

## 5. Jarduera ekonomikoen dibertsifikazioa, konplexutasuna eta areagotzea

Argitaratutako adierazle berrien 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:

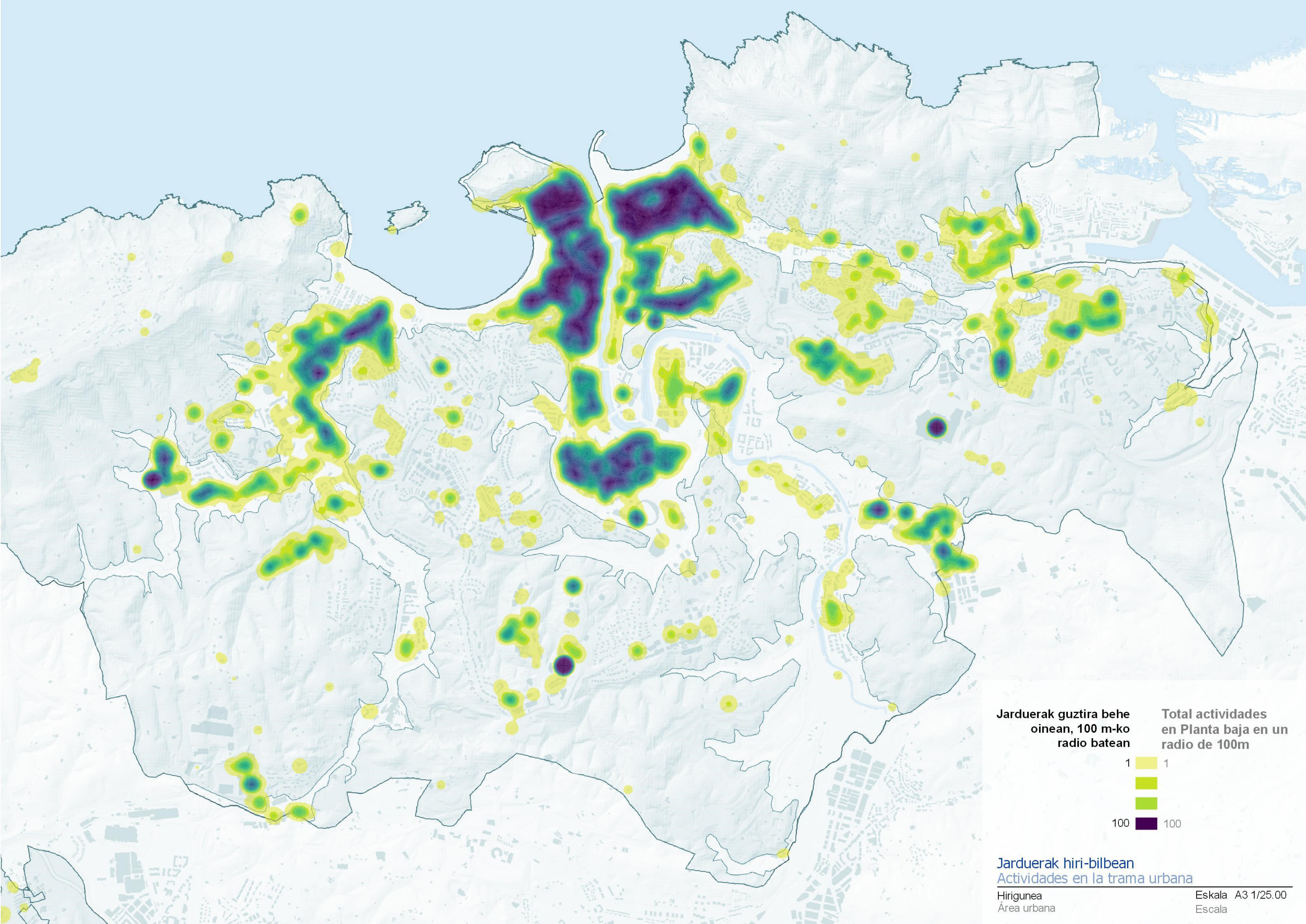
- **Bizitegi-hiria ekoizpen-hiria ere bada.** Jarduera ekonomikoen eta enplegu-jardueren ehuneko handiena bizitegi-hiriaren zati batean aurkitzen da. Funtzioen hibridazioa aspalditik dago hiriko zenbait gunetan, eta Erdialdea, Amara, Gros, Antigua-Ondarreta edo Ibaeta bezalako eremuetan hiri mistoaz 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-azpiegiturretatik 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

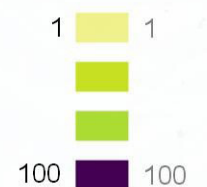
De acuerdo con los indicadores más recientes publicados, **Donostia / San Sebastián se encuentra en la cuarta posición de ciudades inteligentes de todo España y la primera de Euskadi.** Ello está relacionado directamente con el **desarrollado paulatino de un ecosistema basado en el conocimiento, la innovación 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

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 lurzoruak erabiliz,** eta beste erabilera batzuekin, bizitegi erabilera barne, bizikidetzat bermatuz.
- Esan bezala, **plan berriaren logikak lehendik dagoen hiria berrerabiltzeko irizpideekin lan egiten du,** honako hauetan zehaztuta: hiri-berroneratzea (Igara), erabilerak areagotzea, bertikalki nahiz horizontalki (Miramon eta 27. poligonoa), funtzioak areagotzea (Illunbe) eta lurraldea birziklatu eta birmoldatzea (Herrera eta Txingurrigaña). 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 fisikoa ondasun preziatu eta mugatu gisa babestea baita.
- **Halaber, nekazaritza eta abeltzaintza jarduera 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 egituratzailea duten lurzoruak dira (gogoan izan udal-azaleraren % 17 hartzen dutela); udalerria 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-hornikuntzan ere laguntzen dute.
- Jarduera ekonomikorako **egungo esparruak indartu nahi dira, erabilerak 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.
- Erabileren, **funtzioen eta sistemen hibridazioa ere erraztu nahi da.**
- Ezagutzen, 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-jarduera lehen mailako sektore ekonomiko estrategikotzat** hartzea.
- Plan Orokorren arauak dagokienez ere, interesgarria izango da ekoizpen-erabilerak birdefinitzea eta jarduera 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 Txingurrigaña), 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.



## Plan bat daukagu! *¡Tenemos un plan!*

Azken batean, bai hiri mailan, bai espazio sozial edo pribatiboetan, **malgutasuna eta zeharkakotasuna izango dira ekonomia-errealitate hibrido eta aldaketa etengabearen 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 pertsonalizatuagoak, 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 tradizioaletatik 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 zirkularrerantz, kultura-, entretenimendu- eta aisialdi-edukien ekoizpenerantz, 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 eskaripeko ekoizpena eta tendentzietara 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 sisteman 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 zuzeneko 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 económica 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-egikaritzearen eremuan, inoiz baino beharrezkoagoak dira kudeaketa-sistema misto publiko-privatuak, herri-administrazioetik jarduketen 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. estrategiak**. Aipatutako jarduera-ardatzen artean, honako hauek dira interes handikoak:

- **Hiri-garapen ekonomikoa, lurzorua erabilera dibertsifikatuen logikatik**, hurbileko ekonomiarako espazioak sortuz eta lurzorua banaketa erabilera eskusiboetarako 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 jasangarrirako ekimenen bidezko interkonexioa bilatuz.
- **Interkonexio logistiko 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-jarduera berriak irekitzearen bidez, behe solairuko lokalak aktibatzea**, espazio publiko seguruak eta jarduera ekonomikoa sortuz.
- Turismoa euskal hirietan **jarduera ekonomikoa sortzeko iturri gisa finkatzea**, haien ondorio ekonomiko eta sozialak kontuan hartuz.

Horren guztiaren ondorioz, jarduera ekonomiko eguneraturako hiri-proiektuaren proposamena planteatu behar da. Plan Orokorra aipatutako aurrekontu estrategikoak errealitatera ekartzeko gai izan behar den plangintza-tresna da. Planaren eginbeharra baieztatzen 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 ekonomikoei buruzko proposamenak Plan Orokorraren esparruko hainbat eremutan du eragina. Alde batetik, nola ez, lurraldearen beraren eta hiri-sarearen gaineko eragina. Bestetik, Plan Orokorrak 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 Orokorrak 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 Orokorraren helburu estrategiko bat da, batez ere balio estrategiko handiko lurzoruak eta nekazaritza-ustiapen estrategikoak. Hortaz, lurzoru urbanizaezinaren proposamenak aintzat har daitezen mugatzen ditu. Plan Orokorrak dagokion erregulazioa garatuko du lurralde-legeriaren eta -plangintzaren esparruan, lurzoru horiek babesteko eta udalerriko lurralde-okupazioaren ereduaren duten 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 Orokorrak hiriaren estrategia globalean hartzen duen oinarritzko helburuetako bat da. Egoera hori kontuan hartuta, Plan Orokorraren ekintza honako lan-alderdi hauetan gauzatzen da:

- **Erdialdeko auzoetako jarduera ekonomikoei 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 jardueri dagokienez, Plan Orokorrak 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 ekonomikoa ezartzeko eta mantentzeko lehentasunezko 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 betebeharrei, 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 Orokorrek 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 oinarritzko 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 sartzeari 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 Orokorrek 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 GUNEAK

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 lurrak 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 ekonomikoa hiri-bilbean  
Actividad económica en la trama urbana

- Auzo-bihotzak  
Corazones de barrio
- Merkataritza-kaleak  
Calles comerciales
- Merkataritza-kaleen konektoreak  
Conectores de calles comerciales
- Erdigunea  
Zona centro

Jarduera ekonomikoa bizitegi-eremu berrietan  
Actividad económica en las nuevas áreas residenciales

- Jarduera ekonomikoko eremuak bizitegiarako eremuetan  
Polos de actividad en áreas residenciales

Jarduera ekonomikoko eremuak  
Zonas de actividad económica

- Jarduera ekonomikoko eremu berriak  
Nuevas zonas de actividad económica
- Areagotu/beroneratu beharreko lehenetik dauden jarduera ekonomikoko eremuak  
Intensificación/regeneración de áreas de actividad económica existentes

## Begirada Sektorialak

### Miradas Sectoriales



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



# Plan bat daukagu!

## ¡Tenemos un plan!

- Gainera bi estrategia berri proposatzen dira:
  - **Herrerako bide-sareko zoru berrantolaketari buruzko jardueraren ekonomikoko eremu berri bat aurreikustea**, hiriko alde horretako saihesbiderako aurreikusitako izaera berriaren ondoriozkoa. Eremua Txingurrigañaren piezarekin osatzen da.
  - **Igara, Illunbe, Miramon eta Torruazarreko (27. Poligonoa) jardueraren 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 lurzoriei, 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 jardueraren ekonomikoaren lurralde-berroreka bilatzera ere zuzentzen da. Eragiketa horrek berekin ekarriko du, bien funtzionamendu egokia bermatzearren, lurralde eta hiri eskalako bide-mugikortasuna berrantolatu eta berregituratzea. Gainera, aurreikusitako jardueraren ekonomikoa antolatuz, eremu hori hirirako ate gisa eratzea eta arloko sinergiak bultzatzeko, inguruko bizitegi hiri-ingururari arreta handia jartzea proposatzen da. Testuinguru horretan, Txingurrigañan 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, erabileren hibridazioa bizitegi-erabilera berriekin bateragarriak direnak (adibidez, coliving-a), aparkalekuei buruzko lurzoruaren optimizazioa (altuerako aparkalekuak jartzeko aukerak aztertuz). Igararen, planak mende balderago dagoen jardueraren ekonomikoaren eremua berrantolatzeko aukerak garatuko ditu, hiriaren ertzean, eta gaur egun estalita dagoen erreka eta ingurune naturalarekiko hobekuntza eta lotura egokiagoa aurkitzea planteatuko du.

Jardueraren 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 Txingurrigaña.
  - **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 Txingurrigaña 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<br>Ámbito                                                   | Azalera (m²)<br>Superficie (m²) | Erabilera / tipologia<br>Uso / tipología      | JErako aurreikusitako eraikigarritasuna<br>(m²s)<br>Edificabilidad prevista para AAEE<br>(m²t) |
| Belartzagoia                                                       | 209.735                         | Ekoizpen-jarduerak<br>Actividades productivas | 83.894                                                                                         |
| Errekalde                                                          | 14.671                          | Ekoizpen-jarduerak<br>Actividades productivas | 10.480                                                                                         |
| Bugati                                                             | 71.274                          | Ekoizpen-jarduerak<br>Actividades productivas | 30.000                                                                                         |
| Herrerako bide-sareko eta heren inguruko zoruen berrantolaketa     |                                 |                                               |                                                                                                |
| Reordenación de los suelos del nudo viario de Herrera y su entorno |                                 |                                               |                                                                                                |
| Eremua<br>Ámbito                                                   | Azalera (m²)<br>Superficie (m²) | Erabilera / tipologia<br>Uso / tipología      | JErako aurreikusitako eraikigarritasuna<br>(m²s)<br>Edificabilidad prevista para AAEE<br>(m²t) |
| Herrera                                                            | 170.000                         | Ekoizpen-jarduerak<br>Actividades productivas | 198.000                                                                                        |
| Txingurrigaña                                                      | 98.000                          | Ekoizpen-jarduerak<br>Actividades productivas | 45.000                                                                                         |
| Egungo jarduera ekonomikoko eremuen birprogramazioa                |                                 |                                               |                                                                                                |
| La reprogramación de zonas de actividad económica existentes       |                                 |                                               |                                                                                                |
| Eremua<br>Ámbito                                                   | Azalera (m²)<br>Superficie (m²) | Erabilera / tipologia<br>Uso / tipología      | JErako aurreikusitako eraikigarritasuna<br>(m²s)<br>Edificabilidad prevista para AAEE<br>(m²t) |
| Miramón Zabala-pena                                                | 1.325.944                       | Ekoizpen-jarduerak<br>Actividades productivas | 44.000                                                                                         |
| Torruazar                                                          | 211.405                         | Ekoizpen-jarduerak<br>Actividades productivas | 56.000                                                                                         |
| Illunbe                                                            | 66.000                          | Ekoizpen-jarduerak<br>Actividades productivas | 243.989                                                                                        |
| Igara                                                              | 58.500                          | Ekoizpen-jarduerak<br>Actividades productivas | 30.000                                                                                         |
| GUZTIRA<br>TOTALES                                                 | 2.225.529                       |                                               | 611.374                                                                                        |

### 5.3. EKOIZPEN-PROZESUEN BIRPROGRAMAZIO POTENTZIALA

Jarduera ekonomikoaren **paradigma berriak defini ditzaketen ezaugarri guztien artean**, bi nabarmendu behar dira, HAPOren 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.



# Plan bat daukagu!

## ¡Tenemos un plan!

Bi ezaugarri horiek, alde batetik, hirigintzako antolamendua ezartzeko erabiltzen diren arau sistematizatu eta estandarrak 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 espezifikoak 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 gun e 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 jarritz. Horren adibide bat Donostiako hirian bertan dugu, Miramongo Parke Teknologikoarekin. Antzeko kontserbazio- eta kudeatze-erakundeak oso lagungarriak izango lirarteke 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 dituen: erabilera-balioa duen ekoizpen-faktore gisa eta hiriaren eta udalerriaren 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 redundaría 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 erabileren arauketa bereizia 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 ordeztze “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 erabileren gaineko 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 berreraikitze 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 lurzoru-kalifikazio (hainbat aukera) ugari garatzea,** zehaztapen hori dagoeneko plangintzan ezarritik. **Kalifikazio anizkoitzaren funtzionamendua egituratzeko, zuzkidura-jarduketaren 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.



# Plan bat daukagu!

## ¡Tenemos un plan!

- **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 zabalduetako aukera, aurrerapauso bat izan da, zalantzarik gabe, dagoeneko eraikita dagoen hiria kudeatu eta gauzatzerako 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,** ezarritik 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, zehaztapen horiek erabilerak ezartzeko mugatzat 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, aisialdikoak 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-eraikuntzetako 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-Ulía, 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 preziazten 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 fenomenoa 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 gunen 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-gauen 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 ditu 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 ordezkatzuz), hiriko auzoetako eremu turistikoen 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 etxebizitzak establezimendu berriak irekitzean izan duen eta izaten ari den eraginak**, 2023ko martxoan turismo-establezimendu berrien ezarpena arautzen duen hirigintza-araudia berrikusten hasten 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 erabilaren 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.

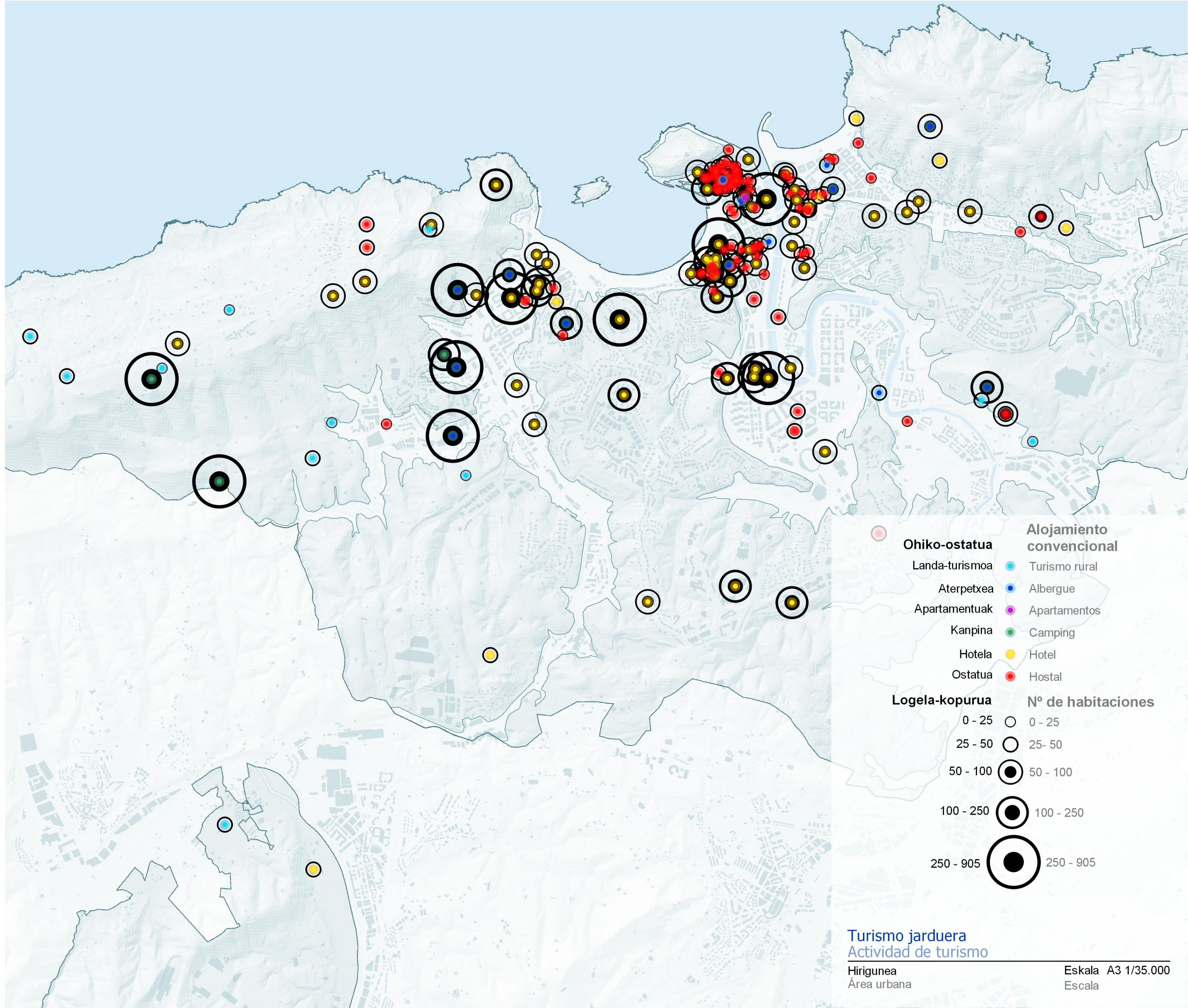
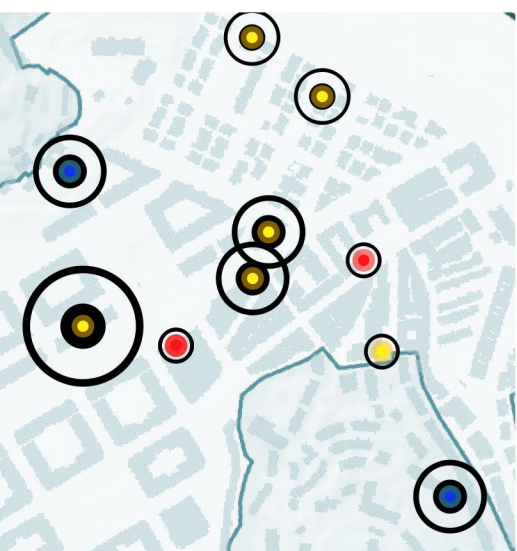
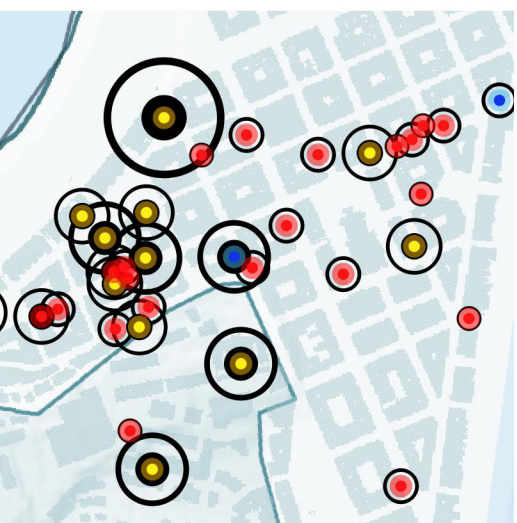
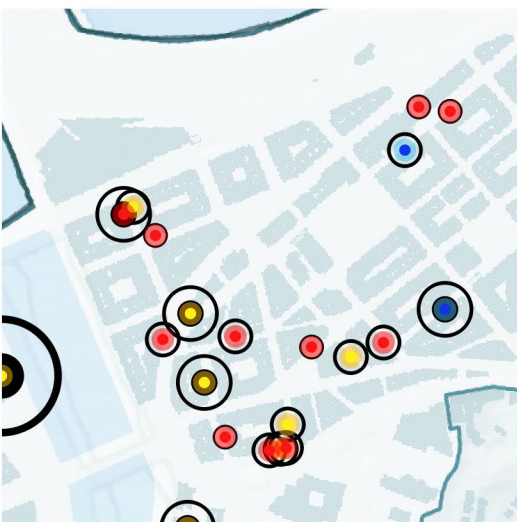
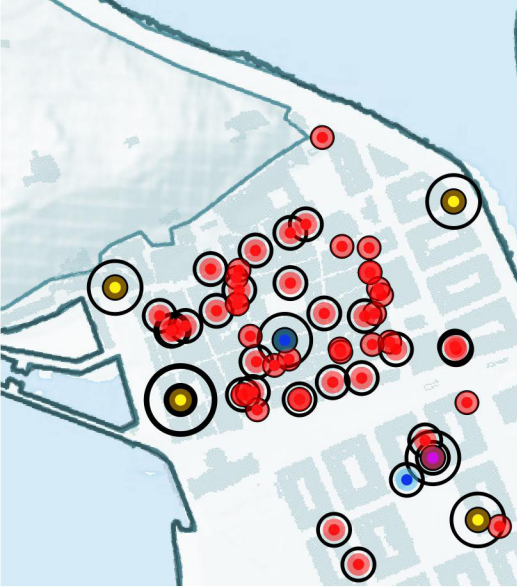
## 5.5. INTEGRACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL NUEVO MODELO DE CIUDAD

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.



#### Ohiko-ostatua

Landa-turismoa

Aterpetxea

Apartamentuak

Kanpina

Hotela

Ostatua

#### Alojamiento convencional

Turismo rural

Albergue

Apartamentos

Camping

Hotel

Hostal

#### Logela-kopurua

0 - 25

25 - 50

50 - 100

100 - 250

250 - 905

#### Nº de habitaciones

0 - 25

25 - 50

50 - 100

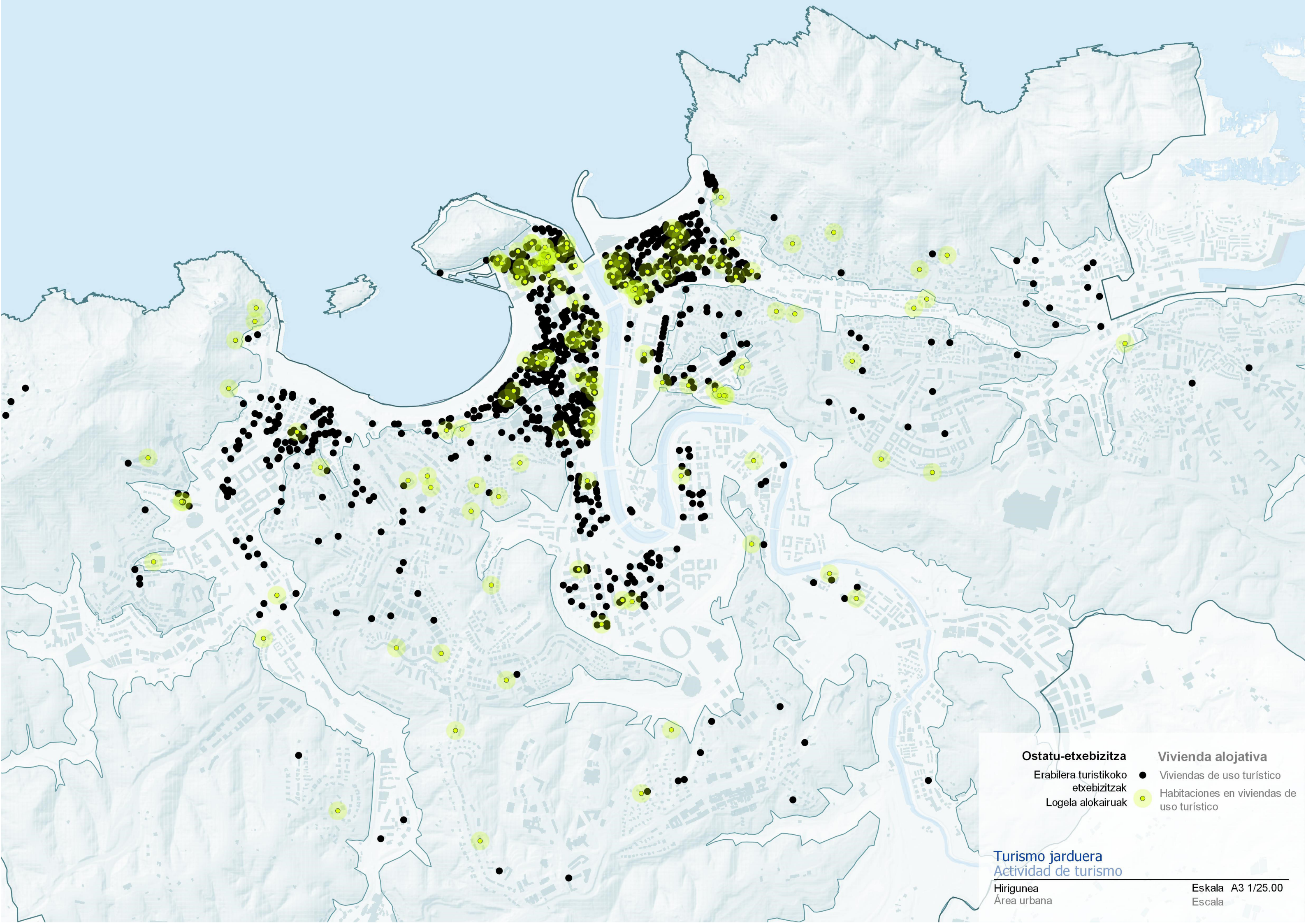
100 - 250

250 - 905

Turismo jarduera  
Actividad de turismo

Hirigunea  
Área urbana

Eskala A3 1/35.000  
Escala



**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 Orokorrak 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 etxebizitzez gozatzea, turismo-ostatuen ezarpena baldintzatzen duten premisak dira. Horren arabera, etxebizitza-eraikinetan kokatuko diren turismo-erabilerarako etxebizitzen 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 bereizita dagoen kalifikazio espezifiko sartzeara.**

– Etxebizitza hauek, lehenasunez, beheko eta lehenengo solairuetan kokatzea.

– Ezarpen-ereduaren irizpide gisa bigarren eta goiko solairuetan turismo-erabilerarako etxebizitzarik ez jartzea.

– Turismo-erabilerako etxebizitzek loturiko aparkaleku-plazak aurreikusi beharra.

– **Bizitegi-eraikin, kale edo hiri-eremu berean ezar daitezkeen etxebizitza turistikoen kopurua mugatzea.**

## 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 agiriari. 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.

– **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. 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.