimación de cada variable, se hace necesario señalar tendencialmente, los años de inicio y final de vigencia del Plan General, pues la identificación de este periodo resulta imprescindible para determinar la cuantificación.

Así, en una aproximación razonable sobre la cuestión, se adoptan los años 2027 y 2034 (ambos años incluidos), como años de inicio de la vigencia y término de los dos primeros cuatrienios del Plan General (2027-2030, 2031-2034), a los efectos de la cuantificación residencial que ahora se realiza.

En todo caso, tanto estos parámetros como la propia cuantificación, podrá ser revisada en fases posteriores de la redacción del Plan, en tanto en cuanto los presupuestos temporales y cuantitativos sobre los que se soporta, varien por el paso del tiempo o la variación de aquellos.

### CMT. Correcciones del modelo territorial vigente

Corresponde con un componente específico de cada Municipio vinculado con la estrategia de equilibrio territorial establecida en el PTP del Área Funcional de Donostialdea.

El CMT deberá ser actualizado de acuerdo con lo establecido en las nuevas DOT toda vez que se revise el planeamiento territorial. En consecuencia, y a los efectos de esta cuantificación, se considera en este momento con valor 0.

### A1. Necesidades de vivienda principal por variación de la población residente

Corresponde a las necesidades de vivienda principal derivadas de la variación (aumento o disminución) de la población residente en el Municipio.

Se calcula aplicando la fórmula siguiente:

$$A1 = (P_{af} - P_{ai}) / TMF_{af}$$

$P_{af}$  = Población año final periodo considerado (2034).

$P_{ai}$  = Población año inicial periodo considerado (2027).

$TMF_{af}$  = Tamaño medio familiar año final periodo considerado (2034).

La tabla adjunta más adelante incluye el detalle de las estimaciones realizadas a partir de los datos oficiales de población y vivienda obtenidos en EUSTAT sobre el Municipio.

Para estimar la población en el año final indicado, establece el documento de las DOT el criterio de aplicar, la tasa anual de variación de la población (TAV) observada en los datos oficiales correspondientes al período de veinte años precedentes al año anterior del acuerdo de adopción de criterios para la redacción del documento definitivo del Plan.



Horretarako, 2024. urtea proposatzen da irizpideak eta helburuak hartzeko erabakiaren balizko urtetzat. Ondorioz, 2003-2022 aldia hartu beharko litzateke (bi urteak barne), 20 urteko aldi gisa.

Aurrekoaren arabera, Udalerriko UATaren kalkulua honako hau da:

$$UAT = (B_a - B_n)^{1/20} - 1$$

$B_n$  = 182.641 biztanle 2022. urte bukaeran.

$B_a$  = 180.030 biztanle 2003. urte hasieran.

(Iturria. Biztanleen udal-estatistika – EUSTAT)

Parametroen aplikazioak % 0,0720eko UATa ematen du.

Lortutako batez besteko aldakuntza-tasa aplikatuta, 2034. urtera arte proiektatzen da biztanleria (ikusi erantzuna ondorengo taulan).

Bestalde, Familiaren batez besteko tamaina (TMF) kalkulatzeko, biztanle kopurua etxebizitza nagusien kopuruaz (H) zatitzen da. 2022ko datuekin.

Bestalde, TMFren eboluzioaren proiektzioa zenbatesteko, LAGen dokumentuak honako zehaztasun hau ezartzen du:

*Familia-tamaina aldakorraren (hau da, familia-tamainak unitatetik gora duen soberakinaren) urteko murrizketa-tasa % 1,2 dela proposatzen da, eta hori udalerriaren batez besteko familia-tamainaren gainean eskuragarri dagoen azken informazioari aplikatu behar zaio, justifikatuz gero, udalerriaren erabileraren azken hamar urteei dagokien urteko murrizte-tasa.*

Azterlan honetarako, batez besteko % 1,2ko tasa onartu da. Doikuntza hori (I) zutabearen aplikatzen da, eta erantsitako taulako (J) zutabearen TMFren bilakaeraren proiektzioa zenbatesten da.

Horren guztiaren arabera, A1 osagaia honela kalkulatu da:

$$A1 = (B_a - B_n) / BFT_t$$

**A1= 434**

Biztanleriaren, etxebizitzaren, proiektzio demografikoaren eta batez besteko familia tamainaren (BFT) eboluzio-taula.

A estos efectos, se propone el 2024 como año de adopción del acuerdo de criterios y objetivos. De acuerdo con ello, correspondería adoptar el periodo 2003-2022 (ambos años incluidos).

De acuerdo con lo anterior, la estimación de la TAV del Municipio es la siguiente:

$$TAV = (P_{af} - P_{ai}) / 20 - 1$$

$P_{af}$  = 182.641 habitantes al final del año 2022.

$P_{ai}$  = 180.030 habitantes al inicio del año 2003.

(Fuente. Estadística municipal de habitantes - EUSTAT)

La aplicación de los parámetros arroja una TAV de 0,0720 %.

Aplicando la tasa media de variación obtenida, se proyecta la población hasta el año 2034 (ver resultado en tabla adjunta).

Por otro lado, el Tamaño Medio Familiar (TMF), se estima al dividir el número de habitantes entre el número de viviendas principales (H) y ello referenciado al año 2022.

Por otro lado, para la estimación de la Proyección de la evolución del TMF, el documento de las DOT establece la siguiente precisión a tener en cuenta:

*Se considerará una tasa anual de reducción del 1,2 % del tamaño familiar variable (esto es, del exceso del tamaño familiar sobre la unidad), aplicable a la última información disponible sobre el tamaño medio familiar del municipio, o justificadamente la tasa anual de reducción correspondiente a los últimos diez años producida en el propio municipio.*

Para este estudio, se adopta la mencionada tasa media del 1,2 %. Este ajuste se aplica en la columna (I), estimándose la proyección de la evolución del TMF en la columna (J) de la tabla adjunta.

De acuerdo con todo ello, el componente A1 resulta de lo siguiente:

$$A1 = (P_{af} - P_{ai}) / TMF_{af}$$

**A1=434**

Tabla de evolución de la población y viviendas y proyección demográfica y del tamaño medio familiar (TMF).





	URTEA AÑO	Biztanleak Habitantes (A)	Biztanleriaren proiektzioa Proyección de población (B)	Familia-etxebizitzak guztira Total viviendas fami- liares (C)	Etxebizitza nagusiak guztira Total viviendas principales (D)	Bigarren etxebizitzak guztira Total viviendas secun- darias (E)	Etxebizitza hutsak guztira Total viviendas vacías (*) (F)	Familia-etxebizitzak egoiliarrekin guztira Total viviendas familia- res con residentes (G)	Batez besteko Familia Tamaina BFT Tamaño Medio Familiar TMF (H)	BFTren gehiegizkoa Exceso del TMF (I)	BFTren eboluzioaren proiektzioa Proyección de la evolución del TMF (J)
20 urte 20 años	2003	180.030									
	2004	181.395									
	2005	181.718									
	2006	182.033									
	2007	180.749									
	2008	181.760									
	2009	182.574									
	2010	182.094									
	2011	182.026		89.287	74.397	3.085					
	2012	181.634									
	2013	181.026									
	2014	180.397									
	2015	180.291									
	2016	180.179									
	2017	180.558									
	2018	180.989									
	2019	181.652									
	2020	182.391									
	2021	182.088									
	2022	182.641	182.641	94.973	79.126			2,3082	1,3082	2,3082	
	2023		182.773						1,2925	2,2925	
	2024		182.904						1,2770	2,2770	
	2025		183.036						1,2617	2,2617	
	2026		183.168						1,2466	2,2466	
HAPOn indarraldia Vigencia PGOU	2027		183.300						1,2316	2,2316	
	2028		183.432						1,2168	2,2168	
	2029		183.564						1,2022	2,2022	
	2030		183.696						1,1878	2,1878	
	2031		183.828						1,1735	2,1735	
	2032		183.961						1,1595	2,1595	
	2033		184.093						1,1455	2,1455	
2 laurteko 2 cuatrienios	2034		184.226						1,1318	2,1318	



## A2. Etxebizitza nagusien beharrak, familia-tamaina aldatzeagatik

Etxebizitza nagusiarri loturiko beharren aldaketa da, kontuan hartzen den lurralde-eremuan batez besteko familia-tamaina aldatzeagatik.

Osagaia honako formularen bidez kalkulatu da:

$$A2 = B_h \times (1 / BFT_a - 1 / BFT_h)$$

Aurreko taulan zenbatetsitako parametroak kontuan izanda, A2 osagaia honako hau da:

**A2= 3.845**

## B1. Bigarren etxebizitzaren eskaria etxebizitza nagusien eskaria aldatzeagatik

Bigarren etxebizitzaren eskariaren aldaketa da, kontuan hartutako lurralde-eremuan etxebizitza nagusien kopuruaren zenbatetsitako aldaketari lotuta (A1 eta A2 osagaiak).

Osagai horrek adierazten du etxebizitza-kopuru osagarri bat eskuragarri eduki behar dela erabilera nagusirako aurreikusitakoez gainetik, bigarren erabilera eskariak xurgatuko duena, A1 eta A2 osagaien bidez hasiera batean zenbatetsitako eskuragarritasuna bermatzeko.

Osagaia honako formularen bitartez kalkulatu da:

$$B1 = (A1 + A2) \times (BEK_A - 1)$$

A1 eta A2 osagaiak aurreko ataletan kalkulatu dira.

$BEK_A$  parametroa bigarren etxebizitzaren koefizientea da eta etxebizitza okupatuak (etxebizitza nagusiak + bigarren etxebizitzak) nagusiekin zatituta lortuko da, eskuragarri dagoen azken estatistika ofizialaren arabera.

Hala, aurreko taulan adierazi bezala, bigarren etxebizitzaren azken datu ezaguna 2011. urtekoa da (Iturria: Etxebizitza-errolda - EUSTAT).

BEK A: 1,0415

## A2. Necesidades de vivienda principal por variación del tamaño familiar

Corresponde a la variación de las necesidades de vivienda principal en razón de la variación del tamaño medio familiar del ámbito territorial considerado.

El componente responde a la siguiente fórmula:

$$A2 = P_{ai} \times (1 / TMF_{af} - 1 / TMF_{ai})$$

A partir de los parámetros estimados en la tabla anterior, el componente A2 es el siguiente:

**A2= 3.845**

## B1. Demanda de vivienda secundaria por variación de la demanda de vivienda principal

Corresponde a la variación en la demanda de vivienda secundaria asociada a la variación estimada del número de viviendas principales para el ámbito territorial considerado (componentes A1 y A2).

Este componente refleja la necesidad de disponer de un número de viviendas adicionales a las previstas para uso principal, que serán absorbidas por la demanda de uso secundario, a fin de garantizar la disponibilidad originalmente estimada mediante los componentes A1 y A2.

El componente responde a la siguiente fórmula:

$$B1 = (A1 + A2) \times (CVS_f - 1)$$

Los componentes A1 y A2 ya se han calculado en los apartados anteriores.

El parámetro CVS f corresponde con el coeficiente de vivienda secundaria y que se calcula dividiendo las viviendas ocupadas (viviendas principales + viviendas secundarias) entre las viviendas principales, de la última estadística oficial que se disponga.

Así, de acuerdo con lo indicado en la tabla anterior, el último año que se conoce el dato de vivienda secundaria es el año 2011 (Fuente: censo de viviendas - EUSTAT).

CVS f: 1,0415

Lortutako parametroen arabera, B1 osagaia honako hau da:

**B1= 177**

## B2. Bigarren etxebizitzaren eskaera, bigarren etxebizitzaren koefizientea aldatzeagatik

Bigarren etxebizitzaren eta etxebizitza nagusien arteko proportzioan izandako aldaketen ondoriozko bigarren etxebizitzaren aldaketa (gehikuntza edo murrizketa) da.

Osagaia honako formularen bidez kalkulatu da:

$$B2 = (B_h / BFT_h) \times (BEK_a - BEK_h)$$

LAgen Berrikuspenean ezarritako irizpidea jarraituta, ez da aurreikusten HAPOren etxebizitza-programak bigarren etxebizitzak udalerriaren duen proportzioa edota pisu espezifikoan eragingo edo aldatuko duenik. Hori dela-eta, ez da beharrezkoa  $BEK_a$  kalkulatzeko, eskuragarri dauden azken datu estatistikoen emaitza aplikatuko da; hau da,  $BEK_a = BEK_h$ . Parametro hori aurreko atalean kalkulatu dago.

Horren arabera, B2 osagaia honako hau da:

**B2 = 0**

## C1. Hutsik dauden etxebizitzaren aurreikuspena, jendea bizi den etxebizitzaren kopurua aldatzearen ondoriozkoa

Etxebizitza hutsen aurreikuspena da, jendea bizi den etxebizitzaren (nagusien edo bigarrenen) aldaketari lotutakoa, kontuan hartutako aldiari (A1, A2, B1 eta B2 osagaiak) dagokiona. Osagai honek adierazten du beharrezkoa dela etxebizitza-kopuru osagarria bat aurreikustea, jendea bizi den etxebizitzaren aurreikuspenaz gain; izan ere, beti dago etxebizitza hutsen proportzio tekniko bat, hainbat faktoreen ondorioz.

Osagaia honako formularen bidez kalkulatu da:

$$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (JGEK_t - 1)$$

A1, A2, B1 eta B2 osagaiak jadanik ezagunak dira.

A partir de los parámetros estimados, el componente B1 es el siguiente:

**B1 = 177**

## B2. Demanda de vivienda secundaria por variación del coeficiente de vivienda secundaria

Corresponde a la variación (aumento o disminución) de las viviendas secundarias derivada de cambios en la proporción de viviendas secundarias respecto a principales.

El componente responde a la siguiente fórmula:

$$B2 = (P_{ai} / TMF_{ai}) \times (CVS_{af} - CVS_{ai})$$

Aplicando el criterio establecido en la Revisión de las DOT, no se prevé que el programa de vivienda del PGOU incida o varíe en el peso específico y/o proporción de la vivienda secundaria en el Municipio. En consecuencia, no se hace preciso estimar el  $CVS_{af}$ , aplicándose el resultante de los últimos datos estadísticos disponibles, es decir,  $CVS_{af} = CVS_{ai}$ , parámetro ya estimado en el componente anterior.

De acuerdo con ello, el componente B2 es el siguiente:

**B2 = 0**

## C1. Previsión de viviendas deshabitadas por variación de las viviendas habitadas

Corresponde a la previsión de viviendas deshabitadas asociada a la variación de viviendas habitadas (principal o secundaria) durante el periodo contemplado (componentes A1, A2, B1 y B2). Este componente refleja la necesidad de prever un número de viviendas adicionales a la previsión de viviendas habitadas, ya que siempre hay una proporción de viviendas deshabitadas de tipo técnico debido a múltiples factores.

El componente responde a la siguiente fórmula:

$$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1)$$

Los componentes A1, A2, B1 y B2 ya se conocen.





Bestalde, formulak hutsik dauden etxebizitzaren koefizientearen kontzeptua barne hartzen du (JGEK), etxebizitza okupatu bakoitzeko (nagusia edo bigarrena) etxebizitza-ratioa adierazteko (okupatuak edo hutsak). LAGen dokumentuak berak ezartzen du aplikatu beharreko adierazlea udalerriko biztanle-kopuruaren arabera.

Donostiaren kasuan, JGEK 1,04 da.

Hori kontuan izanda, C1 osagaia honakoa da:

**C1 = 178**

[Bizitegi-beharrak \(BB\)](#)

Formularen osagai guztiak kalkulatu, honako bizitegi-beharrak zenbatetsi dira:

$BB = LEZ + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$

**BB = 4.634**

[BIZITEGI-AHALMENA \(BA\)](#)

Bigarren urrats batean, plangintzaren hasierako epealdian egokia den bizitegi-ahalmena kalkulatu da, aurreko pausuan proiektatutako etxebizitza-gehikuntzarako egokia den harrotze-faktorea aplikatuta. Lortutako emaitzari berreskuratu nahi diren etxebizitza hutsen kopurua kenduko zaio, ondoriozko bizitegi-ahalmena murrizteko asmoz. Formula honako hau da:

$BA = (BB \times HF) - C2$

BB osagaia aurretik kalkulatu dago.

[HF. Harrotze-faktorea](#)

Harrotze-faktorearen arrazoia da plangintza-aldiaren hasieran identifikatutako bizitegi-ahalmenak nabarmen gaitu behar duela Planaren indarraldirako zenbatetsitako bizitegi-beharren izaria. HF LAGek definitzen dute, udalerriko biztanle-kopuruaren arabera.

Donostiaren kasuan, **HF 2,20** da.

Por otro lado, la fórmula introduce el concepto de coeficiente de vivienda deshabitada (CVD) para mostrar la ratio de viviendas (habitadas o no) por vivienda habitada (principal o secundaria).

El propio documento de las DOT establece el indicador a aplicar en función del número de habitantes del Municipio.

En el caso de Donostia corresponde un CVD de 1,04.

De acuerdo con ello, el componente C1 es el siguiente:

**C1 = 178**

[Necesidades Residenciales \(NR\)](#)

Estimados todos los componentes de la fórmula resultan las siguientes necesidades residenciales:

$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$

**NR = 4.634**

[CAPACIDAD RESIDENCIAL \(CR\)](#)

En un segundo paso se calcula la capacidad residencial adecuada al inicio del periodo de planeamiento, aplicando un factor de esponjamiento apropiado al aumento de viviendas proyectado en el paso precedente. Al resultado obtenido se le resta el número de viviendas deshabitadas que se pretende recuperar con el objetivo de reducir la capacidad residencial resultante. El proceso se concreta en la siguiente fórmula:

$CR = (NR \times ESP) - C2$

El componente NR ya se ha estimado.

[ESP. Factor de Esponjamiento](#)

El factor de esponjamiento responde a la necesidad de que la capacidad residencial identificada al inicio del periodo de planeamiento supere ampliamente la magnitud de las necesidades residenciales estimadas para el periodo de vigencia del Plan. El ESP viene definido por las propias DOT en función del número de habitantes del Municipio.

En el caso del Municipio corresponde un **ESP de 2,20**.

[C2. Hutsik dauden etxebizitzaren zati bat berreskuratzearen ondorioz aurreikusi beharreko bizitegi-ahalmenaren murrizketa](#)

Helburu gisa berreskuratu nahi diren etxebizitza hutsen kopurua da, jendea bizi den etxebizitza bihurtzeko; hala, plangintzan aurreikusi beharreko bizitegi-ahalmena murrizten da. Berreskuratu beharreko etxebizitza hutsen gutxieneko kopurua plangintzaren hasieran udalerrian dauden etxebizitza-parke osoaren % 2koa izango da.

Osagaia honako formularen bidez kalkulatu da:

$C2 = (\text{familia-etxebizitzaren kopurua}) \times 0,02$

**C2 = 1.899**

[Bizitegi-ahalmena](#)

Behin formularen osagai guztiak kalkulatu, honako bizitegi-ahalmena zenbatetsi da:

$BA = (BB \times HF) - C2$

**BA = 8.296 etxebizitza.**

[C2. Reducción de la capacidad residencial a prever debido a la recuperación de parte de las viviendas deshabitadas existentes](#)

Corresponde al número de viviendas deshabitadas que como objetivo se plantea recuperar, con el fin de transformarlas en viviendas habitadas; reduciéndose de esta forma la capacidad residencial a prever en el planeamiento. El número mínimo de viviendas deshabitadas a recuperar será el equivalente al 2 % del parque total de viviendas existente en el municipio al inicio del planeamiento.

El componente responde a la siguiente fórmula y resulta el siguiente valor:

$C2 = (\text{número de viviendas familiares}) \times 0,02$

**C2 = 1.899**

[Capacidad Residencial](#)

Estimados todos los componentes de la fórmula, se estima la siguiente capacidad residencial:

$CR = (NR \times ESP) - C2$

**CR = 8.296 viviendas.**



## BIZITEGI-AHALMENAREN PARAMETROAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK

Zenbatetsitako kuantifikazio-parametroak bete beharreko zenbait baldintza ezartzen dituzte LAGek.

### EGUN DAGOEN ETXEBIZITZA-PARKEAREN % 50

LAGen araudi-dokumentuaren 13.2.e.2.a) artikulua honakoa ezartzen du:

*Kuantifikazioak ezin izango du hirigintza plangintza onesterako unean dagoen etxebizitza parkearen % 50 gainditu.*

2022an 95.098 unitateko etxebizitza-parkea kontuan hartuta, % 50 47.549 etxebizitzakoa da.

Nolanahi ere, irizpide hori betetzen dela egiaztatzen da.

### LURRALDE-PLANGINTZAREKIN KOORDINAZIOA

LAGen araudi-dokumentuaren Laugarren Xedapen Iragankorrek hau adierazten du:

*Lurralde-plan partzialak gidalerro hauen aplikazioaren ondoriozko bizitegi-kuantifikaziora egokitu arte, udal-plangintzan honako hau hartuko da gehieneko bizitegi-ahalmentzat: indarrean dagoen lurralde-plan partzialaren ondorioz eta dekretu hau aplikatzearen ondorioz ateratzen diren gehieneko bi balioen artetik txikiena.*

Donostialdeko LPPk udalerrirako gehienez 10.800 etxebizitza planteatzen ditu 8 urteko eperako.

Balioen artean txikiena lehen LAGen metodologia aplikatuta kalkulatu dena da.

## CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR EL PARÁMETRO DE CAPACIDAD RESIDENCIAL

Las DOT establecen algunos requisitos que debe cumplir el parámetro de cuantificación estimado.

### 50 % DEL PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTE

El artículo 13.2.e.2.a) del documento de normativa de las DOT establece que:

*El parámetro de capacidad residencial estimado no podrá superar el 50 % del parque de viviendas existente en el momento de aprobación del planeamiento urbanístico.*

Considerando un parque de viviendas en el año 2022, de 95.098 unidades, el 50 % corresponde con la cifra de 47.549 viviendas.

Se verifica, en todo caso, el cumplimiento de este criterio.

### COORDINACIÓN CON EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

La Disposición Transitoria Cuarta del documento de Normativa de las DOT establece que:

*Hasta la adaptación de los Planes Territoriales Parciales a la cuantificación residencial resultante de la aplicación de las presentes Directrices, el planeamiento urbanístico utilizará como capacidad residencial máxima el menor de los dos valores máximos que resulten del Plan Territorial Parcial en vigor y de la aplicación del presente Decreto.*

El PTP de Donostialdea establece una oferta máxima de 10.800 viviendas para el Municipio en el periodo de 8 años.

El menor de los valores es el estimado por aplicación de la metodología de las DOT antes calculado.





### BIZITEGI-AHALMENA APLIKATZEKO IRIZPIDEAK

LAGen araudi-dokumentuaren 13.1.a) artikularekin bat, kalkulatu den bizitegi-ahalmena hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aplikatuko da.

Hala ere, artikulua berak, 2.e)3 puntuan, adierazten du honako kasu hauek ez direla bizitegi-ahalmenaren handitze gisa hartuko:

- Zuzkidura-jarduketetan etxebizitza kopuruaren edota hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza.
- Lurzoru urbanizaezineko baserrien zatiketa.
- Aurreikusita eta eraiki gabe dauden lizentziadun eraikinak.
- Hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian egungo etxebizitza eraikinen birgaitzeen, ordezkapenen, eraberritzeen edo barne zatiketen ondorioz sortutako etxebizitzaren gehikuntza.
- Erabilera aldaketa dela-eta, merkataritza lokaletatik etxebizitzara igarotako etxebizitza kopurua.

Halaber, Udalak hala erabakita, bizitegi-kuantifikazioan landaguneen edukiera sartzeko aukera dago, nahiz eta Gipuzkoako Lurraldearen kasuan, Foru Aldundiak oraindik ez dituen adierazi.

### KONTUAN HARTU BEHARREKO EGOERAK

LAGen araudi-dokumentuaren 13. artikulua zehazten du Udalak Plan Orokorraren bizitegi-ahalmenari dagokionez, hainbat egoera ezar ditzakeela.

Udalerraren kasuan, egoera hauek hartuko dira kontuan:

### CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL

De acuerdo con el artículo 13.1.a) del documento de Normativa de las DOT, la capacidad residencial estimada se aplica sobre el suelo urbano y urbanizable.

No obstante, lo dicho anteriormente, el mismo artículo, en su punto 2.e)3 establece que no computará como incremento de la capacidad residencial los siguientes supuestos:

- El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación.
- La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable.
- Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.
- El incremento de viviendas que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.
- Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda.

También, por decisión del Ayuntamiento, cabe la posibilidad de incorporar en la cuantificación residencial la capacidad de los núcleos rurales, aunque en el caso del Territorio de Guipuzkoa, estos todavía no han sido determinados por la Diputación Foral.

### ESCENARIOS A CONSIDERAR

El artículo 13 del documento de Normativa de las DOT determina la posibilidad de establecer por parte del Municipio diferentes escenarios con respecto a la capacidad máxima residencial del Plan General.

En el caso del municipio, los escenarios a considerar son los siguientes.

#### 1. EGOERA. HASIERAKO ETXEBIZITZA-PARKEAREN % 10

LAGen araudi-dokumentuaren 13. artikularen 2.e)2.b) puntuak honela dio:

*Edozein udalerrik hasierako etxebizitza-parkearen % 10eko bizitegi-ahalmena proposatu ahal izango du.*

2022an 95.098 etxebizitza daudela jota, % 10 9.509 etxebizitzari dagokio.

#### 2. EGOERA. LAGEN METODO ARRUNTAREN BIDEZ KALKULATUTAKO BIZITEGI-AHALMENA

Aurreko atalean LAGek ezarritako ohiko metodoaren bidez zenbatetsitako bizitegi-gaitasuna hartzen du kontuan.

8.296 etxebizitza kuantifikatu dira.

#### 3. EGOERA. INDARREAN DAGOEN PLANGINTZAK BIZITEGI-AHALMEN HANDIAGOA DUENENEAN

Kasu hori LAGen Aplikatzeko Arauen 13. artikuluko 2.e)6.a) puntuan jasota dago:

*6. Hirigintza-plangintza berrikusteko prozesuetan –baldin eta indarreko plangintzaren bizitegi-ahalmena handiagoa bada gidalerro hauetako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa baina–:*

*a) Ahalmen handiagoa onartuko da, baldin eta hiri-lurzorua birgaitzeko, berritzeko edo trinkotzeko eragiketen ondorio bada.*

Indarrean dagoen planak, gutxi gorabehera, 16.442 etxebizitza antolatzen ditu, LAGen irizpidea aplikatuz kalkulaturakoa baino ahalmen handiagoa. Horren ondorioz, 1. eta 2. agertokiak osatzeko, etxebizitza gehiago egin daitezke, birgaitze-, berritze- edo dentsitatea handitze-lan gisa justifika daitezkeenak.

#### ESCENARIO 1. 10 % DEL PARQUE INICIAL DE VIVIENDAS

El punto 2.e)2.b) del artículo 13 del documento de Normativa de las DOT establece que:

*Todo municipio podrá plantear una capacidad residencial equivalente al 10 % del parque inicial de viviendas.*

Considerando 95.098 viviendas en el año 2022, el 10 % corresponde con la cifra de 9.509 viviendas.

#### ESCENARIO 2. CAPACIDAD RESIDENCIAL CALCULADA POR EL MÉTODO ORDINARIO DE LAS DOT

Atiende a la capacidad residencial estimada en el apartado anterior por el método ordinario establecido por las DOT.

Se cuantifican 8.296 viviendas.

#### ESCENARIO 3. SUPUESTO DE CAPACIDAD RESIDENCIAL MAYOR DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Este supuesto está incluido en el punto 2.e)6.a) del artículo 13 de las Normas de Aplicación de las DOT:

*6. En los procesos de revisión del planeamiento urbanístico en los que la capacidad residencial del planeamiento vigente sea superior a la que surge de los criterios de estas directrices:*

*a) Se admitirá una capacidad superior que resulte de operaciones de rehabilitación, renovación o redensificación del suelo urbano.*

El Plan vigente ordena aproximadamente unas 16.442 viviendas, capacidad superior a la estimada en aplicación del criterio de las DOT. En consecuencia, los escenarios 1 y 2 pueden complementarse con incrementos de viviendas que puedan justificarse como operaciones de rehabilitación, renovación o redensificación.

## 2. eranskina. 2010eko HAPOkoko etxebizitza babestuaren egikaritze-egoera, aplikatu beharreko legezko estandarren ondoriozkoa

### 2.1. JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA

Hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 14.2 artikuluan jasotako aurreikuspenari erantzuten dio eranskin honek. Bertan ezartzen da Plan Orokor berriari kontuan hartu eta programatu behar dela 2010eko HAPOkoren indarraldian gauzatu behar diren plangintzatik eratorritako bizitegi-erakigarritasun babestu gauzatu gabearren soberakina. Zehazkiago, determinazioak honako hau ezartzen du:

*14. artikulua. – Legezko gutxienezko baldintzak babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko eta osorik betetzeko.*

.....

*2. – Babes publikoko araubideren bati lotuta dauden etxebizitzak, osorik bete izana edo transferentzia egin izana egiaztatzeko baliatu direnak, eta plangintza orokorreko dokumentuaren indarraldian gauzatu ez direnak, kontuan hartu behar dira, plangintza orokor horren berrikerasun-espeditentzarako bete behar dituen legezko estandarrei gehitzeko.*

Hau da, Plan Orokor berriari etxebizitza babestuaren egikaritze-egoera berrikusi behar du, eraiki den erregimen libreko bizitegi-erakigarritasunaren elkarrekotasunean gauzatu behar dena. Horren arabera, saldoa positiboa edo negatiboa izan daiteke. Azken kasu horretan, Plan Orokorren berrikerasunak aurreko plangintzaren ondoriozko etxebizitza publikoaren defizita egikaritzeko aurreikuspena jaso behar du, antolamendu berriak sortzen denarekin batera. Aurreikuspen horrek HAPOkoren behin-behineko onarpenerako dokumentuan egon behar du jasota, bai eta Plan Orokor berriaren testuinguruan hura gauzatzeko proposatutako betetze-mailaren eta transferentzien likidazio-txostenean ere. Xedapen horiek hirigintzako estandarrei buruzko Dekretuaren 15. artikuluan daude jasota.

*15. artikulua. – Transferentziak egiteko edo babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna osorik betetzeko baimena ematea.*

.....

*2. – Helburu horretarako, behin-behinean onetsitako egitura-antolamenduaren dokumentuak berriaz adierazi behar ditu aurreikusitako transferentziak, bai eta transferentzia horiek betetzeko modua eta lekua ere. Hori guztia adierazi behar da eragindako area edo sektoreen hirigintza-fitxetan edota berrikerasun arauetan, eta behin betiko dokumentuan ere hala jasota geratuko da, aldaketarik egin gabe.*

## 2. anexo. Estado de ejecución de la vivienda protegida en el PGOU de 2010 derivado de los estándares legales aplicables

### 2.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO

El presente anexo responde a la previsión contenida en el artículo 14.2 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos que establece la necesidad de tener en cuenta y programar en el nuevo Plan General, el remanente de edificabilidad residencial protegida no materializada derivado del planeamiento ejecutado durante la vigencia del PGOU del año 2010. Concretamente, la determinación establece lo siguiente:

*Artículo 14.- Condiciones legales mínimas para la autorización de transferencias de edificabilidad residencial protegida así como de su cumplimiento global.*

.....

*2.- Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que hubieran servido para acreditar el cumplimiento global o la transferencia y que no hubieran sido efectivamente ejecutadas durante la vigencia del documento de planeamiento general, deberán ser tenidas en cuenta para ser adicionadas a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión integral del citado planeamiento general.*

Es decir, el nuevo Plan General debe revisar el estado de ejecución de la vivienda protegida que debe materializarse en reciprocidad a la edificabilidad residencial de régimen libre que se ha construido. De acuerdo con ello, el saldo podrá ser positivo o negativo. En este último caso, la revisión del Plan General debe contener la previsión de ejecución del déficit de vivienda pública derivado del planeamiento anterior junto con el que se devengue de la nueva ordenación. Y esta previsión debe estar contenida en el documento del PGOU para aprobación provisional, junto con el informe de liquidación del estado de cumplimiento y transferencias propuestas para su ejecución en el contexto del nuevo Plan General. Estas disposiciones se contienen en el artículo 15 del mencionado Decreto de estándares urbanísticos

*Artículo 15.- Autorización de las transferencias o del cumplimiento global de la edificabilidad residencial protegida.*

.....

*2.- A tal objeto, el documento de ordenación estructural provisionalmente aprobado contendrá, en las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas o sectores afectados, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que habrán de cumplirse todo lo cual se mantendrá inalterable en el documento definitivo.*





3.- Dekretu honen 14.2 artikuluan xedatutako ondorioetarako, egitura-antolamendua berrikusteko dokumentuak, babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko baimena eskatzea helburu badu, atxikita eramango du eraikigarritasun horri buruz lehendik egindako berrikuspen- edo aldaketa-espeditetan baimendutako transferentziak zehatz-mehatz nola bete diren adierazten duen likidazio-txostena.

Planteatutako gaia Plan Orokor berriaren Aurrerakin fasean garatzea derrigorrezkoa ez bada ere, egokitzat jotzen da arlo honetako plangintzaren egikaritze-egoera lehen aldiz egiaztatzea, plangintza berria formulatu baino lehen, plangintza berriak aurre egin beharko diren premiak eta betebeharrak zein diren ikusteko, aipatutako legezko eskakizunari erantzun egokia ematearren. Horri buruzkoa da eranskin osagarri hau, eta haren ondorioak Aurrerakinaren Memorian garatzen dira.

## 2.2. BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUN BABESTUAREN EGIKARITZE-SALDOA

Egoera aztertu aurretik, egokia da gaiari buruzko irizpen hauek egitea:

- Estandarra likidatzeko parametroa hirigintza-eraikigarritasuna da, ez etxebizitza-kopurua. Txosten honetan biak aipatzen dira, eraikigarritasuna loteslea dela eta etxebizitzaren kopurua informatzeko bakarrik aipatzen dela erantsiz.
- Plan Orokor berriaren gauzatu gabeko bizitegi-eraikigarritasun babestua antolatzeko eta programatzeko beharrak dakarren saldo negatiboak ez du eraginik ez etxebizitza-kuantifikazioan, ez eta ezarritako gehieneko etxebizitza-kopuruaren mugan ere. Kontzeptu horren ondoriozko balizko etxebizitzak gai bereizi gisa tratatzen dira, nahiz eta azkenean HAPO berriaren jasotako zenbaki orokorretan eta antolamenduan bat egiten duten.
- 2010. urteko HAPOko jarduerak ebaluatu dira, dagoeneko burututa daudenak, garatzen ari direnak edo orain hasi direnak, eta egikaritze-balantzean horietan sortutako etxebizitza publikoaren eraikigarritasuna hartzen da kontuan.

Bestalde, orain berrikusten ari den Plan Orokorra 2010. urtekoa dela aipatu behar da. Plan horren behin betiko onarpena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta hura garatzeko dekretuetan ezarritako aurrekontuekin egin zen. Aurrekoa gorabehera, Plan honek, bere antolamenduan, 1995eko Plan Orokorra mugatutako jarduketak finkatu eta barne hartzen zituen, eta horrek etxebizitza publikoaren erreserbari eragiten dio, aplikatutako legeria desberdina baita. Hala, 2010eko Plan Orokorren antolamendu-memorian adierazitakoaren arabera, gai honi dagokionez 2/2006 Legean xedatutakoak ez ezik, 1994ko ekainaren 30eko hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeko premiazko neurriei buruzko Legearen esparruan ezarritakoak ere eragiten du. Hala, jarduera jakin batzuek lege honetan araututako etxebizitza babestuaren estandarri lotuta jarraitu dute, eta ez da aplikatu beharko horietan 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean araututako estandarra. 17/1994 Legeari dagokionez, gai hori arautzen duten xedapenak hauek dira:

3.- A los efectos previstos en el artículo 14.2 de este Decreto, el documento de revisión de la ordenación estructural en el que se pretenda la autorización de la transferencia de edificabilidad residencial protegida, incorporará un informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de tal edificabilidad, autorizadas en expedientes de revisión o modificación precedentes.

Aunque la cuestión planteada no es preceptivo su desarrollo en fase de Avance del nuevo Plan General, sí se entiende conveniente realizar una primera verificación del estado de ejecución del planeamiento en esta materia al objeto de visualizar en un momento temprano de la formulación del nuevo planeamiento, las necesidades y obligaciones a las que tendrá que hacer frente este al objeto de dar cumplida solución al requerimiento legal comentado. A ello, se dedica este anexo complementario cuyas conclusiones son desarrolladas en la Memoria del Avance.

## 2.2. SALDO DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA

Previo al análisis de la situación, resulta adecuado realizar las siguientes apreciaciones sobre la cuestión:

- El parámetro de liquidación del estándar es la edificabilidad urbanística, no el número de viviendas. En este informe se indican ambos, con la precisión añadida de que la edificabilidad tiene carácter vinculante y el número de viviendas se cita solo con carácter informativo.
- El eventual saldo negativo que conlleve la necesidad de ordenar y programar en el nuevo Plan General la edificabilidad residencial protegida no materializada, no afecta ni influye en principio en la cuantificación residencial y el límite en el número máximo de viviendas establecido. Las eventuales viviendas derivadas por este concepto se tratan como materia diferenciada aunque confluyan finalmente en los números globales y ordenación plasmada en el nuevo PGOU.
- Las actuaciones del PGOU del año 2010 objeto de evaluación son las ya ejecutadas, en desarrollo o iniciadas a la fecha, considerándose en el balance de ejecución, la edificabilidad de vivienda pública devengada en ellas.

Por otro lado debe comentarse también que el Plan General ahora en revisión data del año 2010 y fue aprobado definitivamente bajo los presupuestos establecidos por la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y Decretos de desarrollo. No obstante lo anterior, este Plan consolidaba e incluía en su ordenación actuaciones delimitadas por el Plan General del año 1995, lo que afecta a la materia de reserva de vivienda pública, pues la legislación aplicada es diferente. Así, de acuerdo con lo indicado en la propia Memoria de ordenación del Plan General del año 2010, afecta y rige sobre esta materia no solo lo establecido en la ya mencionada Ley 2/2006, sino también lo establecido en el marco de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994. Así, determinadas actuaciones han continuado sujetas al estándar de vivienda protegida regulado en esta Ley, sin que, a su vez, sea de aplicación en los mismos, el estándar regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. En lo que compete a la Ley 17/1994 los preceptos reguladores de la materia son los siguientes:

17/1994 Legea, ekainaren 30ekoa, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako zein -kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzkoa.

## 2.1 artikulua

7.000 biztanletik gorako udalerrietako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek eta Planeamenduko Arau Subsidiarioek babes publikoko etxebizitzak eraikitze lurzoru gisa kalifikatu beharko dute gutxienezko aprobetxamendu hau gauzatzeko behar den azalera:

- Hiri-lurzoruan, egikaritze-unitateen bidez gauzatu behar diren barne-erreformako eragiketa integratuetan aurreikusitako bizitegi-bolumenaren % 20; kanpoan geratzen dira Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen 143. artikuluan aipatzen diren jarduketak asistematikoak (1992ko ekainaren 26ko testu bategina).
- Lurzoru urbanizagarri programatuan, laurteko bakoitzerako, eta lurzoru urbanizagarrian, lurzoru mota honetan aurreikusitako bizitegi-kopuruaren % 65.

142/1997 Dekretua, ekainaren 17koa, 17/1994 Legea garatzeko.

## 2. artikulua:

1.- Hiri-lurzoruan, egikaritze-unitateen bidez gauzatu beharreko barne-eraldaketako eragiketa integratuetan aurreikusitako bizitegi-aprobetxamendu osoaren % 20ko estandarra aplikatuko da plangintzak oin berriko eraikinetan aurreikusitako bizitegi-gehikuntzaren gainean, dagoen aprobetxamenduarekiko.

2.- 17/1994 Legea aplikatzearen ondorioetarako, barne-erreformako eragiketa integratuzat joko dira, plangintza bereziarekin edo gabe, egikaritze-unitate bat edo gehiago dituzten hirigintza-eremu jarraituak, baldin eta honako entitate honen egoitza-gehikuntza aurreikusteak badakarte: 50.000 biztanletik gorako udalerrietan, aurreikusitako etxebizitza-kopuruaren gehikuntza 100 etxebizitza edo handiagoa denean, edo, halakorik zehaztu ezean, bizitegi-sabai eraikigarriaren 10.000 m<sup>2</sup> baino handiagoa denean.

Horren ondorioz, 17/1994 Legeari lotutako jarduerak hiri-lurzoruan aurreikusitako bizitegi-kopuruaren % 20ko estandarra sortzen dute, eta % 65ekoa lurzoru urbanizagarriaren kasuan.

Era berean, 50.000 biztanletik gorako udalerrien kasuan, hala nola Donostiaren kasuan, estandarra 100 etxebizitza edo gehiago dituzten jarduketari aplikatuko zaie, edo, halakorik zehaztu ezean, bizitegitarako sabai eraikigarriaren 10.000 m<sup>2</sup>-ri. Lan-irizpide gisa, bi baldintzetako edozein betetzen duten jarduerak hartzen dira konputagarritzat eta estandarri lotutakotzat; izan ere, etxebizitza-kopuruari dagokionez, ezin da beti egiaztatu araudia zehazteko izaera duenik.

Aipatutako irizpideetatik abiatuta, etxebizitza publikoaren egikaritze-egoera zenbatesten da ondoren, aipatutako egoera guztietan. Burututako eta garatzen ari diren jarduketak erlazionatzen dituzte, azkenean burutu diren zehaztapenen arabera. Urdinez, aplikatu beharreko edozein legeren ondorioz estandarren zenbaketari lotzen zaizkion jarduerak nabarmentzen dira. Zuriz, printzipioz betebeharrak horretatik salbuetsita daudenak (17/1994 Legea garatzeko ekainaren 17ko 142/1997 Dekretuaren 2. artikulua).

Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

## Artículo 2.1

Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los municipios con población superior a 7.000 habitantes deberán calificar como suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública la superficie de terreno que resulte necesaria para materializar el aprovechamiento mínimo siguiente:

- En suelo urbano, el 20 % del total residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución, quedando excluidas las actuaciones asistemáticas a que se refiere el artículo 143 de la ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 26 de junio de 1992.
- En suelo urbanizable programado, para cada uno de los cuatrienios, y en suelo apto para urbanizar, el 65 % del total residencial previsto en esta clase de suelo.

Decreto 142/1997, de 17 de junio, de desarrollo de la Ley 17/1994.

## Artículo 2:

1.- En suelo urbano el estándar del 20 % del total aprovechamiento residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución, se aplicará sobre el incremento residencial previsto por el planeamiento en edificios de nueva planta, con respecto al aprovechamiento existente.

2.- A los efectos de la aplicación de la Ley 17/1994, se consideran operaciones integradas de reforma interior, con o sin planeamiento especial, aquellos ámbitos urbanísticos continuos, con una o varias unidades de ejecución, que conllevan una previsión de incremento residencial de la siguiente entidad: - Para municipios con población superior a 50.000 habitantes, cuando el incremento del número de viviendas previsto, sea igual o superior a 100 viviendas o, en defecto de su determinación, a 10.000 m<sup>2</sup> de techo edificable residencial.

En consecuencia a lo anterior, aquellas actuaciones sujetas a la Ley 17/1994 devengan un estándar en suelo urbano del 20 % del total residencial previsto y del 65 % en el caso del suelo urbanizable.

También, para el caso de Municipios con más de 50.000 habitantes, como es el caso de Donostia / San Sebastián, se aplica el estándar solo a aquellas actuaciones cuyo número de viviendas es igual o superior a 100, o en defecto de su determinación, a 10.000 m<sup>2</sup> de techo edificable residencial. Como criterio de trabajo se adoptan como computables y sujetas a estándar, aquellas actuaciones que cumplan cualquiera de las dos condiciones, toda vez que con respecto al número de viviendas, no siempre puede acreditarse su carácter de determinación normativa.

A partir de los criterios antes enunciados, se estima seguidamente el estado de ejecución de la vivienda pública en las diferentes situaciones comentadas. Relacionan las actuaciones ejecutadas y en desarrollo actualmente de acuerdo con las determinaciones con las que finalmente han sido llevadas a término. En color azul se destacan las actuaciones que se sujetan a cómputo de estándar por motivo de cualquiera de las leyes aplicables. En color blanco, las que en principio están exentas de esta obligación (artículo 2 del Decreto 142/1997, de 17 de junio, de desarrollo de la Ley 17/1994).





**ETXEBIZITZAREN ARLOKO ETA HIRIGINTZA-PLANGINTZAKO ETA -KUDEAKETAKO TRESNAK IZAPIDETZEKO PREMIAZKO NEURRIEI BURUZKO 1994KO EKAINAREN 30EKO LEGEAN EZARRITAKOAREN MENDEKO JARDUKETAK**

Erantsitako tauletan, gauzatu diren eta egun garatzen ari diren jarduketak zerrendatzen dira, azkenean burutu diren zehaztapenen arabera.

Horren arabera, lortutako emaitza aldekoa da, eta aplikatu beharreko legezko estandarra baino 61.645 m<sup>2</sup>t gehiago egikaritu da; hau da, 538 etxebizitza.

7/1994 LEGEAREN IRIZPIDEARI LOTUTAKO EREMU GAUZATUAK

Eremu edo azpierenkua kodea Código Ámbito o Subámbito	Izena Nombre	Etxebizitzak Viviendas						Eraikigarritasuna Edificabilidad						
		Etx. Araubide librea Viv. Régimen libre	Etx. Babestua BOE Viv. Protegi- da VPO	Etx. Babestua ET Viv. Protegi- da VT	Etx. Guztira Viv. Totales	Etx. Babes- tua Estandarra Estandar viv. Prote- gida	Etx. Babestua saldoa Saldo viv. protegida	Eraik. Araubi- de Librea (m <sup>2</sup> s) Edif. Régi- men libre (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua BOE (m <sup>2</sup> s) Edif. protegi- da VPO (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua ET (m <sup>2</sup> s) Edif. Prote- gida VT (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Guztira (m <sup>2</sup> s) Edif. total (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua Estandarra (m <sup>2</sup> s) Estandar edifi. Protegida (m <sup>2</sup> t)	Saldoa (m <sup>2</sup> s) Saldo (m <sup>2</sup> t)	
AL.01.1	San Luis	21	60	0	81	16	44	3.803	5.816	0	9.619	1.924	3.892	
AL.04.1	Hego Larrerdialde	79	32	30	141	28	34	9.504	3.168	3.168	15.840	3.168	3.168	
AL.11.1	Zuloagaenea	11	0	0	11	2	-2	1.411	0	0	1.411	282	-282	
AL.13.1	Iparralde	9	0	0	9	2	-2	1.216	0	0	1.216	243	-243	
AU.01.1	Marienea	14	0	0	14	3	-3	1.307	0	0	1.307	261	-261	
AY.03	Pintore	8	0	0	8	2	-2	960	0	0	960	192	-192	
AY.06	Arbaitzenea	88	0	0	88	18	-18	10.490	0	0	10.490	2.098	-2.098	
AY.16	Pagola	282	316	0	589	389	-73	32.345	26.860	0	59.205	11.841	15.019	
AY.18	Munto	6	0	0	6	1	-1	597	0	0	597	119	-119	
CE.05	San Bartolome	456	39	0	495	99	-60	45.840	3.978	0	49.818	9.964	-5.986	
EG.09	San Frantzisko Xabier	52	0	0	52	10	-10	4.400	0	0	4.400	880	-880	
EG.18	Aldunaenea	159	40	0	199	40	0	11.002	3.600	0	14.602	2.920	680	
IB.02	Tolare	8	0	0	8	2	-2	1.306	0	0	1.306	261	-261	
IN.04	Juliamasenea	87	22	0	109	22	0	8.116	3.090	0	11.206	2.241	849	
MZ.02	Miramón	85	0	0	85	17	-17	7.283	0	0	7.283	1.457	-1.457	
MZ.03.1	Irola (I)	4	0	0	4	1	-1	300	0	0	300	60	-60	
MZ.03.2	Irolako bidea	9	0	0	9	2	-2	1.300	0	0	1.300	260	-260	
MZ.03.3	Irola (II)	91	0	0	91	18	-18	11.700	0	0	11.700	2.340	-2.340	
MZ.03.4	Miramón (II)	50	0	0	50	10	-10	10.308	0	0	10.308	2.062	-2.062	
Sortutako saldoa (jarduera konputagarriak soilik)														
Saldo producido (solo actuaciones computables)								<b>-144</b>						<b>7.230</b>

**ACTUACIONES SUJETAS A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA, DE 30 DE JUNIO DE 1994**

Las tablas adjuntas relacionan las actuaciones ejecutadas y en desarrollo actualmente de acuerdo con las determinaciones con las que finalmente han sido llevadas a término.

De acuerdo con ello, el resultado obtenido es favorable habiéndose ejecutado 61.645 m<sup>2</sup>t por encima del estándar legal aplicable, lo que equivale a 538 viviendas.

ÁMBITOS YA EJECUTADOS SUJETOS AL CRITERIO DE LA LEY 17/1994

Eremu edo azpierenkua kodea Código Ámbito o Subámbito	Izena Nombre	Etxebizitzak Viviendas						Eraikigarrtasuna Edificabilidad					
		Etx. Araubide librea Viv. Régimen libre	Etx. Babestua BOE Viv. Protegi- da VPO	Etx. Babestua ET Viv. Protegi- da VT	Etx. Guztira Viv. Totales	Etx. Babestua Estandarra Estandar viv. Protegida	Etx. Babestua Saldo viv. protegida	Eraik. Araubi- de Librea (m <sup>2</sup> s) Edif. Régi- men libre (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua BOE (m <sup>2</sup> s) Edif. protegi- da VPO (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua ET (m <sup>2</sup> s) Edif. Prote- gida VT (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Guztira (m <sup>2</sup> s) Edif.total (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua Estandarra (m <sup>2</sup> s) Estandar edfi. Protegida (m <sup>2</sup> t)	Saldoa (m <sup>2</sup> s) Saldo (m <sup>2</sup> t)
AM.05	Erribera / Ribera	402	189	0	591	118	71	45.802	16.691	0	62.493	12.499	4.192
AM.09	Morlansbea	0	584	0	584	117	467	0	52.460	0	52.460	10.492	41.968
AÑ.01.1	Atotxaerrika	288	0	0	288	187	-187	58.893	0	0	58.893	11.779	-11.779
AU.01.3	Ordoñez	19	0	0	19	4	-4	1.709	0	0	1.709	342	-342
AY.17	Berabera	8	0	0	8	2	-2	1.072	0	0	1.072	214	-214
IB.12	Illarra	120	50	0	170	34	16	17.765	4.328	0	22.093	4.419	-91
MZ.01	Merkelin	14	0	0	14	3	-3	3.446	0	0	3.446	689	-689
MZ.06	Agirre	42	0	0	42	8	-8	6.390	0	0	6.390	1.278	-1.278
Sortutako saldoa (jarduera konputagarriak soilik) Saldo producido (solo actuaciones computables)							<b>367</b>						<b>34.291</b>

LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO 2/2006 LEGEAN EZARRITAKOAREN MENDEKO JARDUERAK

ACTUACIONES SUJETAS A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO

Eremu edo azpierenkua kodea Código Ámbito o Subámbito	Izena Nombre	Etxebizitzak Viviendas						Eraikigarrtasuna Edificabilidad					
		Etx. Araubide librea Viv. Régimen libre	Etx. Babestua BOE Viv. Protegi- da VPO	Etx. Babestua ET Viv. Protegi- da VT	Etx. Guztira Viv. Totales	Etx. Babestua Estandarra Estandar viv. Protegida	Etx. Babestua Saldo viv. protegida	Eraik. Araubi- de Librea (m <sup>2</sup> s) Edif. Régi- men libre (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua BOE (m <sup>2</sup> s) Edif. protegi- da VPO (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua ET (m <sup>2</sup> s) Edif. Prote- gida VT (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Guztira (m <sup>2</sup> s) Edif.total (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua Estandarra (m <sup>2</sup> s) Estandar edfi. Protegida (m <sup>2</sup> t)	Saldoa (m <sup>2</sup> s) Saldo (m <sup>2</sup> t)
AL.04.2	Jolastokietagoia	79	32	30	141	56	6	9.504	3.168	3.168	15.840	6.336	0
AL.06.1	Villa Dolores	6	0	0	6	2	-2	741	0	0	741	296	-296
AL.08.1	Larres	70	24	24	118	47	1	6.360	2.120	2.120	10.600	4.240	0
AÑ.05	Añorga	33	0	0	33	13	-13	3.000	0	0	3.000	1.200	-1.200
IB.10.1	Etxegi	36	42	0	78	31	11	4.410	4.410	0	8.820	3.528	882
IB.18.1	Amerika Plaza Aldea	0	75	25	100	40	60	0	6.375	2.125	8.500	3.400	5.100
IB.20	Sesiotegi	10	0	0	10	4	-4	1.137	0	0	1.137	455	-455
IN.03.1	Pilareko Ama klinika	53	22	0	75	30	-8	7.985	3.090		11.075	4.430	-1.340
IN.03.2	Lourdeseña	21	6	5	32	13	-2	886	296	295	1.477	591	0
AM.02	Amarako zabalgunea (II)	80	0	0	80	32	-32	7.892	0	0	7.892	3.157	-3.157
Sortutako saldoa (jarduera konputagarriak soilik) Saldo producido (solo actuaciones computables)							<b>16</b>						<b>-466</b>





Eremu edo azpierenkoden kodea Código Ámbito o Subámbito	Izena Nombre	Etxebizitzak Viviendas						Eraikigarritasuna Edificabilidad					
		Et. Araubide librea Viv. Régimen libre	Et. Babestua BOE Viv. Protegi- da VPO	Et. Babestua ET Viv. Protegi- da VT	Et. Guztira Viv. Totales	Et. Babestua Estandarra Estandar viv. Protegida	Et. Babestua saldoa Saldo viv. protegida	Eraik. Araubi- de Librea (m <sup>2</sup> s) Edif. Régi- men libre (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua BOE (m <sup>2</sup> s) Edif. protegi- da VPO (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua ET (m <sup>2</sup> s) Edif. Prote- gida VT (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Guztira (m <sup>2</sup> s) Edif. total (m <sup>2</sup> t)	Eraik. Babes- tua Estandarra (m <sup>2</sup> s) Estandar edfi. Protegida (m <sup>2</sup> t)	Saldoa (m <sup>2</sup> s) Saldo (m <sup>2</sup> t)
AY.04.1	Marianistak	60	0	0	60	24	-24	5.400	0	0	5.400	2.160	-2.160
IB.10.2	Aita Barandiaran	47	0	0	47	19	-19	4.250	0	0	4.250	1.700	-1.700
IB.19	Itza	54	0	0	54	22	-22	4.800	0	0	4.800	1.920	-1.920
LO.05	Txomiñenea	385	576	288	1.249	500	364	40.527	51.885	19.082	111.494	44.598	26.369
Sortutako saldoa (jarduera konputagarriak soilik) Saldo producido (solo actuaciones computables)							<b>300</b>						<b>20.589</b>

### 3. eranskina. Bide-azpiegituraren gainean Planaren Aurrerakinean aurreikusitako esku-hartze nagusien bideragarritasuna

Hiru proposamen zehatz aztertu ditugu:

- Añorgako lotuneak hartzen duen espazioa murriztea, eremu publikoa probesteko eta ingurunearen dentsitatea handitzeko. Horrela sortzen da Añorgako lotunearen proposamena.
- Altza auzoaren eta GI-20 errepidearen arteko lotura hobetzea, Aduritz-Akularreko garapenarekin batera.
- GI-20 errepidearen gaineko esku-hartzea, hiribide bihurtzeko.

#### 3.1. METODOLOGIA. ANALISI-TRESNA. LAU ETAPAKO EREDU MAKROSKOPIKO MULTIMODALA.

Bide-azpiegiturei buruz egindako proposamenaren harira gauzatutako analisiak balioesteko, gai teknikoetan sartu gabe, erabilitako tresna deskribatu behar dugu.

LEBERetik 30 urte baino gehiago daramatzagu garraio multimodalaren ereduaren formulazio matematikoa garatzen eta, zehazki, Donostiako, Gipuzkoako eta EAEko garraio-sistemari aplikatzen. Eredu horrek aukera ematen du mugikortasun-eskaria kalkulatzeko, bai garraio kolektiboan (operadorez eta lineaz bereizita), bai garraio pribatuan eta motorrik gabeko mugikortasunean. Bizitegiari eta jarduerari buruzko datu sozioekonomikoetan, garraio publikoko sarean, bide-sarean, eta motorrik gabeko mugikortasunean oinarritzen da, eta biztanleriaren harremanen logikarekin batera, aztertutako lurraldeko mugikortasunaren egungo egoera adierazten duen garraio-eredua eraikitzeko oinarria izan da. Eredua ez dugu Donostiara mugatzen, Gipuzkoako lurralde osora eta bere kanpo-harremanetara baizik, Donostialdeko eskualde osoan diskretizazio eta definizio bereziarekin.

Gaur egungo mugikortasuna irudikatzeaz gain, etorkizuneko mugikortasun-egoera desberdinak irudikatzeke tresna erabilgarria izateko aukera ematen duten kalibratze- eta baliozkotze-prozesuak garatu dira, hirigintza-erabilera berrien proposamenetan eta garraio-sarean aztertzen diren aldatetetan oinarrituta.

Jarraian, garraio-eredu honen xehetasunak azalduko ditugu.

### 3. anexo. Viabilidad de las principales intervenciones previstas en el Avance del Plan sobre la infraestructura viaria existente

Analizamos tres propuestas concretas:

- Reducir el espacio que ocupa el enlace de Añorga para aprovechar mejor el espacio público y redensificar su entorno. Así nace la propuesta del enlace de Añorga.
- Mejorar la conectividad del barrio de Altza con la GI-20 en paralelo al desarrollo de Aduritz-Akular.
- Intervención sobre la GI-20 para convertirla en una avenida urbana.

#### 3.1. METODOLOGÍA. HERRAMIENTA DE ANÁLISIS. EL MODELO MACROSCÓPICO MULTIMODAL DE CUATRO ETAPAS.

Para poner en valor los análisis realizados sobre las propuestas referentes a las infraestructuras viarias nos vemos en la necesidad de describir, sin entrar en cuestiones muy técnicas, la herramienta utilizada.

Desde LEBER venimos desarrollando desde hace más de 30 años la formulación matemática del Modelo de Transporte multimodal y en concreto aplicándola al sistema de transporte de Donostia, Gipuzkoa y la CAPV. Este modelo permite estimar la demanda de movilidad tanto en transporte colectivo (diferenciado por operador y línea) como en transporte privado, y modos no motorizados. Está basado en los datos socioeconómicos de residencia y actividad, la red de transporte público, red viaria, no motorizada y que, junto con la lógica de relaciones de la población, ha servido de base para construir este modelo de transporte que representa la situación actual de la movilidad en el territorio de estudio, que no lo limitamos a Donostia, sino a todo el Territorio de Gipuzkoa y sus relaciones exteriores, con especial discretización y definición en toda la comarca de Donostialdea.

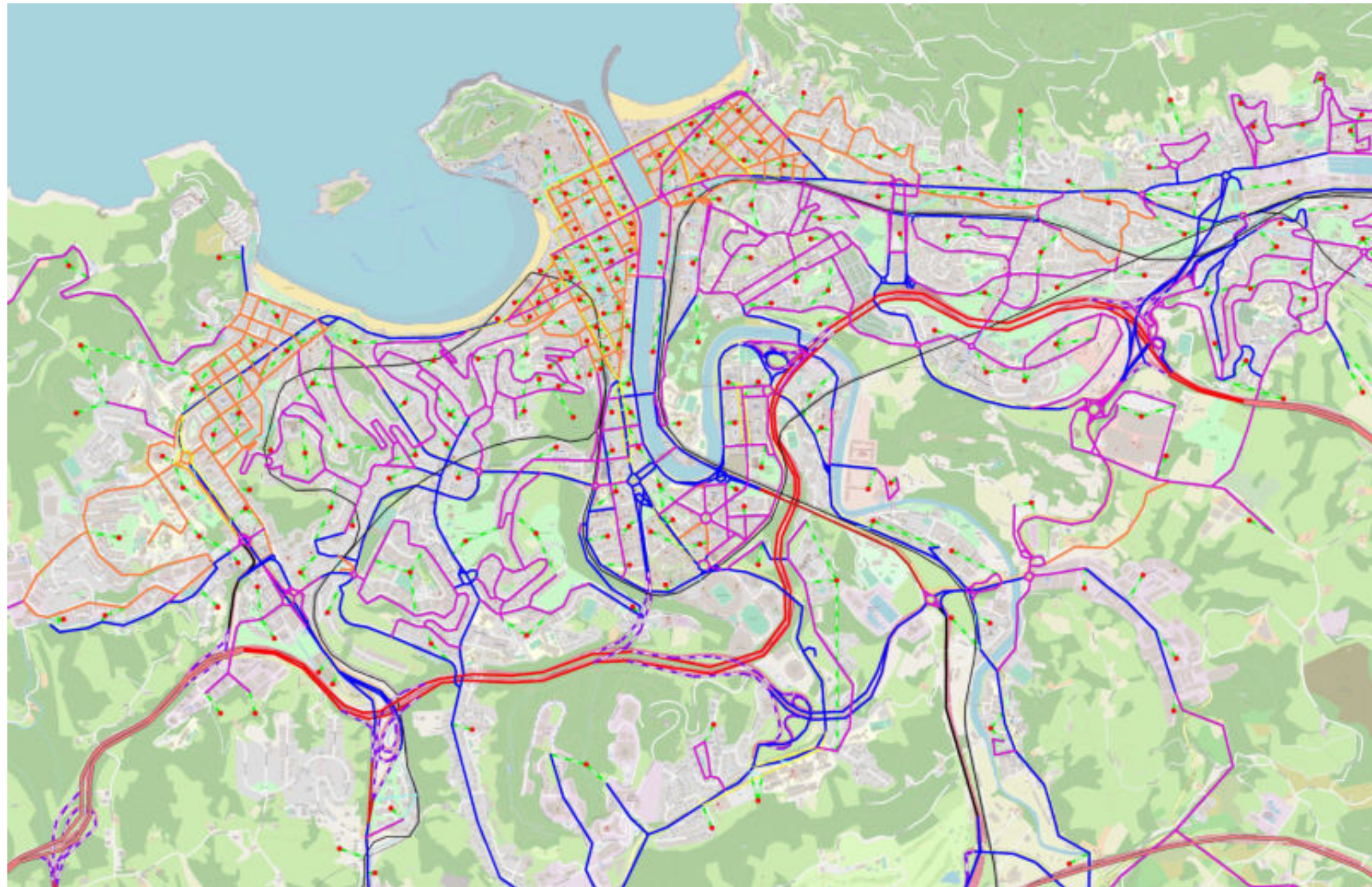
El modelo ha sido sometido a los procesos de calibración y validación que permiten, no solo representar la movilidad actual, sino también ser una herramienta útil para representar diferentes escenarios de movilidad a futuro, en base a las propuestas de nuevos usos urbanísticos y a las modificaciones que se analizan en la red de transporte.

A continuación, mostramos el detalle de este Modelo de Transporte.





## Plan bat daukagu! ¡Tenemos un plan!



Donostiako garraio-sarearen xehetasuna. Bide-mota bakoitza hainbat koloretan agertzen da: gaitasun handiko sarea, bide biltzaile/banatzaileak, tokiko sarea, oinezkoentzako sarea, etab.

Detalle de la red de transporte de Donostia. Cada tipo de viario figura en diferentes colores: red de alta capacidad, vías colectoras/distribuidoras, red local, peatonal, etc.

Gure eredua garraio-saretik abiatzen da, haren ezaugarriak eta ezaugarri sozioekonomikoak (biztanleria, enplegua, ekipamenduak) dagozkien zentroideetan kokatuz. Hortik aurrera:

- Arrazoi guztietarako sortutako eta erakarritako bidaia guztiak kalkulatzeko (sorkuntza).
- Jatorri-helmuga erlazioak ezartzen ditu (banaketa).
- Horietako bakoitzaren garraiatzeko modua kalkulatzeko (banaketa modala).
- Eta modu desberdinetarako bidaien sare bideratzea zehazten du (esleipena).

Eredua kalibratzeko, honako datu hauek erabili ditugu: edukiera ofizialen datuak, garraio publikoko operadoreen bidaiarien eskaria, erregistro propioak eta jatorri-helmuga matrizeak, bai telefono-tzarenak (guk eskuratutakoak), bai eskura dauden mugikortasun-inkesta ofizialenak, lortutako emaitzekin alderatzeko, eta inoiz ez abiapuntuko datu gisa.

Nuestro modelo parte de la red de transporte con sus propiedades y de la ubicación de las características socioeconómicas (población, empleo, equipamientos) en sus centroides correspondientes. A partir de ellos:

- Calcula el total de viajes generados y atraídos para todos los motivos (generación).
- Establece las relaciones origen-destino (distribución).
- Estima el modo de transporte de cada una de ellas (reparto modal).
- Y determina el encaminamiento por la red de los viajes para los distintos modos (asignación).

Para calibrar el modelo, hemos utilizado los datos de los aforos oficiales, demanda de viajeros de los operadores de transporte público, registros propios y matrices origen-destino tanto de trazas telefónicas (adquiridas por nosotros) como de encuestas de movilidad oficiales disponibles, al objeto de contrastarlos con los resultados obtenidos y nunca como datos de partida que lo alimentan.



Garraio ereduak elementu hauek ditu:

- **Garraio-sareen** funtzionaltasunaren erreproduzio analitikoak.
- Modelatutako espazioaren **ezaugarri zonalak eta sozioekonomikoak**.
- Garraio-sistemaren (harreman-funtzioen) erabiltzaileen portaera eta erabakiak azaltzen dituzten **kausa-ondorio** erlazioak:
  - Bidai arrazoiaren arabera sortutako bidaiak.
  - Desplazamendu-denborarekiko aurkakotasuna.
  - Autoa, garraio publikoa eta motorrik gabeko mugikortasuna erabiltzeko erabakia azaltzen dituzten jarraibideak.
  - Jokabide-ereduak (gatibuak eta aukerakoak), denboraren diru-balioa eta abar.

Garraio-sareen barruan sartzen dira errepide-sareak, motorrik gabeko mugikortasunerako bideak eta garraio publikoko sareak, bakoitzak dituen ezaugarri funtzionalak kontuan hartuta.

- Bide-sarea: kategoria funtzionala, fluxu libreko abiadura, erreien kopurua, edukiera, erregulazio-mota, etab.
- Motorrik gabeko sarea, bere ezaugarriekin.
- Garraio publikoko sarea: trenbide lineak, dBus lineak, Lurraldebus, errei bereziak, abiadura komertzialak, geldialdiak, maiztasunak, tarifak, etab.

Hona hemen ereduaren laburpena:

**Sortze- eta erakartzeko-etapa** honetan datza: zentroide bakoitzari berak sortuko dituen edo erakarriko dituen bidaia-kopurua eta bidai horien arrazoia esleitzea. Horretarako, ereduaren IGSn sartu diren propietate sozioekonomikoak erabiltzen dira. Adibide gisa: erosketarako bidaiak lotura handiagoa dute eskualde bateko familia-kopuruarekin, eta ikasketa-bidaiak zerikusia dute eremu horretako biztanleen bolumenarekin eta adinarekin. Bestalde, jarduera-eremu batek bidaiak erakartzeko duen gaitasuna, enplegu-kopuruaren eta enplegu-motaren arabera da: horrela, merkataritzako enplegu batek bidaia gehiago erakartzen ditu bere eremura (langilea eta bezeroak) industriako enplegu batek baino (ia langilearena soilik). Era berean, badira erakartze bereziak ere, hala nola geltokiak, ospitaleak, unibertsitatea eta aireportuak. Horiek, berez, garraio-ereduan kontuan hartu beharreko sorkuntza- eta erakarpen-gaitasun espezifikoak dute.

**Bidaiak banatzeko etapak**, modeloaren zentroide desberdinetan sortutako bidaiak zentroideetara erakarritako bidaiekin lotzen ditu. Fase hori grabitate-ereduaren bidez egiten da, grabitazio-lege unibertsalarekin duen antzekotasunagatik; izan ere, zentroideen arteko hurbiltasunak eta horiekin lotutako bidaia-bolumen handiagoak (aurreko etaparen emaitza) eremuen arteko erlazio gehiago sortzen baititu. Harreman horien marruskadura edo erresistentzia, ekonomiaren eta denboraren ondoriozko joan-etorrien kostu handiagoak eragiten du. Fase honetan funtsezkoa da garraio-sarearen ezaugarriak zehaztea, eskura dauden modu guztietan: motorrik gabeko mugikortasuna, garraio publikoa eta autoa. Emaitza gisa, bidaia arrazoiaren arabera, jatorri-helmuga matrizea lortzen da.

**Banaketa modalaren etapak**, banaketa-etaparen ondoriozko desplazamendua zein garraiobideetan egingo den zehazten du. Prozesu honetan, joan-etorriak egiteko dauden moduen artean kostu orokorrak konparatzen dira. Azpimarratzekoa da autoa dutenen eta ez dutenen arteko mugitzeko ezberdintasuna, eta, beraz, funtsezkoa da familien motorizazio-maila ezagutzeko.

Los elementos de los que consta el modelo de transporte son:

- Reproducción analítica de la funcionalidad de las **redes de transporte**
- **Propiedades zonales y socioeconómicas** del espacio modelado
- **Lógica** en forma de **relaciones causa-efecto** que explican el comportamiento y decisiones de las personas usuarias del sistema de transporte (funciones de relación) en base a:
  - La generación de viajes por motivos de viaje.
  - La aversión frente al tiempo de desplazamiento.
  - Las pautas que explican la decisión de uso del coche, el transporte público y los modos no motorizados.
  - Los patrones de conducta en forma de cautivos y opcionales, valor monetario del tiempo, etc.

Dentro de las redes de transporte se incluyen las redes viarias, no motorizadas y de transporte público con sus características funcionales.

- Red Viaria: categoría funcional, velocidad en flujo libre, número de carriles, capacidad, tipo de regulación, etc.
- Red no motorizada con sus características.
- Red de Transporte Público: líneas de ferrocarril, líneas de dBus, Lurraldebus, carriles específicos, velocidades comerciales, paradas, frecuencias, tarifas, etc.

La síntesis del modelo sería la siguiente:

La **etapa de generación** y atracción consiste en asignar a cada uno de los centroides el número de viajes que van a generar o atraer y el motivo de dichos viajes. Esto se realiza utilizando las propiedades socioeconómicas que se han incorporado al SIG del modelo. A modo de ejemplo: los viajes por compras están más relacionados con el número de familias de una zona, así como los viajes por estudio están asociados al volumen y la edad de los residentes de dicha zona. Por su parte, la atracción de viajes a un área de actividad depende tanto del número de empleos como del tipo de empleo; así, un empleo en comercio atrae más viajes a su zona (el empleado y los clientes) que un empleo en industria (casi exclusivamente el del empleado). Así mismo, existen atractores especiales, como estaciones, hospitales, universidad y aeropuertos entre otros, que, por sí solos, tienen una capacidad de generación y atracción específica que ha de ser contemplada en el modelo de transporte.

La **etapa de distribución** de viajes relaciona los viajes generados en los diversos centroides del modelo con los viajes atraídos a los centroides. Esta fase se realiza mediante el denominado modelo de gravedad, por su similitud con la ley de gravitación universal, ya que la mayor proximidad entre centroides y el mayor volumen de viajes generados y atraídos asociados a los mismos, (resultado de la etapa anterior) conlleva una mayor cantidad de relaciones entre las zonas. La fricción o resistencia a esas relaciones está asociada al mayor coste de desplazamiento, tanto en términos económicos como de tiempo. Resulta esencial en esta fase la caracterización de la red de transporte en el conjunto de todos los modos disponibles: no motorizado, transporte público y automóvil. Como resultado se obtiene la matriz origen-destino según motivos de viaje.

La **etapa de reparto modal** determina en qué modo de transporte va a realizarse el desplazamiento resultante de la etapa de distribución. Este proceso se realiza mediante la comparación de costes generalizados entre los distintos modos disponibles para realizar los desplazamientos. Cabe destacar el diferente tratamiento que se aplica entre aquellos hogares que disponen de automóvil de aquellos que no disponen del mismo, por lo que resulta esencial conocer el grado de motorización de las familias.





Banaketa modalean logit motako probabilitate-funtzioa aplikatuko dugu. Horrek errealitatea hobeto irudikatzeko aukera ematen digu; izan ere, garraio-eskaintzaren aukera-sorta beraren aurrean, eskariaren zati batek modu baten alde egingo du gainontzekoak beste modu baten alde egiten duen bitartean, eta proportzio horrek modu ezberdinei lotutako desplazamendu-kostuak baldintzatuko ditu.

Metodologia horren aurrean, badira beste batzuk guztizko edo ezerezeko modu-banaketa egiten dutenak, hau da, eskari guztia garraio-modu merkeenera bideratuz. Hala ere, ez da horrela gertatzen errealitatean; izan ere, garraio-modu bakoitzaren kostuaren pertzepzioa ezberdina da pertsona bakoitzarentzat, gizarte- eta kultura-baldintzak direla eta.

**Esleipenaren etapa**, bidaiariak garraio publikoko eta motorrik gabeko mugikortasunaren bide-sarean erabiliko dituzten joan-etorrietarako bideak esleitzean datza. Etapa honetan eragin erabakigarria du garraio-sarea osatzen duten bideen pilotze-mailak. Ibilbideak esleitzeko prozesu hori *logit* motako probabilitate-funtzioaren bidez ere egiten da, aurreko etapan jada aipatu diren guztiaren edo ezerezaren prozeduren aurrean.

Garraio-ereduaren etapa guztiak egin ondoren, esleipen-etaparen ondoren, garraio-kostuen parametroak aldatu egingo dira jatorrizkoekiko, batez ere, agertzen diren auto-pilaketan ondorioz.

Orduan, eredia berriro landu beharko da desplazamendu-kostuaren balio berriekekin. Hori gure garraio-ereduan egiten dugu, **banaketa, banaketa modala eta esleipena** barnean hartzen dituen iterazio-prozesuaren bidez. Egoera berriak ez du eraginik lehen etapan (sorkuntza/erakarpena). Prozesu hori errepikatu egiten da, ontzat emateko bezain zehatza den iterazio baten eta bestearen arteko konbergentzia-maila lortu arte.

Azkenik, erakutsitako sekuentziarekin batera eta egungo egoera irudikatzeko, oinarritzko hiru elementuak (Ezaugarri Sozioekonomikoak, Garraio Sarea eta Ereduaren Logika) zehazteko **kalibrazio-prozesua** egiten dugu. Lau etapetako bakoitzean egiten den kalibrazioa, hainbat datu-iturritan oinarritzen da eta etapa bakoitzeko emaitzak, horiekin alderatzen dira. Datu-iturri horiek ez dira eredia hornitzeko erabiltzen, emaitzen kontraste-elementu gisa baizik. Horrela, sortutako bidaia guztiak, banaketa modala eta bidaia-banaketa, mugikortasun-inkestaren estrapolazioarekin eta azterketarekin alderatzen dira; bestalde, esleitutako datuak trafiko-edukiarekin eta garraio publikoko zerbitzuetan erregistratutako eskariarekin alderatzen dira.

Gure garraio-eredua CubeVoyager programaren esparruan aritzen da. Bertan, etapa bakoitza moduluz banatuta dago zenbait azpieredutan, bidaiari motaren, garraibidearen, bidaia-arrazoiaren eta abarren arabera.

Jarraian, garraio-eredua osatzen duten etapa bakoitza xehe-xehe garatzen da.

## SORKUNTZA/ERAKARPEN ETAPA, IKASKETA-EREMUAREN ZONIFIKAZIOA

Bidaiak sortu eta erakartzeko datuak azterketa-eremuko garraio-eremu bakoitzaren ezaugarri sozioekonomikoetatik lortzen dira. **Kasu honetan, 825 garraio-eremu ditugu; horietatik 234 Donostiako udalerrikoak dira.**

En este reparto modal aplicamos una función probabilística tipo *logit*. Esto nos permite reproducir mejor la realidad, ya que, ante un mismo abanico de oferta de transporte, parte de la demanda se decantará por un modo y parte por otro, estando esta proporción condicionada por la diferencia de costes de desplazamiento asociados a dichos modos.

Frente a esta metodología, existen otras que hacen un reparto modal de todo o nada, lo que significa que toda la demanda se orientaría al modo de transporte que implique menor coste, algo que no se produce en la realidad, ya que la percepción del coste de cada modo es diferente para cada persona debido a condicionantes de tipo social, cultural, etc. A esto hay que añadir también que el valor del tiempo de desplazamiento varía según el motivo de viaje.

La **etapa de asignación** consiste en asignar las rutas de desplazamiento que utilizarán los viajeros en la red viaria, de transporte público y modos no motorizados. En esta etapa influye de manera determinante el nivel de congestión de las diversas vías que componen la red de transporte. Este proceso de asignación de rutas se realiza también mediante una función probabilística tipo *logit* en contraposición a los procedimientos de todo o nada ya mencionados en la etapa anterior.

Una vez que se han desarrollado todas las etapas del modelo de transporte, tras la etapa de asignación, los parámetros de la red en forma de costes de desplazamiento habrán cambiado con respecto a los originales, básicamente por las situaciones de congestión que aparecen.

Resultará entonces necesario volver a procesar el modelo con los nuevos valores de coste de desplazamiento. Esto lo llevamos a cabo en nuestro modelo de transporte mediante el proceso iterativo que comprende las etapas **distribución, reparto modal y asignación**. La primera etapa (generación/atracción) no se ve afectada por la nueva situación. Este proceso se va repitiendo hasta lograr entre una y otra iteración un grado de convergencia de los resultados suficientemente fino para ser aceptado como válido.

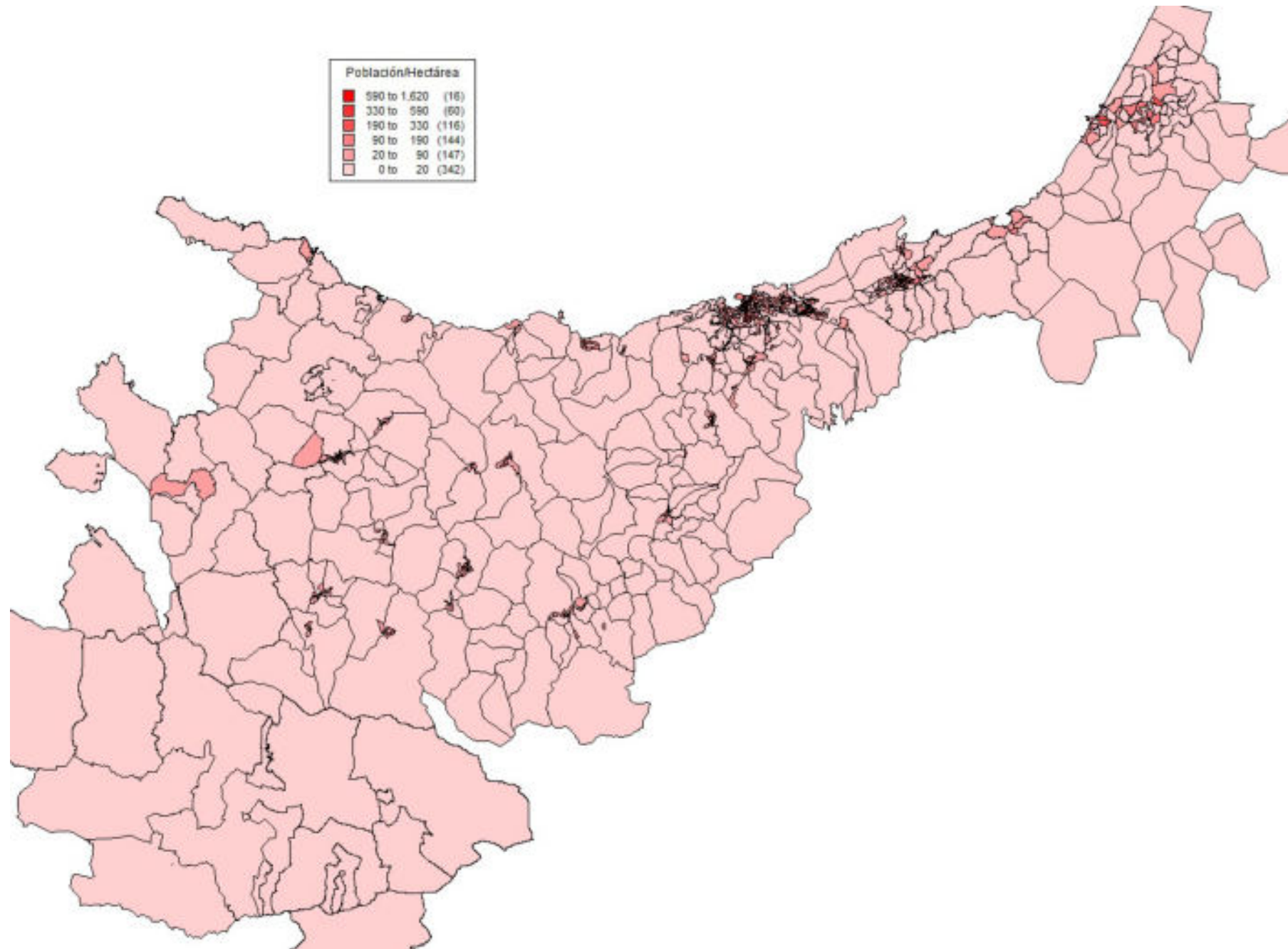
Finalmente, y en paralelo a la secuencia mostrada, realizamos el **proceso de calibración** consistente en refinar los tres elementos básicos (Propiedades Socioeconómicas, Red de Transporte y Lógica del Modelo) para reproducir la situación actual. La calibración, que se realiza en cada una de las cuatro etapas se apoya en diversas fuentes de datos con las que se comparan los resultados de cada etapa. Estas fuentes de datos no se usan como alimentación del modelo, sino como elemento de contraste de los resultados. Así, el total de viajes generados, el reparto modal y la distribución de viajes se contrastan con la extrapolación y análisis de la encuesta de movilidad; por su parte, los datos de asignación se contrastan con los aforos de tráfico y la demanda registrada en los servicios de transporte público.

Nuestro modelo de transporte funciona bajo el entorno del programa Cube Voyager. En él, cada una de las etapas se subdivide de manera modular en varios submodelos en razón del tipo de viajero, del modo de transporte, del motivo de viaje, etc.

A continuación, se desarrolla de forma detallada cada una de las etapas que conforman el modelo de transporte.

## ETAPA DE GENERACIÓN/ATRACCIÓN, ZONIFICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Los datos de generación y atracción de viajes se obtienen de las propiedades socioeconómicas de cada una de las zonas de transporte del ámbito de estudio. **En este caso disponemos de 825 zonas de transporte, de las cuales 234 se corresponden con el municipio de Donostia-San Sebastián.**



Garraio-ereduan erabiltzen den lurraldearen zonifikazioa.

Zonificación del territorio utilizada en el modelo de transporte.

Ezaugarri sozioekonomikoak jada aipatutako aldagai askoren ondorio dira, hala nola:

- Familiak
- Enplegua
- Ikasleak
- Merkataritza-guneak, erakarpen-zentro bereziak, aireportua, salgaiak sortzeko zentroak, etab.

Egiaztatutako funtzio matematikoen bidez, propietate sozioekonomikoak osatzen dituzten elementuetako bakoitzari esleitzen zaizkio berez sortu edo erakartzeko gai diren bidaiak eta horien arrazoiak:

Las propiedades socioeconómicas se refieren a un amplio espectro de variables ya mencionadas, como son:

- Familias
- Empleo
- Estudiantes
- Centros comerciales, centros especiales de atracción, aeropuerto, centros de generación de mercancías, etc.

Por medio de funciones matemáticas ya contrastadas, se asigna a cada uno de los elementos que componen las propiedades socioeconómicas los viajes que por sí son capaces de generar o atraer y su motivación:





- Garraio-eremu bakoitzean sortutako bidaiak etxebizitza kopuruari eta ezaugarriari lotuta daude.
- Bestalde, garraio-eremu bakoitzera erakartzen diren bidaiak bertan garatzen den bolumen eta jarduera-motari lotuta daude.

Bidaietarako erakargarritzat jotzen diren jarduerak, lantokiak -industria, merkataritza eta zerbitzuetako enplegua bereiziz-ikastetxeak - ikastetxe bakoitzean egindako ikasketa-maila bereiziz-, osasun-zentroak -ospitaleak edo anbulatorioak-, merkataritza-zentroak -merkataritzako enpleguaz gain-, aireportua, tren-geltokiak eta autobus-geltokiak eta abar hartzen dituzte. Guztiak jarduera-bolumenaren arabera dimentsionatuta daude.

Prozesu horretan, garraio-eremuek eta arazoiek sortutako eta erakarrirako bidaiak ez ezik, bidaia horiek egiteko orduak ere kalkulatu dira. Azken hori inkesta ofizialei esker lortzen da, arrazoi bakoitzeko bidaiak zein orduan hasiko diren adierazten baitute. Banaketa hori funtsezkoa da ondoren bidaia-ordutegiak eraikitze eta, beraz, trafikoren puntako orduak kalkulatzeko.

Eta honetan, mugikortasun-inkestek azaleratutako bidaien sorkuntza, erakarren-datuen bidez ereduaren lortutako emaitzen eta gune zehatzetara sartzeko bideen ordutegi-aforoen datuen arteko emaitzen **kalibratze-prozesua** egiten da.

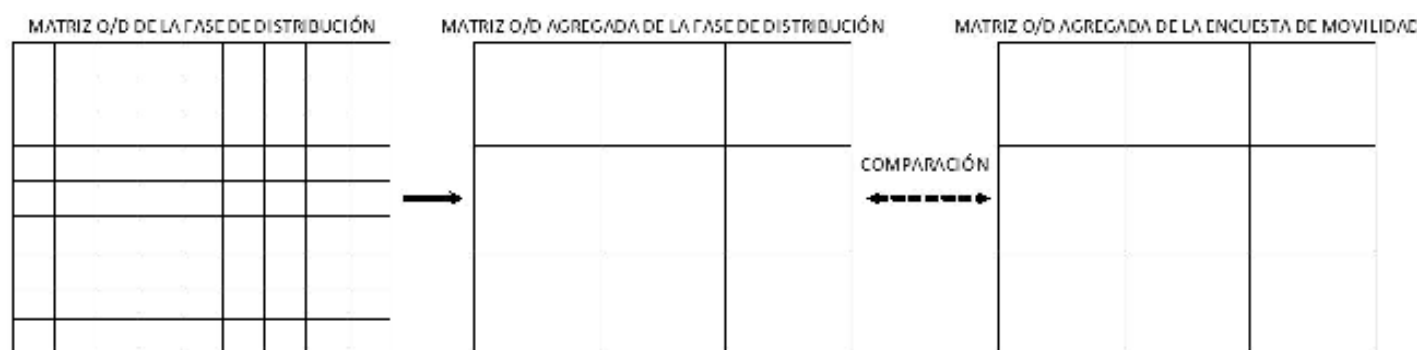
## BANAKETA ETAPA

Eta honen helburua garraio-eredua osatzen duten eremuen artean eta ezarritako bidaia-arrazoi bakoitzerako jatorri-helmuga bidaia-matrizea eraikitzea da.

Banaketa-etapak zentroideetan edo ereduaren garraio-guneetan sortutako bidaiak gune horietara erakarrirako bidaiekin lotzen ditu. Fase hori grabitazio-ereduaren bidez egiten da, grabitazio-lege unibertsalarekin duen antzekotasunagatik; izan ere, zentroideen arteko hurbiltasunak eta horiekin lotutako bidaia-bolumen handiagoak (aurreko etaparen emaitza) eremuen arteko erlazio gehiago sortzen baititu. Harreman horien marruskadura edo erresistentzia, ekonomiaren eta denboraren ondoriozko joan-etorrien kostu handiagoak eragiten du. Joan-etorrien kostuarekiko marruskadura-funtzioak ez dira berdinak arrazoi guztietarako; lan-arrazoiak direla eta, jendeak desplazamendu-distantzia handiagoak (eta kostu altuagoa) onartzen ditu, aldiz, ohiko erosketak egiteko, jendea ez dago prest distantzia handiko joan-etorriak egiteko.

Azkenean lortutako helburu-matrizearen emaitza guk eskuratutako mugikortasun-inkesta ofizialen eta telefono-trazaduren matrizeen emaitzekin kontrastatuz kalibratu egiten dugu.

Mugikortasun-inkesten bidez ezin da ereduaren garraio-eremuen bezain handia den banaketa lortu, beraz, banaketa etapa honetan lortutako jatorri/helmuga matrizearen eremuak gehituz egiten dugu kontraste hori. Mugikortasun-inkestatik lortutako matrizearen jatorri/xede emaitzekin alderatzea posible egiten duen maila batera iristeraino. Konparazio hori modu independentean egiten da bidaia-arrazoi bakoitzerako. Hurrengo eskemak erakusten duen bezala.



- Los viajes generados en cada zona de transporte están asociados al volumen y a las características de los hogares.
- Por su parte, los viajes atraídos a cada zona de transporte están asociados al volumen y tipo de actividad que en ella se desarrolle.

Las actividades que se consideran atractivas de viajes abarcan los centros de trabajo -distinguiendo entre empleo en industria, comercio y servicios-, los centros educativos - distinguiendo el nivel de estudios cursados en cada centro-, los centros médicos -según se trate de ambulatorios u hospitales-, los centros comerciales -aparte del empleo en comercio-, el aeropuerto y estación de ferrocarril y autobuses, etc. Todos ellos dimensionados según su volumen de actividad.

En este proceso no solamente se calculan los viajes generados y atraídos por zonas de transporte y motivos, sino que también se obtienen las horas a las que se realizan dichos viajes. Esto último se logra gracias a las encuestas oficiales, mediante las que podemos conocer la hora a la que comienzan los viajes por cada motivo. Este tipo de distribución resulta esencial a la hora de construir posteriormente las matrices horarias de viajes y, por tanto, dimensionar las horas punta de tráfico.

Esta etapa se somete al proceso de **calibración** mediante el contraste de los resultados obtenidos en el modelo con los datos de generación y atracción de viajes de las encuestas de movilidad y con datos de aforos horarios de viales de acceso a zonas concretas del ámbito de estudio.

## ETAPA DE DISTRIBUCIÓN

El objetivo de esta etapa no es otro que construir la matriz de viajes origen-destino entre las diferentes zonas que conforman el modelo de transporte y para cada uno de los motivos de viaje establecidos.

La etapa de distribución relaciona los viajes generados en los diversos centroides o zonas de transporte del modelo con los viajes atraídos a esas zonas. Esta fase se realiza mediante el denominado modelo de gravedad por su similitud con la ley de gravitación universal, ya que la mayor proximidad entre zonas y el mayor volumen de viajes generados y atraídos asociados a las mismas (resultado de la etapa anterior) conllevan un mayor volumen de relaciones entre las zonas. La fricción o resistencia a esas relaciones está asociada al mayor coste de desplazamiento, tanto en términos económicos como de tiempo. Las funciones de fricción al coste del desplazamiento no son las mismas para todos los motivos, así el motivo laboral admite mayores distancias de desplazamiento (y mayor coste de este) que el motivo de compras habituales por el que la gente no está dispuesta a recorrer grandes distancias.

El resultado de la matriz origen destino finalmente obtenido lo calibramos mediante el contraste con los resultados de las encuestas de movilidad oficiales y matrices de trazas telefónicas adquiridas por nosotros.

Con las encuestas de movilidad no es posible obtener una desagregación tan alta como la de las zonas de transporte del modelo, por tanto, este contraste lo realizamos agregando las zonas de la matriz origen-destino obtenida en esta etapa de distribución hasta el nivel adecuado para que se pueda comparar con los resultados de la matriz-origen-destino obtenida de la encuesta de movilidad. Esta comparación se realiza de forma independiente para cada motivo de viaje. El siguiente esquema ilustra este proceso.

*-eredutik lortutako jatorri/xede-matrizea eta mugikortasun-inkestatik lortutakoa alderatzeko prozesua.*

*Proceso de contraste de la matriz origen-destino obtenida del modelo de transporte con la obtenida de encuestas de movilidad.*

Alderaketak antzeko emaitzak ematen baditu, prozesua ontzat eman ahal izango dugu eta, horrela, bidaia-arrazoi bakoitzerako lortutako matrizeak erabili ahal izango ditugu banaketa modalaren hurrengo fasean.

## MODALITATE-BANAKETAREN ETAPA

Etapa honek banaketa-etapan lortutako desplazamendu bakoitza zein garraiobidetan egingo den zehazteko balio du. Prozesu hori burutzeko, bidaiak egiteko dauden modu desberdinen arteko kostuak konparatzen dira. Azpimarratzekoa da autoa dutenen eta ez dutenen mugitzeko era desberdinak, eta, beraz, funtsezkoa da familien motorizazio-maila ezagutzea. Horrela, sortze/erakartzeko etapen erabilitako informazio sozioekonomikoa berreskuratzen dugu.

Banaketa-fase modala bidaia-arrazoi bakoitzerako kalkulatzen da modu independentean, eta kostu-funtzioak ezartzen dira aukeren artean, arazoien arabera.

Banaketa modalean *logit motako probabilitate*-funtzioa aplikatuko dugu. Horrek errealitatea hobeto irudikatzeko aukera ematen digu; izan ere, garraio-eskaintzaren aukera-sorta beraren aurrean, eskariaren zati batek modu baten alde egingo du, gainontzekoak beste modu baten alde egiten duen bitartean, eta proportzio horrek modu ezberdinei lotutako desplazamendu-kostuak baldintzatuko ditu. Hurrengo irudiak garraio-ereduan erabil daitekeen funtzioaren forma teorikoa erakusten du.

Metodologia horren aurrean, badira beste batzuk guztizko edo ezerezeko modu-banaketa egiten dutenak, hau da, eskari guztia garraio-modu merkeenera bideratuz. Hala ere, ez da horrela gertatzen errealitatean. Adierazi behar da, halaber, desplazamenduen denboraren balioa desberdina dela bidaia-arrazoiaren arabera, beraz, ezinbestekoa da aurreko etapen lortu ditugun bidaia-arrazoiengatik jatorri-helmuga matrizeak bereiztea.

En caso de que la comparación ofrezca resultados similares, ya podremos dar por válido el proceso y, así, utilizar las matrices obtenidas para cada motivo de viaje en la siguiente fase de reparto modal.

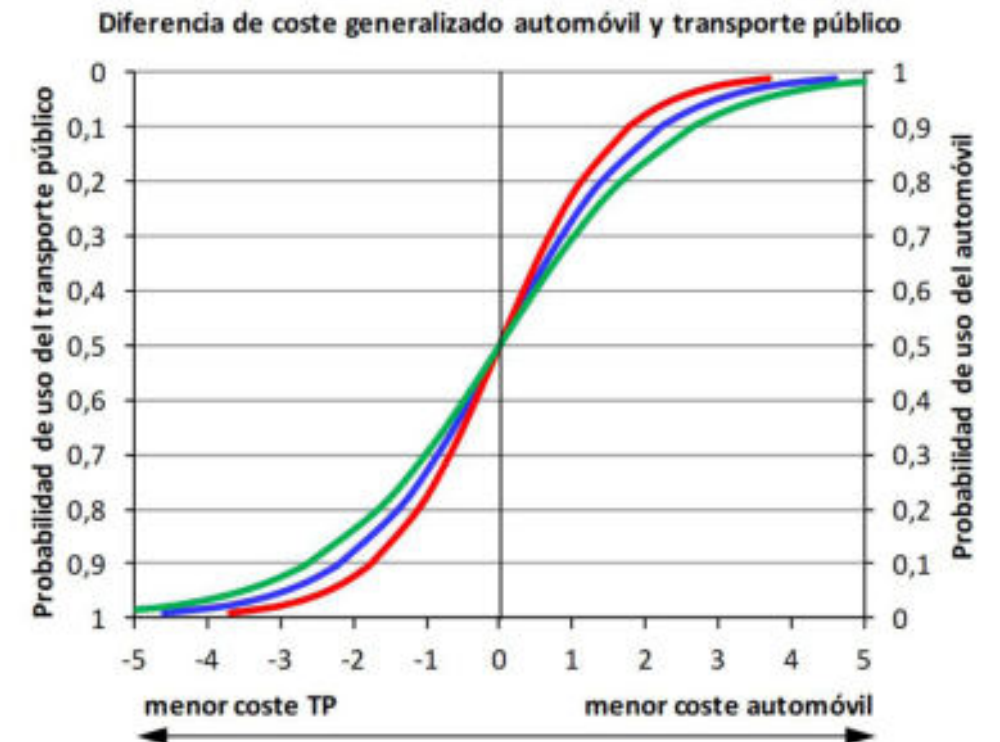
## ETAPA DE REPARTO MODAL

Esta etapa sirve para determinar en qué modo de transporte va a realizarse cada desplazamiento obtenido en la etapa de distribución. Este proceso se realiza mediante la comparación de costes entre los distintos modos disponibles para realizar los viajes. Cabe destacar el diferente tratamiento que se aplica entre aquellos hogares que disponen de automóvil, de aquellos que no disponen del mismo, por lo que resulta esencial conocer el grado de motorización de las familias. Retomamos así la información socioeconómica utilizada en la etapa de generación/atracción.

La fase de reparto modal se calcula para cada motivo de viaje de forma independiente, con funciones de coste entre las diferentes opciones también diferentes según los motivos.

En este reparto modal aplicamos una función *probabilística tipo logit*. Esto nos permite reproducir mejor la realidad, ya que, ante un mismo abanico de oferta de transporte, parte de la demanda se decantará por un modo y parte por otro, estando esta proporción condicionada por la diferencia de costes de desplazamiento asociados a dichos modos. La siguiente imagen muestra una forma teórica de la función que se puede utilizar en el modelo de transporte.

Banaketa modalaren kalkulari aplikatutako logit funtzioa. Tipo de función logit aplicada al cálculo del reparto modal.



Frente a esta metodología, existen otras que hacen un reparto modal de todo o nada, lo que significa que toda la demanda se orientaría al modo de transporte que implique menor coste, algo que no se ajusta a la realidad. Ha de indicarse también que el valor del tiempo de desplazamiento resulta diferente según el motivo de viaje, por lo que resulta esencial la distinción de matrices origen-destino por motivos de viaje que hemos obtenido en la etapa anterior.

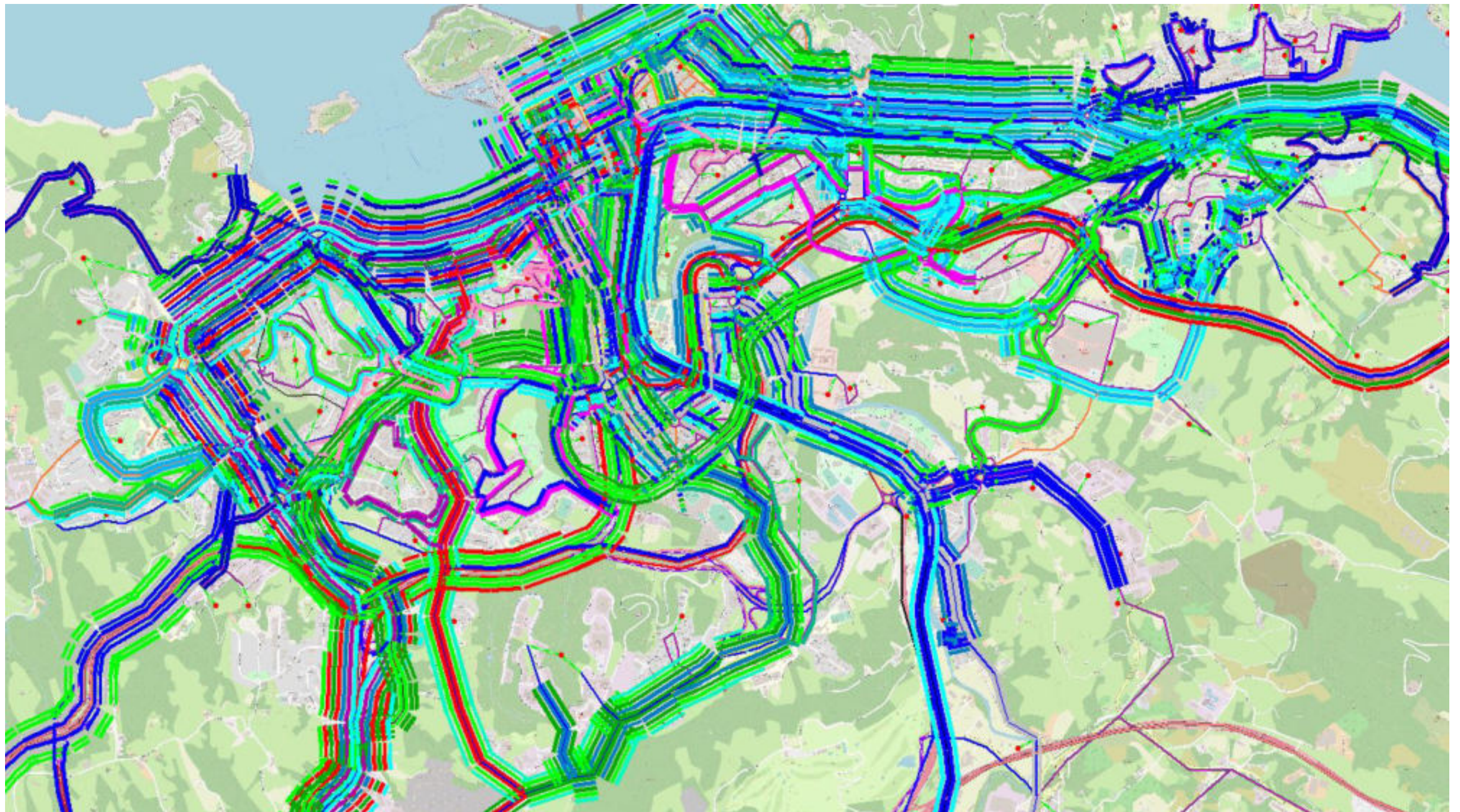




Garraio publikoko sarea (autobusak eta trenak). Gure garraio-ereduan sartzen diren bidaia-denborarekin, geltokiekin eta zerbitzu-maiztasunekin sartu dira lineak.

Red de transporte público (autobuses más ferrocarril).

Las diferentes líneas se han introducido con el tiempo de viaje, paradas y frecuencias de servicios incluidos en nuestro Modelo de Transporte.



Etapa hau, mugikortasun-inkesten eta eskariaren datuen bidez **kalibratzen** dugu. Bi kasuetan, ereduaren emaitza erantsiak erabiliko ditugu, mugikortasun-inkesten garraio-eremuetara egokituta.

Alde batetik, ereduaren arabera, abiapuntuko mugikortasunaren banaketa modala konparatzen dugu, mugikortasun inkesten arabeko eremu bakoitzaren banaketa modalarekin. Gauza bera egingo dugu helmugako mugikortasunarekin. Bi kasuetan, mugikortasuna arrazoien arabera bereiziko da.

Bestalde, ereduko gune-pareen arteko erlazioen banaketa modala, mugikortasun-inkestaren gune-pareen arteko banaketa modalarekin alderatzen dugu.

Esta etapa la **calibramos** de nuevo mediante las encuestas de movilidad y datos de demanda. En ambos casos utilizaremos los resultados agregados del modelo adaptados a las zonas de transporte de las encuestas de movilidad.

Por una parte, comparamos el reparto modal de la movilidad en origen en cada zona según el modelo, con el mismo reparto modal de cada zona según las encuestas de movilidad. Lo mismo haremos con la movilidad en destino. En ambos casos se distinguirá la movilidad según motivos.

Por la otra parte, comparamos el reparto modal de las relaciones entre pares de zonas del modelo con el reparto modal entre pares de zonas según la encuesta de movilidad.



## ESLEITZEKO ETAPA

Aurreko fasean lortutako garraio-modu bakoitzaren jatorri-helmuga matrizeak errepide-sareko, garraio publikoko eta motorrik gabeko moduetako bidaiariak erabiliko dituzten ibilbideei esleitzeko datza. Etapa horretan eragin erabakigarria dute garraio-sarea osatzen duten bideen pilatze-mailak eta bidaiaren araberako erabiltzaileek duten denboraren balioa. Ibilbideak esleitzeko prozesu hori logit motako probabilitate-funtzio baten bidez ere egiten da, guztizko edo ezerezeko prozeduren aurrean.

Esleipen-etaparen iterazioa bide-sareari aplikatzen zaio, motorrik gabeko mugikortasunaren sareak eta trenbideko garraioak ez baitute izaten aukerarik auto-pilaketak sortzeko.

Bide-sareko eskariaren iterazio hori beharrezkoa da kongestioak ibilbide batzuen egokitasuna nola aldatzen duen kontuan hartzeko. Pausu bakoitzean auto-pilaketak dituzten ibilbideetako ibilgailuak pilaketa gutxiago dutenen artean banatzen dira, betiere ibilbidea hobetzen bada. Iterazio-prozesua bata eta bestearen arteko aldea aurrez ezarri dugun balio bat baino txikiagoa denean amaitzen da.

Gure lan egiteko moduan, jatorri/xede-matrizeak esleituko ditugu aurrez lortutako moduen araberako, bidaiaren araberako ordu ezberdinetan, sortze/erakurpen-etaparen deskribapenean ikusi dugunez. Alderdi hori funtsezkoa da trafikoko mailak eguneko **ordu ezberdinetan** ezartzerakoan.

Esleipen prozesuan, gure garraio ereduak barne hartzen ditu ordainketa sareko bideguneen esleitutako bidesarien prezioak.

Esleipen fasea **kalibratzeko**, erabilgarri dauden bide-sareko edukierak hartzen ditugu kontuan. Bide-sarean edukieraren neurketa-dentsitate handia dagoenez, lortutako emaitzen zintotasunaren bermea ematen du kalibratze-prozesuak.

Ereduak aukera ematen du **ardatzen araberako pilotutako garraio publikoaren eskaria irudikatzen**, bai eta zerbitzu bakoitza banaka adierazteko ere, geldialdi bakoitzeko bidaiari kargak barne.

## 3.2. ANALISI-EGOERAK

Jarraian, Donostiako HAPOren Aurrerapena aztertzen prestaturako agertokiak deskribatuko ditugu.

- **Kalibratze-egoera:** Azterketa egiteko unean hiriko mugikortasunaren eta trafikoko egoera adierazten du.
- **Erreferentziako egoera:** kalibratze-egoeratik abiatuta eraikitzen da, eta mugikortasunaren eta trafikoko garrantzia izango duten bi azpiegitura gehitzen zaizkio: topoaren pasantea eta Marrutxipiko lotunea.
- **Etorkizuna:** Erreferentziako eszenariaren gainean HAPOren proposamenak aplikatzen ditugu, bai bizitegi-garapeneko proposamenak, bai jarduera ekonomikokoak.

## ETAPA DE ASIGNACIÓN

Consiste en asignar las matrices origen-destino de cada modo de transporte, obtenido en la fase anterior, a las rutas de desplazamiento que utilizarán los viajeros en la red viaria, de transporte público y de modos no motorizados. En esta etapa influye de manera determinante el nivel de congestión de las diversas vías que componen la red de transporte y el valor del tiempo de las personas usuarias según el motivo de viaje. Este proceso de asignación de rutas se realiza también mediante una función probabilística tipo logit en contraposición a los procedimientos de todo o nada.

La iteración de la etapa de asignación se aplica a la red viaria, ya que la red no motorizada y el transporte ferroviario no suelen sufrir de problemas de congestión.

Esta iteración de la demanda en la red viaria resulta necesaria para considerar cómo la congestión modifica la conveniencia de unas rutas sobre otras. En cada paso se van redistribuyendo los vehículos de las rutas de mayor congestión a las de menos, siempre que suponga una mejora del recorrido. El proceso de iteración termina cuando la diferencia entre una y otra iteración es menor de un valor que previamente hemos establecido.

En nuestro modo de trabajo, asignamos las matrices origen/destino por modos obtenidas con anterioridad a **distintas horas** según el motivo de viaje, tal y como hemos visto en la descripción de la etapa de generación/atracción. Este aspecto resulta esencial a la hora de establecer los niveles de tráfico en diferentes horas del día.

En el proceso de asignación, nuestro modelo de transporte incluye los precios de los peajes asignados a los diferentes tramos de la red de pago.

La **calibración** de la fase de asignación la realizamos basándonos en los aforos de la red viaria disponibles. Dada la importante densidad de aforos existente en la red viaria, este proceso de calibración aporta garantías de la bondad de los resultados obtenidos.

El modelo permite **representar la demanda de transporte público** acumulada por ejes, así como también representa cada servicio de manera individual, incluyendo sus cargas de viajeros por parada.

## 3.2. ESCENARIOS DE ANÁLISIS

A continuación, describimos los diferentes escenarios elaborados para el análisis del presente Avance de PGOU de Donostia-San Sebastián.

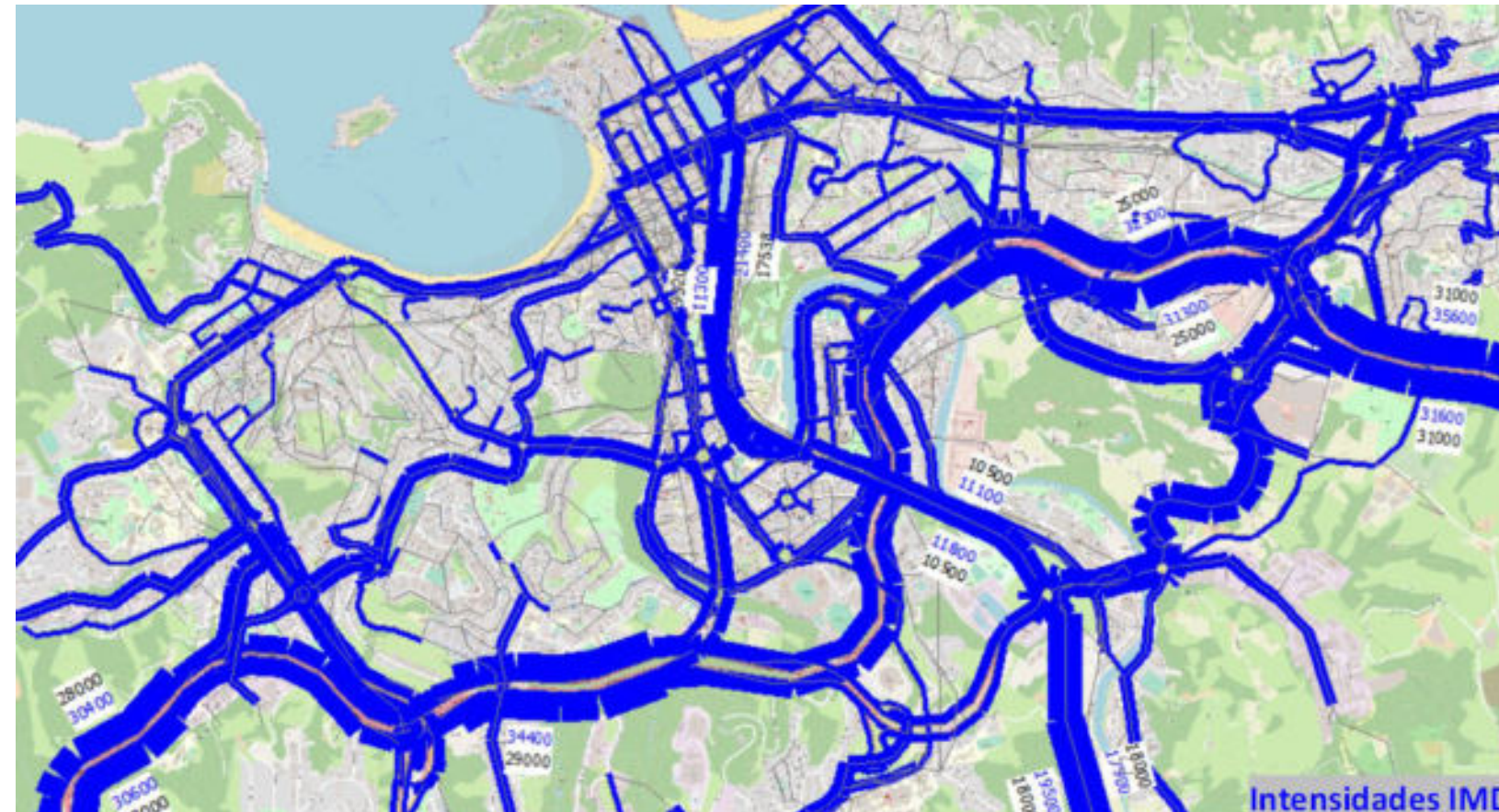
- **Escenario de Calibración:** Reproduce la situación de la movilidad y el tráfico en la ciudad en el momento de realizar el estudio.
- **Escenario de Referencia:** Se construye a partir del escenario de Calibración, añadiéndole dos infraestructuras que tendrán relevancia en la movilidad y en el tráfico: la pasante del Topo y el enlace de Marrutxipi.
- **Escenario Futuro:** Sobre el escenario de Referencia aplicamos las propuestas del PGOU tanto las propuestas de desarrollos residenciales, actividades económicas





## KALIBRAZIO-EGOERA

Modelizazioa baliozkotzeko beharrezkoa. Hirian berriki ezarritako trafikoko eguneratze eta aldaketa guztiak barne hartzen ditu. Udalak eta Aldundiak gaur egun eskaintzen dituzten edukieren kontrasteak bidea esleitzeko fasearen ondoren, gure ereduak duen egokitze-maila egiaztatzeko aukera ematen du.



## ESCENARIO DE CALIBRACIÓN

Necesario para validar la modelización. Incluye todas las actualizaciones y modificaciones de tráfico implementadas recientemente en la ciudad. El contraste de los aforos más actuales facilitados por el Ayuntamiento y la Diputación permite comprobar el grado de ajuste de que dispone nuestro modelo tras la fase de asignación viaria.

*Zirkulazio-intentsitateak kalibrazio-egoeran (urdina) eta errepede-edukiarekin (beltza) alderatzea*  
*Intensidades de tráfico en el escenario de calibración(azul) y su comparación con los aforos viarios(negro).*

## ERREFERENTZIA-EGOERA

HAPOren proposamenen eraginak behatzeko, konparazioak egiteko aukera emango digun erreferentzia-puntua hartu behar dugu. Normalean kalibratio-egoera bera erabiltzen da, "egungo" egoera baita. Hala ere, oraingo honetan, konparazioetarako erreferentzia-puntu hori izango den egoera berezia sortzea erabaki dugu. Egoera honetan, mugikortasunean eta trafikokoan garrantzia izango duten bi azpiegitura sartu ditugu: Topoaren pasantea eta Marrutxipiko lotunea. Biak eraikitze-prozesuan daude dagoeneko, eta, beraz, egokitze-egoera horiek bilduko dituen egoera sortzea.

Bi azpiegitura horiek modu sekuentzialean ezartzen baditugu, Marrutxipiko lotuneak lanegunerako mugikortasun motorizatuko 3.000 bidaia gehiago izatea ekarriko du (lurreko osoan) eta hirirako sarbideetan aldaketak egingo ditu (Ategorrietatik Marrutxipira doan lotura handituz, J. Elosegiko sarbideak gutxiagotuz eta Mons pasealekuko trafikoa murriztuz).

Bestalde, Topoaren Pasanteak, Marrutxipirekiko egoerarekin alderatuz, egunero ibilgailu pribatuaren 6.000 bidaia murriztuko ditu. Espero bezala, bidaia horietako gehienak hirigunean dute jatorria edo helmuga.

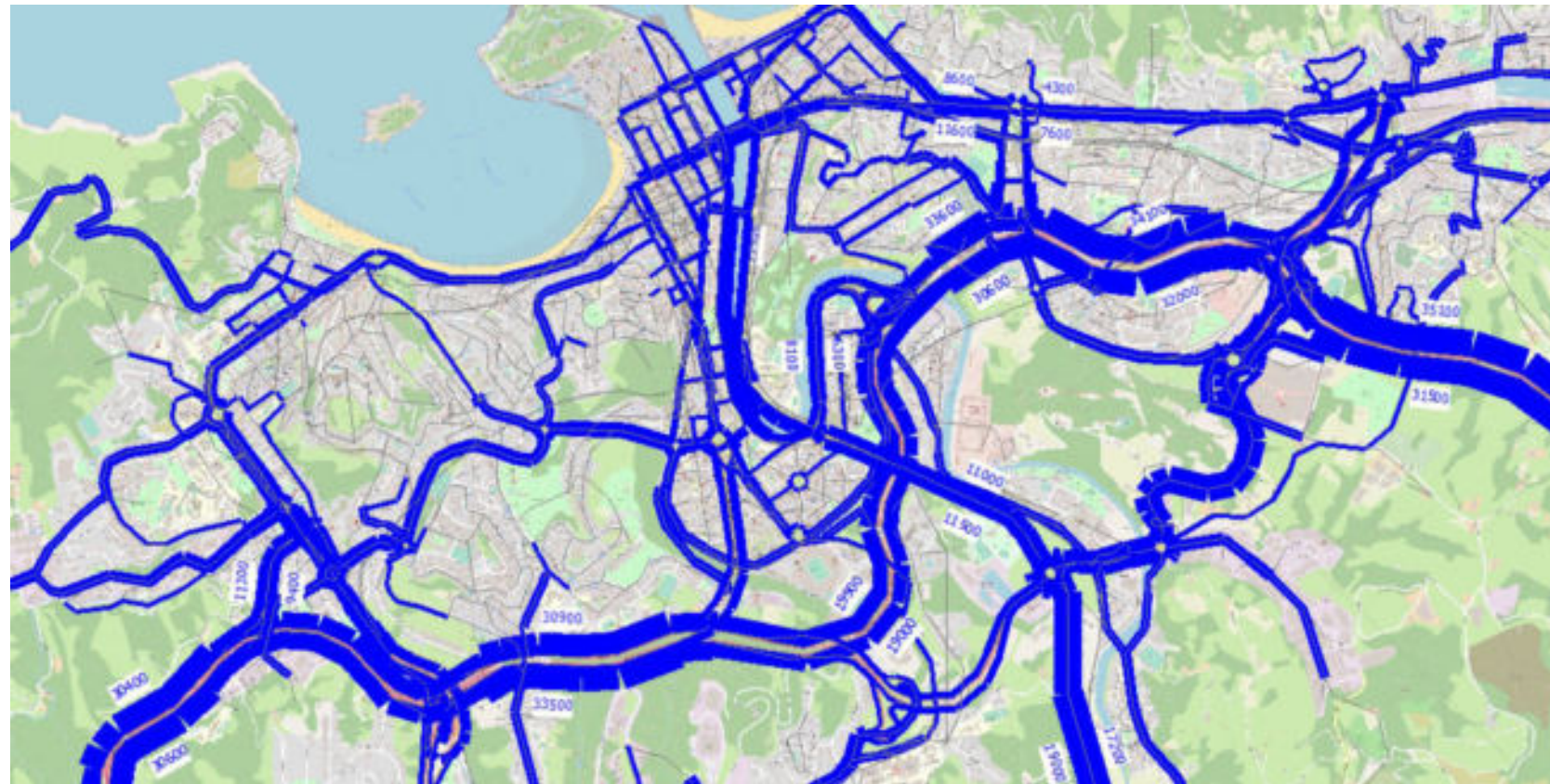
## ESCENARIO DE REFERENCIA

Para observar los efectos de las propuestas del PGOU necesitamos tomar un punto de referencia que nos permita realizar las comparaciones. Habitualmente se utiliza el propio escenario de calibración ya que se trata de la situación "actual". Sin embargo, en esta ocasión hemos optado por generar un escenario especial que constituirá dicho punto de referencia para las comparaciones. En este escenario hemos incluido dos infraestructuras que tendrán relevancia en la movilidad y en el tráfico: la pasante del Topo y el enlace de Marrutxipi. Ambas se encuentran ya en proceso de construcción y por tanto hemos considerado oportuno generar un escenario que las incluya.

Si implementamos estas dos infraestructuras de manera secuencial, tendríamos que el enlace de Marrutxipi tiene como efecto el incremento de unos 3.000 viajes de movilidad motorizada para el día laboral (en el total del Territorio) y una modificación en los accesos a la ciudad, aumentando la conexión desde Marrutxipi por Ategorrieta y reduciendo los accesos por J. Elosegi y tráfico de paso en Paseo de Mons.

Por su parte, la inauguración posterior de la Pasante del Topo que reducirá 6.000 viajes diarios de vehículo privado respecto del escenario con Marrutxipi. Si bien la mayoría de estos viajes tienen origen o destino en el centro de la ciudad, como era de esperar.





*Trafikoaren intentsitatea erreferentziazko egoeran, Marrutxipi eta Topoaren Pasantearekin.*  
*Intensidades de tráfico en el escenario de Referencia, con Marrutxipi y la Pasante del Topo.*

## ETORKIZUNeko EGOERA

Etorkizuneko egoera eraikitzeko, HAPOn Aurrerakin honetan proposatutako garapenak gehitu ditugu. Bai etxebizitzaren proposamen berriak, bai ekipamenduak, bai jarduera ekonomikoak. Horietako bakoitza dagokion hiri-eremuan kokatzen da, zentroide egokienari lotuta.

Era berean, garraio-sarea aldatu dugu irizpide hauen arabera:

Alde batetik, autobusen sarean aldaketa txiki batzuk egin ditugu, proposamen berriekekin bat. Funtsean, orain GI-20 errepidean dabilzan autobusak sortuko den bulebar berritik ibiltzera mugatu dira, bertan autobus-geltokiak gehituz.

Bestetik, azterketa prozesuan dauden edota aldaketa izango duten bide azpiegitura berriak txertatu ditugu. Garrantzi berezia du GI-20 errepidearen Anoeta eta Herrera arteko zatiaren hiri-integratioak.

Alde horretatik, garrantzi berezia du hiribide berri honetan zehar edukiera eta abiadura murrizteak, Loiolako Erriberan bereziki. Gainera, GI-40aren aldaketan oinarritzen den ahalmen handiko alternatiba bat sortzen da.

Azkenik, gaur egungo mugikortasun-jarraibideak eta -politikak mantendu direla adierazi behar da. Ez dira kontuan hartu ez Emisio Gutxiko Eremuak, ez eta Bizitegiarako Lehentasuneko Eremuak ere. Donostiako Udalaren plangintzaren helburuen artean dauden ekintzak. Beraz, analisisetan, segurtasunaren alde egoteko, gaur egungo mugikortasuna eta intentsitateak erabili ditugu, gainera ibilgailu pribatuaren erabilera murrizteko etorkizuneko politikak, Europako hitzarmenek, Garraio Ministerioaren eta Eusko Jaurlaritzaren mugikortasun-legeak ezarritako murrizketen arabera gauzatuko direla ez da kontuan hartu.

## EScENARIO FUTURO

Para la construcción del Escenario Futuro, hemos añadido los desarrollos propuestos en el presente Avance de PGOU. Tanto la nueva dotación de viviendas, como equipamientos, como actividades económicas. Cada uno de ellos incluidos en su zona de la ciudad correspondiente asociado al centroide más adecuado.

Asimismo, hemos modificado la red de transportes según los siguientes criterios.

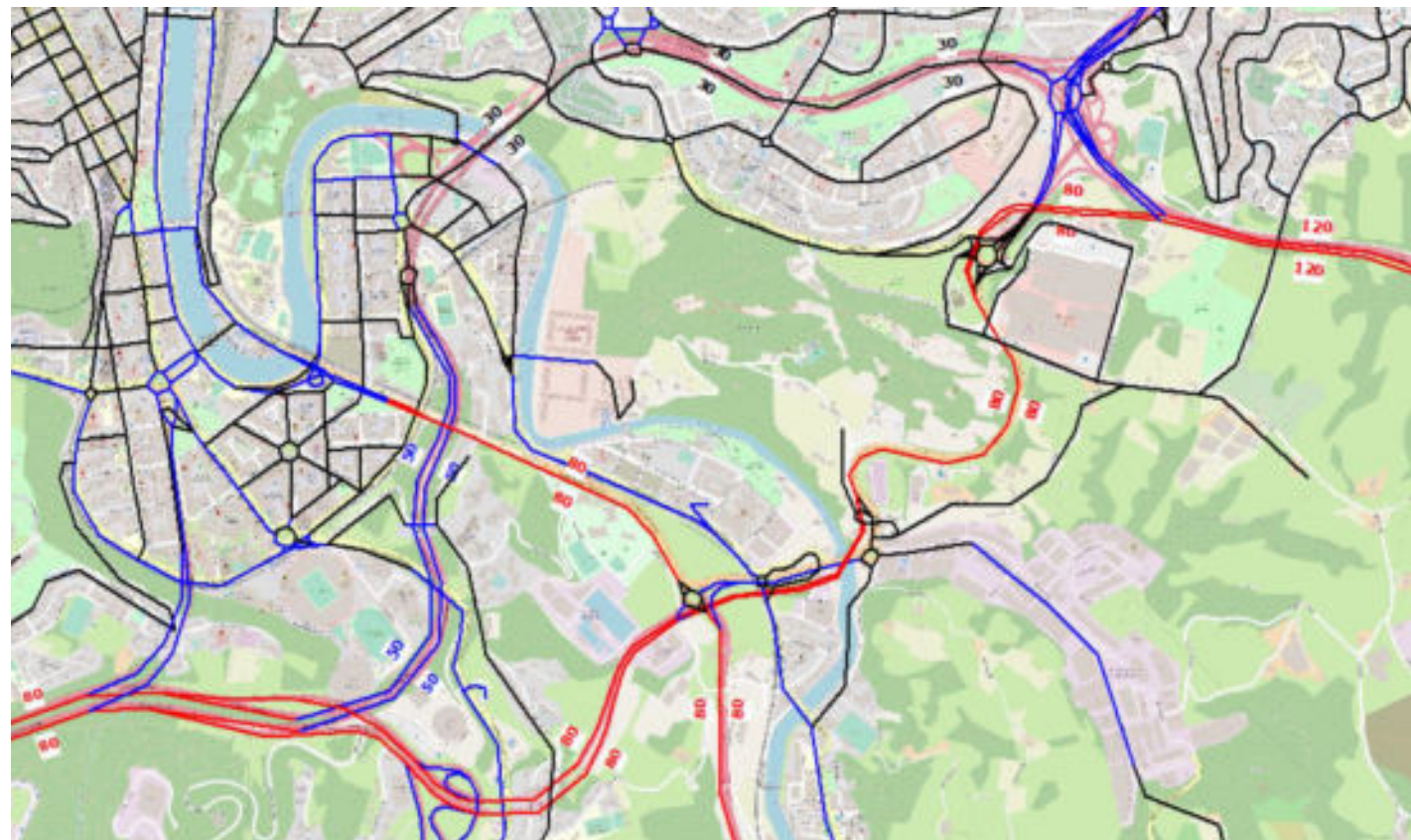
Por una parte, hemos configurado ligeras modificaciones en la red de autobuses en línea con las nuevas propuestas. Fundamentalmente se han limitado a que los autobuses que ahora circulan por la GI-20 mantengan recorrido por el nuevo Boulevard con paradas en el mismo.

Por otra, hemos incluido las nuevas infraestructuras viarias en análisis y/o su modificación. Es de especial relevancia la integración urbana del tramo de la GI-20 entre Anoeta y Herrera.

En este sentido es de especial relevancia la reducción de capacidad y de velocidad aplicada a lo largo de esta nueva avenida urbana, con especial hincapié en el entorno de Riberas de Loiola, así como la creación de una alternativa de alta capacidad apoyada en la transformación de la GI-40.

Finalmente, es necesario indicar que se han mantenido las pautas y políticas de movilidad actuales. No se han incluido ni las Zonas de Bajas Emisiones, ni las Zonas de Prioridad Residencial. Acciones estas que están en el horizonte de la planificación del Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián. Por tanto, en los análisis, para estar del lado de la seguridad, hemos manejado movilidad e intensidades de hoy en día, sin considerar que las futuras políticas de reducción de uso del vehículo privado que tendrán lugar en función de las reducciones impuestas por los acuerdos europeos y la propia ley de movilidad del Ministerio de Transportes y del Gobierno Vasco.



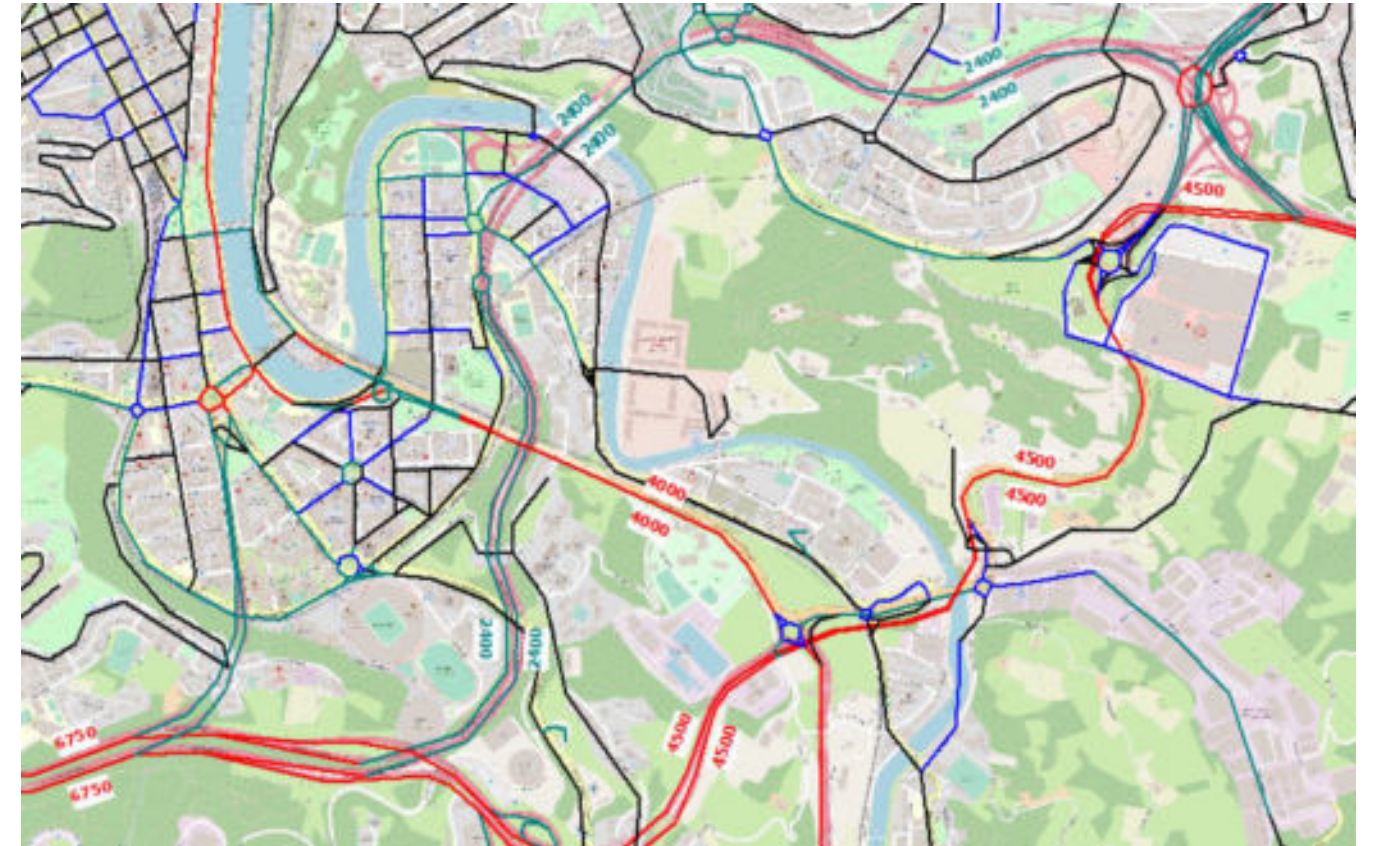


Abiadurak Etorbide berrian eta GI-40an.

Velocidades en la nueva Avenida y en la intervención en la GI-40.

HAPOn aurrerapenean proposatutako garapen berriak aplikatzean, gure garraio-ereduak kontuan hartzen ditu garapen berri horiei lotutako desplazamendu berri guztiak. Jatorri/helmuga-matrize berriak eraikitzen ditu bidaia-arrazoi bakoitzerako (lana, ikasketak, erosketak...), modu-banaketa birkalkulatu du, eta, azkenik, garraio-sareari esleitzen dizkio bidaia horiek. Horrek, bestek beste, bide-sareko trafiko-intentsitate berriak eragiten ditu. Modelizazioaren emaitza, bai garapenak bai azpiegiturak ezarri ondoren epe ertainean lortzen den oreka-egoera da. Irudi honetan agertzen da.

Gainera, modelizazioari esker, gaitasun ezagatik trafikoa zein elkargune eta bide-tartetan asetzen den erakutsiko lukeen, bide-



Gaitasuna Etorbide berrian eta GI-40ko esku-hartzean.

Capacidad en la nueva Avenida y en la intervención en la GI-40.

Recordamos que al aplicar los nuevos desarrollos propuestos en el avance del PGOU, nuestro modelo de transportes estima todos los nuevos desplazamientos asociados a dichos nuevos desarrollos, construye nuevas matrices origen-destino para cada motivo de viaje separado (trabajo, estudios, compras...) recalcula el reparto modal y finalmente asigna dichos viajes a la red de transporte. Ello deriva, entre otras cosas, en nuevas intensidades de tráfico en la red viaria.

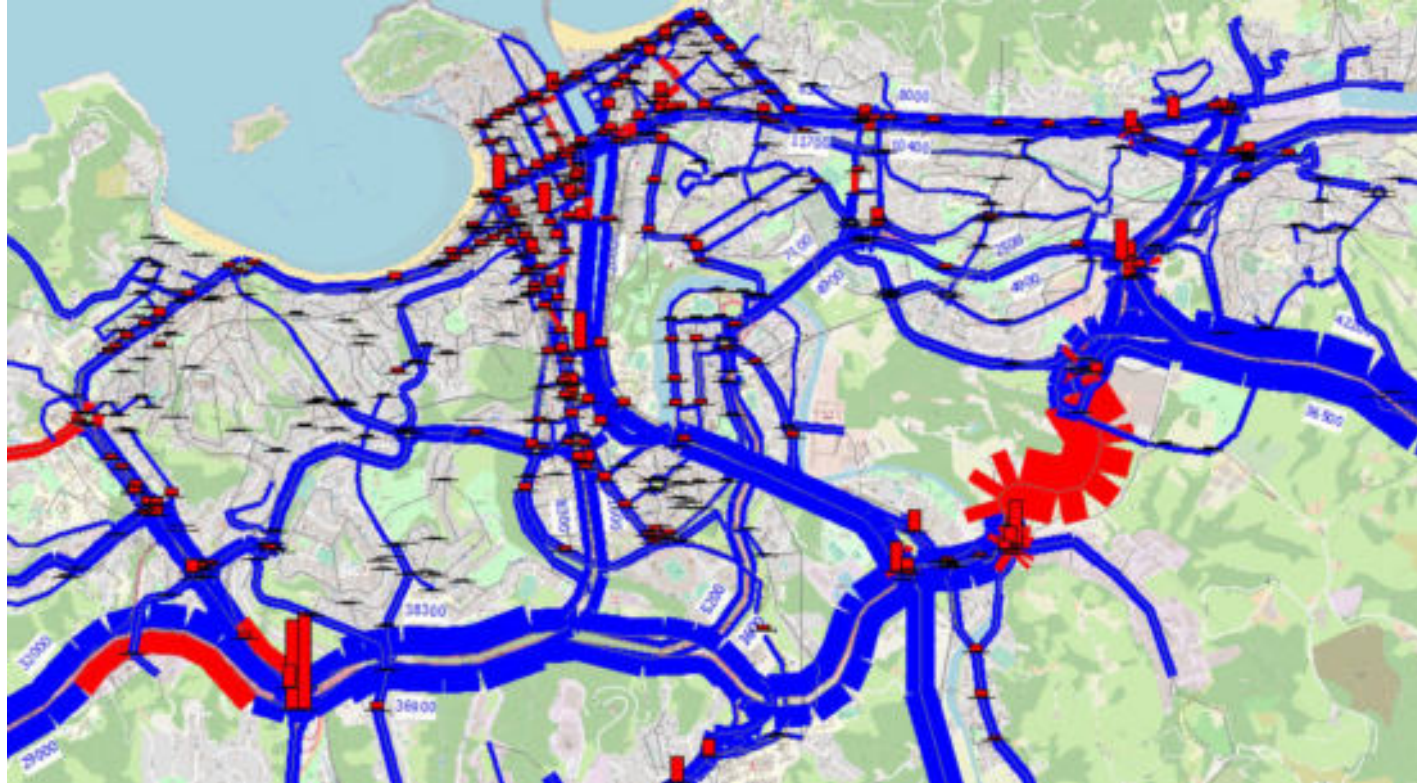
El resultado de la modelización es el estado de equilibrio que se consigue a medio plazo después de la hipotética implantación tanto de los desarrollos como de las infraestructuras. Se muestra en la siguiente imagen.

Trafiko-intentsitateak  
HAPOn etorkizuneko  
testuinguruan, garapen berriak  
eta bide-azpiegiturak aldatuz.  
Intensidades de tráfico en  
el escenario de futuro de  
Avance del PGOU con nuevos  
desarrollos y modificación de  
infraestructuras viarias.





ahalmenen azterketa bat egin dezakegu. Ondorengo irudian, kapazitatetik gertu dauden bide-zatiak ageri dira gorriz eta barra bertikaletan, semaforizazio eta biribilguneetan metatutako atzerapenak.



Hurrengo ataletan, HAPOn proposatutako esku-hartze bakoitzari buruzko ondorioak azalduko ditugu.

### 3.3. AÑORGAKO LOTUNEA

Ingurune honetan bi esku-hartze egin dira:

- GI-20tik Tolosa hiribiderainoko zuzeneko konexioa kentzea.
- Añorgako GI-20aren lotuneak hartzen duen espazioa murriztea, GI-20arekin konektatzeko mugimendu guztiak ahalbidetuko dituen biribilgunea sortuz.

Analisien emaitzak (hurrengo irudiek erakusten duten bezala) erakusten du Tolosa hiribiderako egungo zuzeneko konexioa kentzeak gehiegizko karga eragiten duela bai GI-20 errepidearen hurrengo tartean, bai lotunean eta gaur egungo konexioaren hegoaldera dagoen Tolosa hiribideko tartean. Bestalde, Añorgako lotuneak hartzen duen eremua murrizteko sortutako biribilgunea ere ez luke adinako gaitasunik izango beharko egoera horretan bilduko lirakeen trafiko guztiak bideratzeko.

Hori guztia dela eta, gaur egun Tolosa Hiribidearekin duen lotura zuzena ezin da ezabatu. Hala ere, Añorgako lotunea sinplifikatu egin daiteke, garapenerako eta ingurunea berreraikitzeke lurra askatuz. Egoera horretan, proposatutako biribilgunea zirkulazioa kudeatzeko ahalmena izango luke.

Además, la modelización nos permite realizar un análisis de capacidades viarias que muestran en qué intersecciones y en qué tramos viarios se satura por falta de capacidad. La siguiente imagen muestra tramos viarios cercanos a capacidad en rojo y en barras verticales las demoras acumuladas en las semaforizaciones y rotondas.

*Bide-sareko pilaketen azterketa.*  
*Análisis de congestión en la red viaria.*

En los siguientes apartados pasamos a exponer conclusiones respecto de cada intervención que ese propone en el PGOU.

### 3.3. ENLACE DE AÑORGA

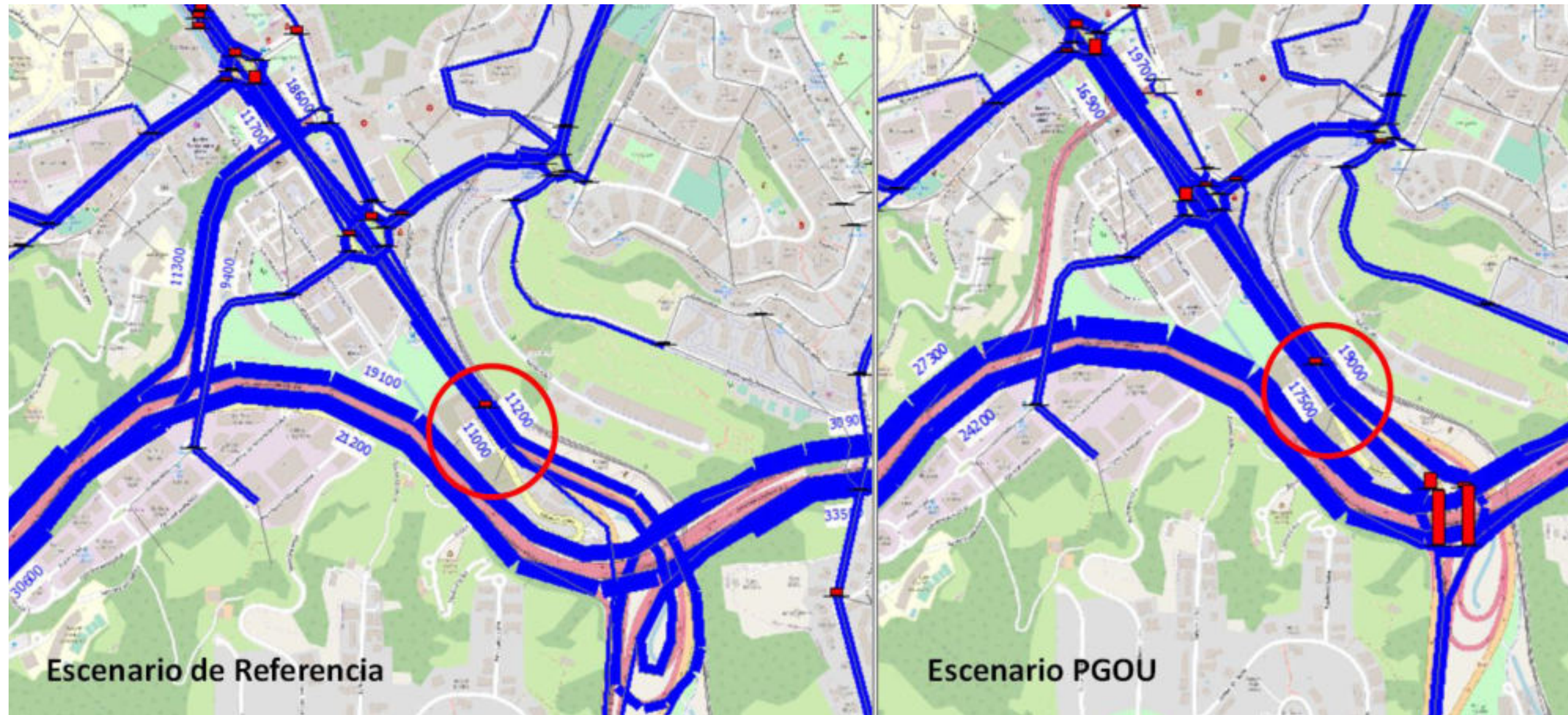
En este entorno se han intentado dos intervenciones:

- Suprimir la conexión directa desde GI-20 a Avenida de Tolosa
- Reducir el espacio ocupado por el enlace de la GI-20 en Añorga generando una rotonda que permita todos los movimientos de conexión con la GI-20.

El resultado de los análisis (que mostramos en las imágenes siguientes) muestra que la supresión de la actual conexión directa a Avenida de Tolosa sobrecarga en exceso tanto el siguiente tramo de la GI-20 como el enlace y el tramo de Avda. Tolosa al sur de la actual conexión. Por otra parte, tampoco la rotonda generada para reducir el espacio ocupado por el enlace de Añorga tendría capacidad suficiente para procesar todos los tráfico que recogería en esta situación.

Por todo ello, la conclusión es que no se puede suprimir la actual conexión directa con Avda. de Tolosa pero sí que se puede simplificar el enlace de Añorga liberando suelo para albergar desarrollos y redensificar el entorno. En esta situación, la rotonda propuesta sí tendría capacidad para gestionar el tráfico resultante.





Tolosa hiribidearekiko lotura eta Añorgako lotunearen eraldaketa.  
Conexión a Avenida de Tolosa y transformación del enlace de Añorga.

### 3.4. ALTZAKO LOTUNEA

Altza auzoaren konexioa hobetzeko, bereziki Aduritz-Akular eremuak proposatutako hazkundera kontuan hartuta, auzoak GI-20rako lotura berri baten aukera aztertu dugu.

Modelizazioarekin egindako analisisen emaitzak behar bezala lan egiten duela erakusten du, ez du auzotik igarotze-trafikorik eragiten, eta, are gehiago, Altzako barne zirkulazioa arintzen du.

Lotunea (GI-20 errepidearen gaineko biribilgune posible batekin) GI-20 errepidearen adarkatetik eta Errenteriako sarbidetik oso hurbil dagoenez, Aldundiaren eta bide-segurtasunaren estandarrak errespetatzen dituen geometria bat jartzeko zailtasunak egon daitezke. Kasu horretan, baztertu egin litezke ekialdetik eta ekialderantz doazen lotuneak, garrantzi funtzional txikienekoak baitira.

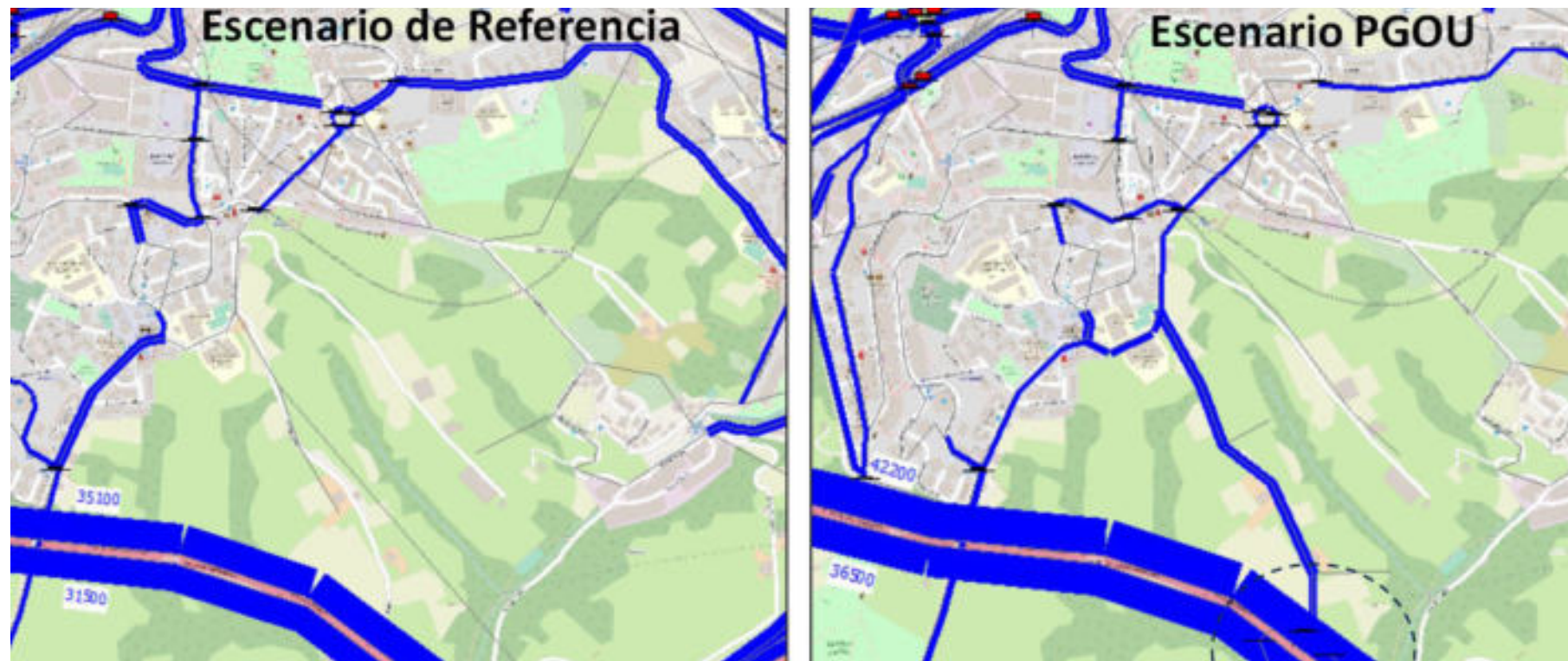
### 3.4. ENLACE DE ALTZA

Para mejorar la conectividad del barrio de Altza, especialmente teniendo en cuenta el crecimiento propuesto por el ámbito de Aduritz-Akular, hemos analizado la funcionalidad de un posible nuevo enlace del barrio hacia la GI-20.

El resultado de los análisis con la modelización muestra que funciona correctamente, no induce tráfico de paso por el barrio e incluso alivia cierto tráfico del interior de Altza.

Dado que el enlace (con una posible rotonda por encima de la GI-20) se encuentra muy próximo a la bifurcación de la GI-20 y el acceso a Errentería, podría producirse una dificultad a la hora de encajar una geometría que respete los estándares de la Diputación y de seguridad vial. En tal caso podría prescindirse de las conexiones del enlace hacia y desde el este ya que son las de menor relevancia funcional.





Altzaren eta GI-20ren arteko lotura berriaren kokapena.

Ubicación del posible nuevo enlace de conexión de Altza con la GI-20.

### 3.5. HIRIBIDE BERRIA GI-20 ERREPIDEAN

Zalantzarik gabe, HAPOren aurrerapen honetan proposatutako eragiketa garrantzitsuenetarikoa bat Anoeta eta Herrera arteko GI-20 errepidean egin nahi den eraldaketa garrantzitsua da.

Zati hori kale-konfigurazioa duen hiribide bihurtzea da helburua, gaur egun duen autobia izaera aldatuz. Era horretan, garapenerako lurra askatu eta gaur egungo hiri-hesia lausotuko litzateke, ertzen arteko iragazkortasuna ahalbidetuz. Memoria honetako beste atal batzuetan zehatzago deskribatzen dira esku-hartzea eta irekitzen dituen aukerak.

Erriberara iristean 30 km/h-ko abiadurako kale bat bihurtuko den 50 km/h-ko abiadurako bidea planteatzen da Anoetatik-Erriberaraino. Dagozkion semaforizazioak eta trafikoa banatzeko biribilguneren bat ezarri. Murrizketa horiek pasoko trafiko guztia galarazten dute.

Modu osagarrian, bide alternatibo bat gaitu behar da. Trafiko gehienek GI-40 erabiliko lukete. Hala ere, GI-40ak ez du trafiko berri horiek hartzeko gaitasunik, bereziki biribilgunetan dituen bidegurutzetan. Hori dela eta, ezinbestekoa izango litzateke GI-40ren gaitasuna nabarmen areagotzea.

### 3.5. NUEVA AVENIDA URBANA EN LA GI-20

Sin duda, una de las operaciones más relevantes propuestas en este avance de PGOU es la importante transformación que se pretende para la GI-20 en el tramo entre Anoeta y Herrera.

Se trata de convertir este tramo en una avenida urbana con configuración de calle y no de autovía de manera que libere suelo para desarrollos y elimine la barrera que supone, habilitando la permeabilidad entre márgenes. En otros capítulos de esta memoria se describe con más detalle la intervención y las posibilidades que abre.

Desde Anoeta se configuraría una vía de 50 km/h que al llegar a Riberas se integra como una calle más, a 30 km/h, implementado alguna rotonda para distribuir el tráfico más las semaforizaciones pertinentes. Estas restricciones disuaden todo el tráfico de paso.

De manera complementaria ha de habilitarse una vía alternativa. La mayoría de los tráficos utilizarían la GI-40. Sin embargo esta no dispone de capacidad, especialmente sus intersecciones en rotonda, para albergar estos nuevos tráficos. Por ello, sería imprescindible aumentar de manera importante la capacidad a la GI-40.

### MARRUTXIPIKO LOTUNEA

Esku-hartze horren ondorioetako bat Marrutxipiko lotunearen funtzionaltasuna galtzea da; hiri-bide bati lotuta geratukoenez ez litzateke autobideko lotune gisa planteatu beharko.

Ondorengo irudiek erakusten duten bezala, Marrutxipiko lotuneak lortutako ondorioak, batez ere, Jose Elosegiko Hiribideko trafikoa murriztea, konfigurazio berri honen pean ez lukete eraginik izango.

Jose Elosegiko hiribideak, Marrutxipiko lotunearen aldaketaren aurreko trafikoa berreskuratuko luke, Ategorrietako trafiko maila bera lortuz. Hala ere, hiribide honen egungo konfigurazioak trafiko-intentsitate horiek hartzeko ahalmena du.

### ENLACE MARRUTXIPI

Una de las consecuencias de esta intervención es la pérdida de funcionalidad del enlace de Marrutxipi, dado que ahora quedaría conectado a una vía urbana y debería configurarse como tal, no como un enlace de autopista.

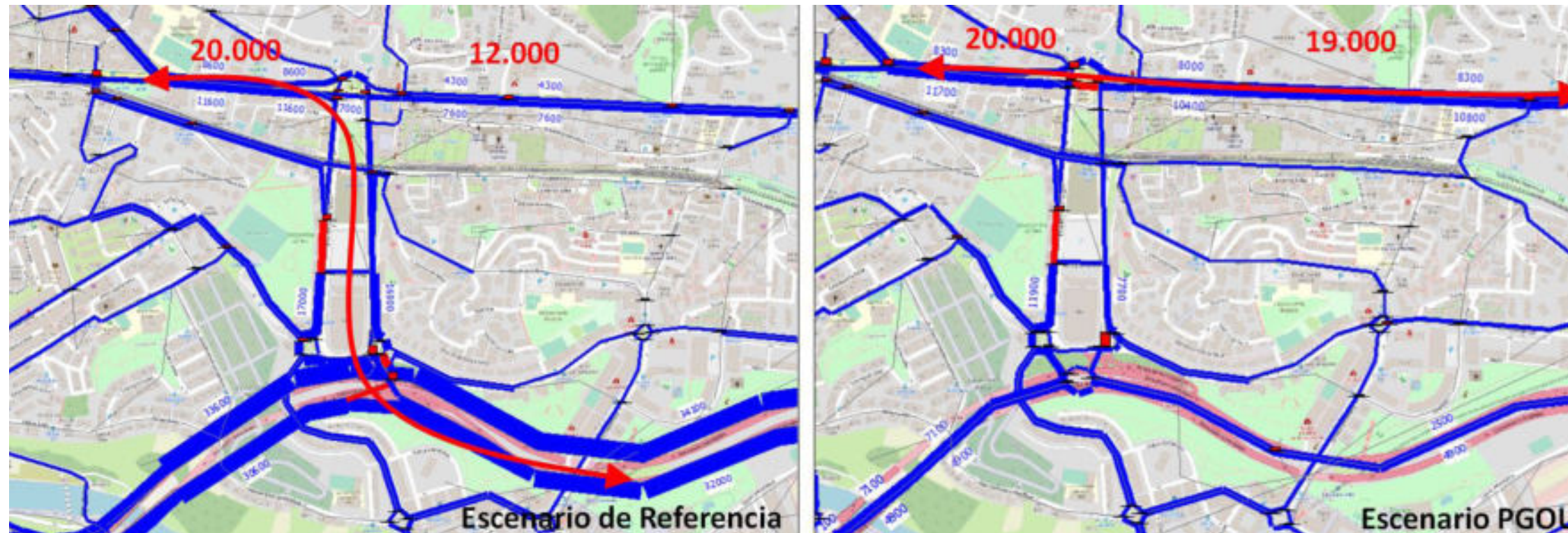
Las imágenes siguientes muestran que los efectos conseguidos por el enlace de Marrutxipi, especialmente la reducción de tráfico que producirá en Avda. José Elosegui, se revertirían bajo esta nueva configuración.

José Elosegui recuperaría su tráfico previo al enlace de Marrutxipi con un ligero incremento alcanzando niveles de tráfico iguales a Ategorrieta. Aun así, la actual configuración de esta avenida tiene capacidad para acoger dichas intensidades de tráfico.





# Plan bat daukagu! ¡Tenemos un plan!



Marrutxi eta José Elosegiren eragina GI-20aren hiri-birmoldaketarekin. Impacto en Marrutxi y José Elosegi con la remodelación urbana de la GI-20.

## GI-20REN ERALDAKETA

Esan bezala, Anoeta eta Erriberaren arteko lehen tarte "etorbide berdea" izango litzateke, 50 km/h-ko mugarekin eta noranzko bakoitzeko errei bakararekin. GI-20 eta Loiolako Erriberaren arteko trantsizioa izango da. Tarte horretan, 30.000 ibilgailu gutxiago ibiliko dira.

Erriberako eremuan garrantzitsua da biribilgune nagusia eta auzoko trafikoa berrantolatzea, egoera berria eta etorkizuneko garapenak egokitzeko. Loiolako Erriberaren pasealekuan, trafikoa 12.000 ibilgailutan murriztuko da egunero, 2.000-3.000 ibilgailu/eguneko kopuruan geratuz. Beraz, nahi izanez gero, etorbide honetako erreak ere murriztu daitezke, eta noranzko bakoitzeko errei bakarra gelditu.

Ez tunelean, ez etorbideko gainerako tokietan, ez dira bi errei behar noranzko bakoitzean. Hau da, noranzko bakoitzeko errei bat nahikoa da. Hori bereziki garrantzitsua da Polloeko tunelarentzat; izan ere, hodi bakar bat erabil daiteke zirkulazio pribaturako, beste tunela oinezkoentzako eta bizikletentzako beste konexio batzuetarako egokituz. Bi tunelak batuz, 50.000 ibilgailu/egun murrizten dira.

Azterketak erakusten duenez, ez da auto-pilaketarik gertatzen, eta ez da igarotzen edo pilaketak sortzen bide paraleloetara (adibidez, Otxoki pasealekua, Hego Intxaurren (Sagastiederren)). Egungo GI-20ak Intxaurrendoko zatian 60.000 ibilgailu galduko lituzke egunero.

Esan dugu José Elosegik bere astegunetako batez besteko intentsitatea 12.000 eta 19.000 ibilgailu artean handitu duela, eta Carlos I.ean trafikoa 2.000 ibilgailu/eguneko handitu dela.

## TRANSFORMACIÓN DE LA GI-20

Como ya hemos comentado, el primer tramo entre Anoeta y Riberas de Loiola sería una "avenida verde", con limitación de 50km/h y un solo carril por sentido. Será una transición entre la GI-20 y la llegada a la zona de Riberas de Loiola. En este tramo el tráfico se reduce en 30.000 veh-día.

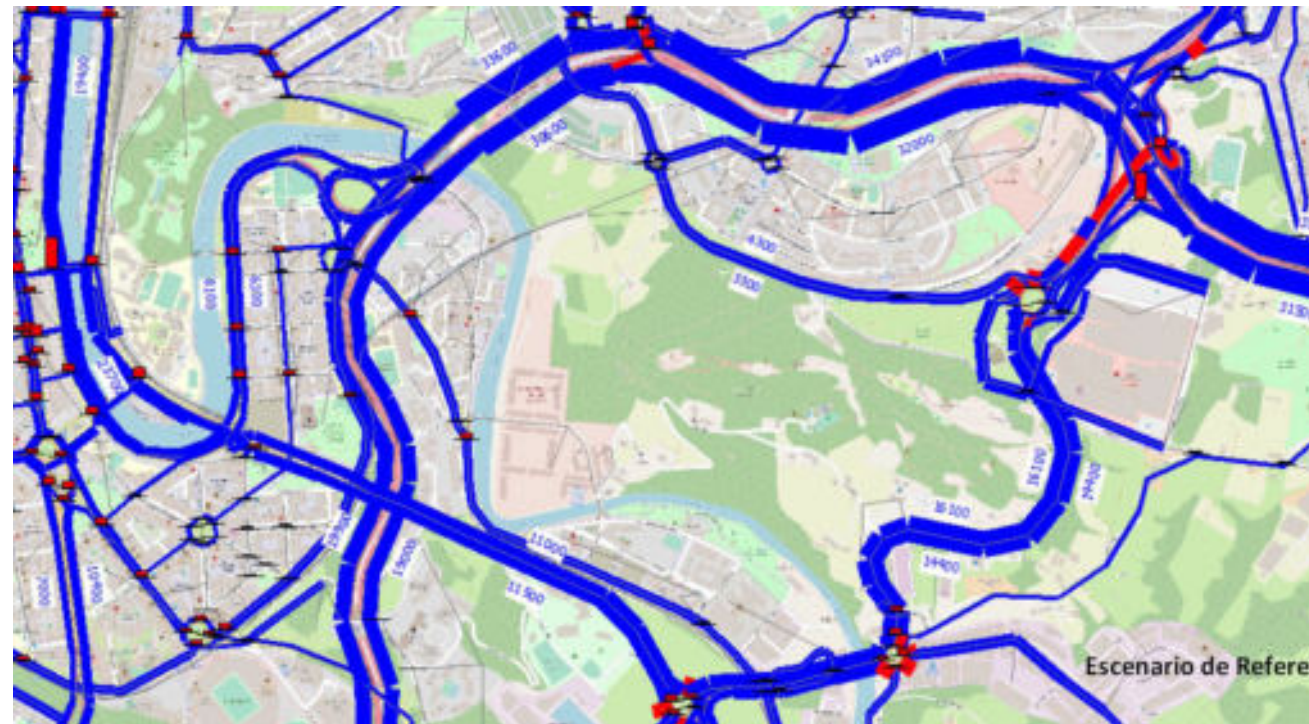
En el ámbito de Riberas cobra importancia la rotonda principal y una reordenación de tráfico del barrio para acompañar la nueva situación y los futuros desarrollos. En el Paseo Riberas de Loiola el tráfico se reduce en 12.000 vehículos diarios, quedándole un tráfico de 2.000-3.000 veh-día y por tanto también puede reducirse los carriles de esta avenida, quedando en un carril por sentido si se desea.

Ni en el Túnel ni el resto de la avenida son necesarios dos carriles por sentido. Es decir, un carril por sentido es suficiente. Esto es especialmente relevante para el túnel de Polloe dado que podría utilizarse uno solo de sus tubos para el tráfico privado y el otro túnel podría acondicionarse para otros usos de conexiones peatonales y ciclables. En los túneles se reducen hasta 50.000 veh-día como suma de los dos túneles.

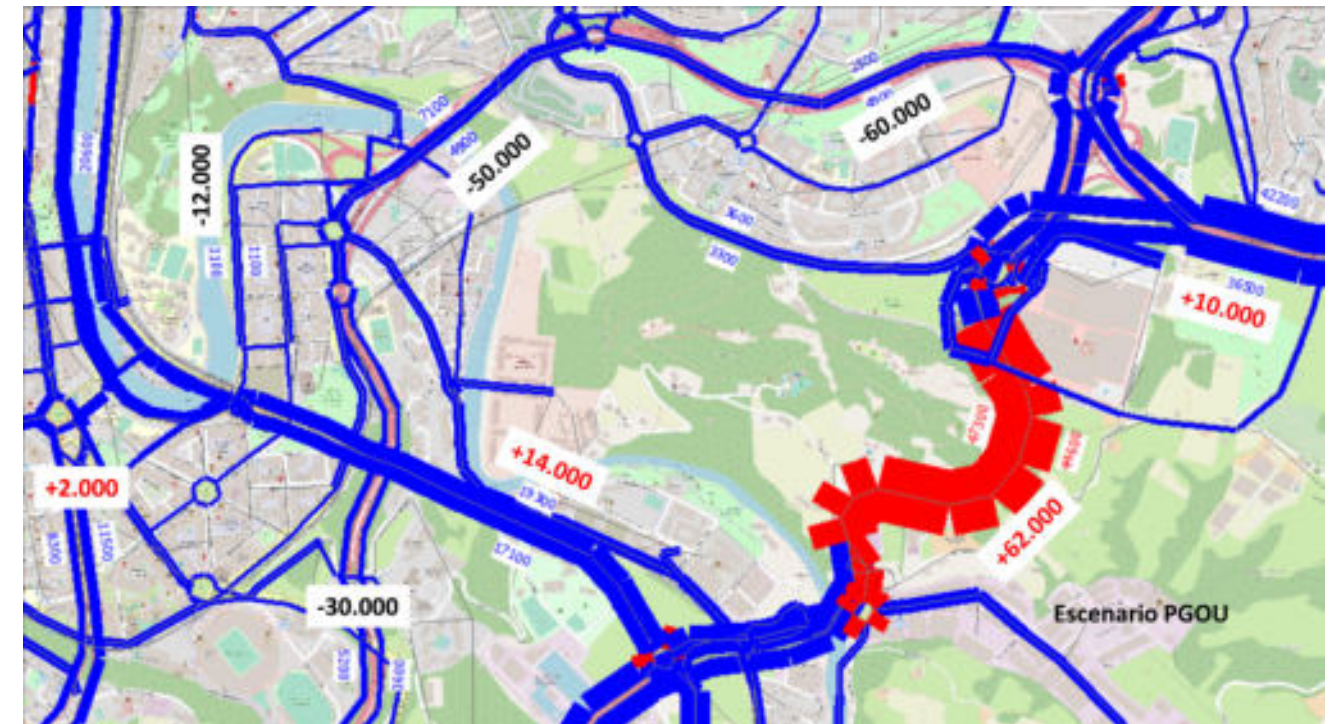
El análisis revela que no se produce congestión y que tampoco se traslada tráfico de paso ni congestión a viarios paralelos como puede ser el Paseo de Otxoki en Hego Intxaurren (Sagastieder). El tramo de la actual GI-20 a la altura de Intxaurren perdería hasta 60.000 vehículos diarios.

Ya hemos dicho que José Elosegi ve incrementada su IMDL de 12.000 a 19.000 vehículos y se produce un ligero aumento de tráfico de 2.000 veh/día en Carlos I.





GI-20 eta GI-40 erreferentziako agertokian.  
GI-20 y GI-40 en el escenario de Referencia.



-20 eta GI-40 HAPOn proposamenen agertokian. Trafiko-intentsitateetako eragina.  
GI-20 y GI-40 en el escenario de propuestas de PGOU. Impacto en las intensidades de tráfico.

## GI-40AN EGIN BEHARREKO ESKU-HARTZEA

Aurreko guztia bideragarria da baldin eta GI-40ari, GI-20an esku hartzeak eragindako zirkulazioak xurgatzeko, nahikoa ahalmen ematen badiogu.

Gure modelizazioan irizpide hauek aplikatu ditugu:

- 80 km/h ko abiadura.
- 2.250 ibil./ord./errei gehieneko edukiera.
- Diseinuan bi errei jarri ditugu noranzko bakoitzean.
- Elkargunerik ez. Lotura guztiak maila ezberdinetan egingo dira, horrek esan nahi du azpiegitura berri bat sortuko dela, egungo Martutene, Urumea ibaia eta Sarroetako biribilguneen gainetik egongo dena.
- Suhiltzaileen biribilgunearen azpiko tunela eta GI-20 errepidearen ekialderako tuneleko zuzeneko konexioak eta porturako sarbidea.

Aurreko irudietan GI-40 errepidearen zatiak egunean 62.000 ibilgailu gehiago hartzen dituela (bi noranzkoen batuketan) adierazi dugu. Egoera honetan, Bolumen/Edukiera erlazioa % 95etik gorakoa da bai goizeko zein arratsaldeko Sarroeta-Suhiltzaileak tarteko puntako orduetan. Beraz, noranzko bakoitzeko 3 errei beharko lituzke trafiko guztia jasan ahal izateko.

Biribilguneak tamaina handia hartu behar duen arren, Herrerako lotuneak ondo funtzionatzen du.

## NECESARIA INTERVENCIÓN EN LA GI-40

Todo lo anterior es viable solo si dotamos a la GI-40 de capacidad suficiente para absorber los tráficos desplazados por la intervención en la GI-20.

En nuestra modelización hemos aplicado los siguientes criterios:

- Velocidad 80 km/h
- Capacidad máxima de 2.250 veh/hr/carril
- En diseño hemos puesto dos carriles por sentido.
- Ninguna intersección. Todos los enlaces a distinto nivel, lo cual significa generar una infraestructura nueva que sobrepase por encima de las actuales rotondas de Martutene, el río Urumea y Sarroeta.
- Túnel por debajo de la rotonda de Bomberos y conexiones directas en túnel hacia el este de la GI-20 y el acceso al puerto.

En las imágenes anteriores hemos indicado que el tramo de la GI-40 recoge un incremento de 62.000 vehículos diarios (suma de ambos sentidos). En esta situación la relación Volumen/Capacidad supera el 95 % tanto en la punta de la mañana como de la tarde en el tramo Sarroeta - Bomberos. Por tanto **necesaría de 3 carriles por sentido** para poder soportar el tráfico total que utilizaría esta vía.

El enlace de Herrera funciona correctamente si bien la rotonda ha de dimensionarse generosa.





## KONKLUSIO GISA

Modelizazioaren bidez egindako analisisen ondoren, ondoriozta dezakegu Anoeta eta Herrera arteko GI-20 tartearen hiribide bihurtzeko aukera bideragarria dela eta hiriko barne-espazioen eraldaketa oso indartsua ahalbidetzen duela, Loiolako Erriberan eta Intxaurren erriberetan ingurune zabalen izaera gizatiartuz.

Aitzitik, inbertsio handia egin behar da GI-40a etenik gabeko gaitasun handiko bide batean eraldatzeko, GI-20tik mugituko ditugun trafikoak kudeatzea posible izateko.

Inbertsio hori txikiagoa izango da hiriko eta gainerako lurraldeko mugikortasuna kudeatzeko politiken bidez ibilgailu pribatuaren erabilera-maila murriztea lortzen bada. Horren ondorioz, autoaren mugikortasun globala eta bide-sareko trafiko txikiagoa izango litzateke, eta, adibidez, baliteke GI-40an hirugarren erreia behar ez izatea.

## EN CONCLUSIÓN

Tras los análisis realizados mediante la modelización podemos concluir que la transformación en avenida urbana del tramo de la GI-20 entre Anoeta y Herrera es viable y permite una transformación muy potente de espacios interiores de la ciudad, humanizando el carácter de entornos amplios en Riberas de Loiola e Intxaurren.

En contrapartida, es necesaria una potente inversión para transformar la GI-40 en una vía de alta capacidad continua y sin interrupciones que pueda gestionar los tráfico que vamos a desplazar de la GI-20.

Esta inversión será menor en la medida que mediante políticas de gestión de la movilidad en la ciudad y en el resto del Territorio, más concretamente, medidas de restricción de uso del vehículo privado, se consiga que se reduzca el grado de utilización de éste. Ello derivaría en una movilidad global menor del coche, una disminución de intensidad de tráfico en la red viaria y, por ejemplo, podría no ser necesario el tercer carril en la GI-40.

## 4. eranskina. Donostiako HAPOren eragin linguistikoaren ebaluazioa

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak, "Toki-erakundeen eta udalen eskumenak euskararen erabilerari dagokionez" deritzon 7. artikuluan 7. atalean, honako hau ezartzen du: "Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira."

Gainera, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuak honako hau ezartzen du:

50. artikulua. – Ebaluatu behar diren planak eta proiektuak.

1. – Udalek behean zerrendatzen diren plan eta proiektuen hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa egin beharko dute, baita horien funtsezko aldaketak ere, baldin eta euskararen erabileran eragina izango badute:

a) Planak:

– **Hiri-antolamenduko plan orokorrak**

– ...

Horien ondoren, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuak honako prozedura-jarraibide hauek zehaztu ditu bere Xedapen Gehigarrian:

*Lehenengoa. Aurrerapen-dokumentua duten plan eta arau subsidiarioetan, dokumentu horren gainean egingo dute udal-zerbitzu teknikoek «hizkuntza-azterlanaren irismenari buruzko txostena», aipatutako 179/2019 Dekretuaren 53.2 artikuluan aurreikusitakoa. Aurrerapen-dokumenturik ezean, planaren edo arau subsidiarioen proiektuaren gainean egingo da hizkuntza-azterlanaren irismenari buruzko txostena.*

*Bigarrena. Beharrezkoa baldin bada 179/2019 Dekretuaren 54. artikuluan aurreikusitako «hizkuntza-inpaktuaren azterlana» egitea, planaren edo arau subsidiarioen hasierako onespeneren proiektuarekin batera prestatuko da, eta azterlanaren ondorioak proiektu horretan txertatuko dira; gainera, jendaurrean jartzeko eta kontsultak egiteko izapideak batera egingo zaizkio proiektuaren hasierako onespenerari eta azterlan horri.*

*Hirugarrena. 179/2019 Dekretuaren 56. artikuluan aurreikusitako «Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioari buruzko txostena» hasierako onespeneren jendaurreko informazioaren eta kontsulten izapidearen ondoren egingo da; hartara, behin-behinean onartutako plan edo arauen dokumentuari erantsi ahal izango zaio txosten hori, edo, bestela, behin betiko onespeneren plangintza zehatzari.*

Horregatik guztiatik, lehenik eta behin, Aurrerakinaren gainean, hizkuntza inpaktuaren irismena zehaztu da. Horretarako, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuak ezarritakoa aintzat hartu da:

## 4. anexo. Evaluación del impacto lingüístico del PGOU de Donostia / San Sebastián

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi establece, en el punto 7 del Artículo 7.– Competencias de las entidades locales y de los municipios respecto al uso del euskera, que "En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes".

Al respecto, el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi establece:

Artículo 50. – Planes y proyectos objeto de evaluación lo siguiente:

1. – Todos los municipios deberán realizar la evaluación del impacto lingüístico de los siguientes planes y proyectos, así como de sus modificaciones sustanciales, cuando estos tengan efectos en el uso del euskera.

a) Planes:

– **Planes generales de ordenación urbana**

– ...

Con posterioridad, el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, ha concretado, en su Disposición Adicional, las siguientes pautas procedimentales:

*Primero. En los planes y normas subsidiarias que dispongan de documento de Avance será este sobre el que los servicios técnicos municipales elaboren y emitan su «informe relativo al alcance del estudio lingüístico» previsto en el artículo 53.2 del mencionado Decreto 179/2019. En defecto de tal Avance, el mencionado informe de alcance del estudio lingüístico se elaborará sobre el proyecto del plan o normas subsidiarias.*

*Segundo. El «estudio de impacto lingüístico» previsto en el artículo 54 del Decreto 179/2019, cuando el mismo resulte necesario, se elaborará simultáneamente con el proyecto de aprobación inicial del plan o normas subsidiarias en el que se integrarán sus conclusiones compartiendo igualmente el mismo trámite de información pública y consultas posterior a la mencionada aprobación inicial.*

*Tercero. El «informe de evaluación del impacto lingüístico» previsto en el artículo 56 del Decreto 179/2019 se elaborará tras el trámite de información pública y consultas debidas a la aprobación inicial y al objeto de su incorporación al documento de plan o de normas que sea objeto de la aprobación provisional o, en el planeamiento pormenorizado que así proceda, de la aprobación definitiva.*

Por todo ello, primeramente y sobre el Avance, se ha determinado el alcance del impacto lingüístico., siguiendo lo establecido en el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi establece:





53. artikulua. – Hizkuntza-azterlanaren irismena zehaztea.

1. – Plan edo proiektu batek udalean edo aztertzen den eremuan euskararen erabileran eraginik eduki dezakeen azterterakoan, adierazle hauek kontuan hartuko dira:

a) Aldaketak, udalerriko biztanle-kopuruan.

b) Aldaketak, udalerrira bisitatzeko dutenen kopuruan.

c) Bestelako eraginak, udalerraren egoera soziolinguistikoan.

2. – Adierazleok aztertu ondoren, udal-zerbitzu teknikoek hizkuntza-azterlanaren irismenari buruzko txostena bidaliko diote plan edo proiektuari funtsezko onarpena emateko eskumena duen udal-organismo eskudunari.

a) Baldin plan edo proiektuaren irismenari buruzko proposamenak ondorioztatzen badu ez dagoela hizkuntza-inpaktu esanguratsurik, hizkuntza-inpaktuaren azterlanik ez egiteko gomendatuko du.

b) Aitzitik, hizkuntza-inpaktu esanguratsua dagoela ondorioztatzen badu, beharrezkotzat joko du hizkuntza-inpaktuaren azterlana egitea, datozen artikuluetan adierazitakoaren arabera.

Hala, HAPO honek eragin linguistiko nabarmenik sortu dezakeen ala ez aztertzeko, Eusko Jaurlaritzaren Kultura eta Hizkuntza Politika Sailak garatutako ebaluazio-metodologia eta lotutako tresna informatikoak erabili dira.

HAPO honen kasuan, 9.509 etxebizitza berri aurreikusten dira. Familiaren batez besteko tamaina (BFT) 2,3082koa dela kontuan hartuta (HAPO berriaren indarraldiaren hasierakoa, gehien mugatzen duena baita), 21.966ko biztanle-gehikuntza aurreikusten da.

Datu horrekin eta kontuan izanda Derioi Euskara Zerbitzua eta ESEP (Euskara Sustatzeko Ekintza Plana) dituela eta jarraian jasotako datuak, honako emaitza hauek lortu dira:

Artículo 53. – Determinación del alcance del estudio lingüístico.

1. – A la hora de analizar si un plan o proyecto tendrá efectos sobre el uso del euskera en el municipio o ámbito correspondiente, se deberán tomar en consideración los siguientes indicadores:

a) Modificaciones en la población del municipio.

b) Modificaciones en el número de visitantes del municipio.

c) Afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.

2. – Los servicios técnicos municipales, una vez analizados los aspectos mencionados, remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto informe relativo al alcance del estudio lingüístico:

a) Si la propuesta relativa al alcance del plan o proyecto concluyera que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico.

b) Por el contrario, si considerara que puede darse una afección relevante, concluirá con la necesidad de la elaboración del estudio de impacto lingüístico previsto en los artículos siguientes.

Así, para analizar si el presente PGOU es susceptible de generar un impacto significativo en materia lingüística, se ha utilizado la metodología y las herramientas informáticas desarrolladas por el Departamento de Cultura y Política Lingüística de Gobierno Vasco con tal fin.

En el caso que nos ocupa, se prevén 9.509 nuevas viviendas. Considerando un Tamaño Medio Familiar (TMF) de 2,3082 (el TMF estimado al inicio, por ser el más desfavorable), se prevé un aumento de 21.966 residentes.

Con ese dato y teniendo en cuenta que Donostia / San Sebastián cuenta con Servicio de Euskera y ESEP (Euskara Sustatzeko Ekintza Plana; es decir, Plan de Acción de Fomento del Euskera) y las variables recogidas a continuación, se han obtenido los siguientes resultados:



Kultura eta Hizkuntza Politika Saila ELE Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa

**Planaren berri egia** | **Egitasmo ebaluazioa berri**

Hasiera / Iturri dokumentua / **Erantzunak**

Erantzunak eraberritu

**Erantzunak**

1. Planaren eragin linguistikoaren berri egia (2023-2024) E / Et

2. Planaren eragin linguistikoaren berri egia (2025-2026) E / Et

3. Planaren eragin linguistikoaren berri egia (2027-2028) E / Et

Kultura eta Hizkuntza Politika Saila ELE Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa

**Planaren berri egia** | **Egitasmo ebaluazioa berri**

Hasiera / Iturri dokumentua / **Erantzunak**

Erantzunak eraberritu

**Planaren eragin linguistikoaren berri egia**

1. Planaren eragin linguistikoaren berri egia (2023-2024) E / Et

2. Planaren eragin linguistikoaren berri egia (2025-2026) E / Et

3. Planaren eragin linguistikoaren berri egia (2027-2028) E / Et

**EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA**

Erantzunak eraberritu	Herritako hiztunen %	Euskaldunen %	Euskaldunen %
E / Et	179.000	81.301	46,57

Kultura eta Hizkuntza Politika Saila ELE Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa

**Planaren berri egia** | **Egitasmo ebaluazioa berri**

Hasiera / Iturri dokumentua / **Erantzunak**

Erantzunak eraberritu

**Erantzunak**

1. Planaren eragin linguistikoaren berri egia (2023-2024) E / Et

2. Planaren eragin linguistikoaren berri egia (2025-2026) E / Et

3. Planaren eragin linguistikoaren berri egia (2027-2028) E / Et

**Hizkuntza inpaktoaren azterketa ez da egin behar**





Jasotako datuak eta emaitzak kontuan hartuta, HAPOren garapenak ez du eragina izango hizkuntzan. Hortaz, ez dagoela hizkuntza- inpaktuaren azterlana egin beharrik ondorioztatu da.

Jarraian jasotako Irismen Dokumentua proposatzen da.



**Planaren/proiektuaren izena:** HAPOren Aurrerakina  
**Eragin eremua:** Gipuzkoa - Donostia / San Sebastián  
**Teknikarien izenak:** Paula Amuchastegui Moreno  
**Batzordearen izena:** Donostiako HAPOren ebaluazio-batzordea

► **Proiektuaren helburuak hauek dira:**

Donostiako hirigintza-antolamenduko eredia berrikustea, indarrean dagoen HAPO abiapuntu hartuta. Horretarako honako gai hauek jorratuko dira: bizitokiak, jardura ekonomikoak, zuzkidurak (ekipamenduak eta espazio libreak), mugikortasuna, azpiegiturak, ondarea eta abar. Gainera HAPO berria, indarrean dagoen legedira egokitu da.

Planak tokiko biztanle-kopuruan/egoera soziolinguistikoan izan dezakeen eragina neurtzeko irismen-dokumentua egitea eskatu dio Donostia / San Sebastián(e)ko Udalak ELE batzordeari. Horregatik, plan horrek hizkuntza- inpaktuaren azterlana egiteko beharrik ote duen jakiteko beharrezkoak diren indizeen kalkulak egin dira.

- **BIZTANLEAK:** Planaren bidez aurreikus daitekeen biztanle berrien kopurua 21.966 (e)koa da. Kalkulu hori egiteko kontuan hartu dira 9.509 etxebizitza eta aurreikusi da etxebizitza bekoitzera 2,31 pertsona etorriko direla bizitzera.

Irismen dokumentuan jasotako emaitzak eta ondorioztatutakoa gorabehera Udalak hizkuntza- inpaktuaren azterlana egiteko asmoa du HAPOren hurrengo faseetan.

A la vista de los datos y resultados obtenidos, el desarrollo del PGOU no generará un impacto significativo en materia lingüística, por lo que no se estima necesaria la realización del estudio de impacto lingüístico.

En consecuencia, se propone el Documento de Alcance recogido a continuación.



Hori oinarri hartuta, hauek izan dira indizeen emaitzak:

	Biztanleak	Turismo bisitariak	Azpiegiturako bisitariak	Guztiak batera
Euskararen proiektzio- indizea	-0,58			-0,58
Hauskortasun- indizea			-1,67	
Hauskortasun indizearen eragina			2,00	
Bilakaera indizeak	1,42			
Bilakaera indize orokorra			1,42	

- **BIZTANLEAK:** Bilakaera indizearen 1,42 puntuko emaitza aintzat hartuta, jakinarazten dizuegu ez dagoela hizkuntza inpaktuaren azterlana egin beharrik. Irismen-dokumentu hau planaren espedienteari gehituko zaio, balioa izan dezan.

Alkatearen sinadura

Teknikariaren sinadura

Con independencia de los resultados obtenidos y las conclusiones recogidas en el Documento de Alcance, el Ayuntamiento tiene la intención de realizar el estudio de impacto lingüístico en las siguientes fases del PGOU.