Donostiako HAPOaren berrikuspenerako aurrerakina
Laburpen sektorialak

Avance de la revisión del PGOU de San Sebastián
Resúmenes sectoriales

05.

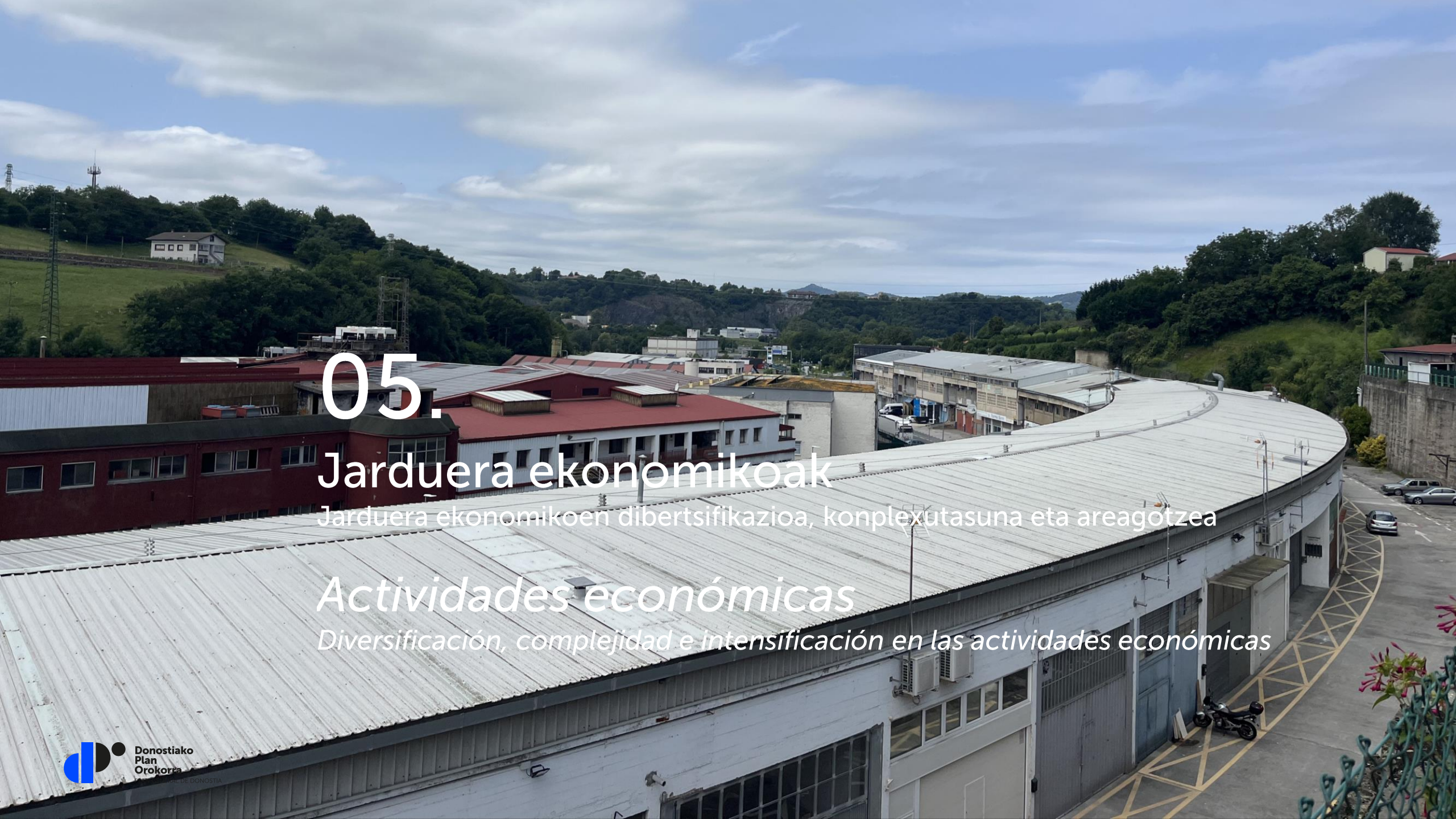
Jarduera ekonomikoak

Jarduera ekonomikoen dibertsifikazioa, konplexutasuna eta areagotzea

Actividades económicas

Diversificación, complejidad e intensificación en las actividades económicas

Donostiako Plan Orokorra
PLAN GENERAL DE DONOSTIA



05.

Jarduera ekonomikoak

Jarduera ekonomikoen dibertsifikazioa, konplexutasuna eta areagotzea

Actividades económicas

Diversificación, complejidad e intensificación en las actividades económicas

Donostiako Plan Orokorra
AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

DIAGNOSTIKOA

Familiaren errenta aztertuta, Donostia Euskadiko eta Gipuzkoako batez bestekoaren gainetik dago. Gainera, lanarekin lotutako erakargune argia da.

— Hiriko hego-ekialdea eta ekialdea Donostiako batez bestekotik behera daude, errenta eta okupazio-tasari dagokionez.
— Ibaeta, Añorga eta Miramonen enplegatu ratio altuko establezimendu handiagoak daude.
— Gainontzeko auzoetan enplegatu ratio baxuko establezimendu txikiagoak.
— Profil post-industriala du Donostiak, baina auzoz auzo salbuespenak daude.
— Aiete, Altza, Ategorrieta-Ulia, Intxaurrondo, Loiola eta Mirakruz-Bidebieta auzoak, nagusiki, bizitegitarako auzoak dira.
— Miramon-Zorroaga, Ibaeta eta Añorga jarduera ekonomikora bideratutako eremuak dira nagusiki.
— Erdialdea eta Gros auzoetan kokatutako jarduera-zentro handi bat duen hiria da Donostia. Intentsitate handiko jarduera-guneak identifika daitezke ere auzo gehienetan.
— Estatuan turista gehien jasotzen duen seigarren hiria da (plaza kopurua % 116,62 igo da 2016tik, eta Erdialdea-Grosen daude gehienak).

DIAGNÓSTICO

Al analizar la renta familiar, San Sebastián se sitúa por encima de la media de Euskadi y Gipuzkoa. Además, es un polo de atracción de empleo.

— *El sureste y este de la ciudad están por debajo de la media de San Sebastián, tanto en renta como en tasa de ocupación.*
— *En Ibaeta, Añorga y Miramon la ratio de empleos por establecimiento es más alto.*
— *En el resto de barrios, la ratio de empleos por establecimiento es más bajo.*
— *San Sebastián tiene perfil post-industrial, pero hay excepciones barrio por barrio.*
— *Aiete, Altza, Ategorrieta-Ulia, Intxaurrondo, Loiola y Miracruz-Bidebieta son, principalmente, barrios residenciales.*
— *Miramon-Zorroaga, Ibaeta y Añorga son zonas destinadas en gran medida a las AAEE.*
— *San Sebastián es una ciudad con un gran centro de actividades ubicado en Centro y Gros. Existen también zonas de actividad de alta intensidad en la mayoría de los barrios.*
— *Es la sexta ciudad que más turistas recibe en el Estado (el número de plazas ha aumentado un 116,62% desde 2016 y la mayoría se encuentran en Centro-Gros).*

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

DIAGNOSTIKOA

- Biztanleria flotatzailearen eta egoiliarraren arteko desoreka sumatzen da Erdialdea, Gros, Antigua-Ondarreta eta Ibaetan.
- Kluster zientifikoak eta berrikuntzakoak hiriaren mendebaldean daude bereziki (Ibaeta eta Miramon).
- 2010eko plan orokorrean aurreikusita zeuden baina garatu ez diren eremuak daude: Antondegi, Bugati, Belartza eta Landerro.
- Erabilera-areagotzea onartzen duten hainbat eremu identifikatu dira (Miramongo parkea eta 27. poligonoa).
- Igarako poligonoaren mendebaldeko muturra berrantolatzeko aukera, ingurune natural hurbilenarekin egokiago harremantzeko.

DIAGNÓSTICO

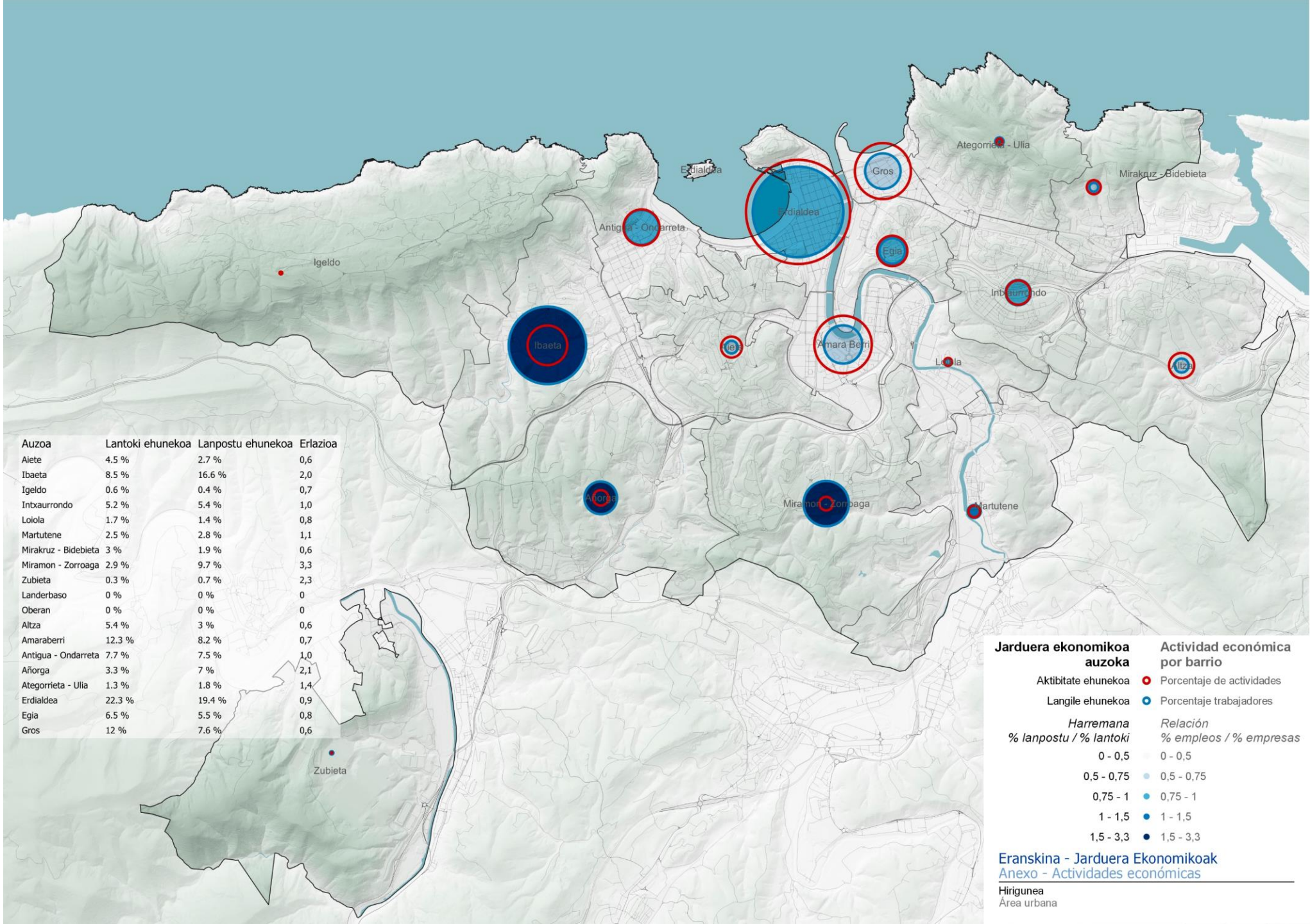
- *Se observa un desequilibrio entre la población flotante y residente en Centro, Gros, Antiguo-Ondarreta e Ibaeta.*
- *Los clusters científicos y de innovación se localizan especialmente en el oeste de la ciudad (Ibaeta y Miramon).*
- *Existen zonas previstas en el plan general de 2010 pero no desarrolladas: Antondegi, Bugati, Belartza y Landerro.*
- *Se han identificado varias zonas que admiten un incremento de usos (parque de Miramon y polígono 27).*
- *Oportunidad para reordenar el extremo occidental del polígono de Igara para relacionarlo más adecuadamente con el entorno natural más próximo.*

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

Jarduera ekonomikoa auzoka
Actividad económica por barrio



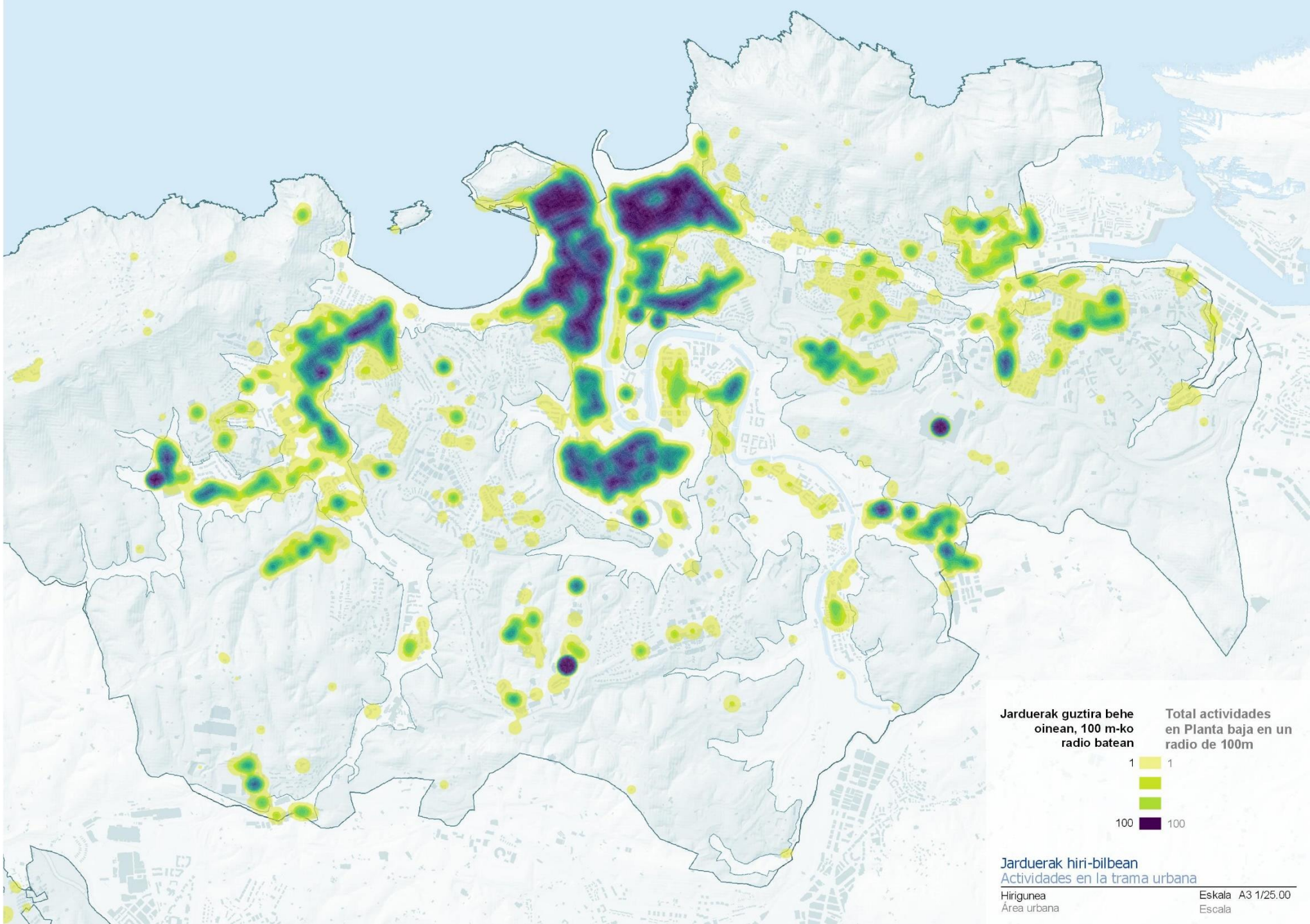
Auzoa	Lantoki ehunekoa	Lanpostu ehunekoa	Erlazioa
Aiete	4.5 %	2.7 %	0,6
Ibaeta	8.5 %	16.6 %	2,0
Igeldo	0.6 %	0.4 %	0,7
Intxaurrondo	5.2 %	5.4 %	1,0
Loiola	1.7 %	1.4 %	0,8
Martutene	2.5 %	2.8 %	1,1
Mirakruz - Bidebieta	3 %	1.9 %	0,6
Miramon - Zorroaga	2.9 %	9.7 %	3,3
Zubieta	0.3 %	0.7 %	2,3
Landerbaso	0 %	0 %	0
Oberan	0 %	0 %	0
Altza	5.4 %	3 %	0,6
Amaraberri	12.3 %	8.2 %	0,7
Antigua - Ondarreta	7.7 %	7.5 %	1,0
Añorga	3.3 %	7 %	2,1
Ategorrieta - Ulia	1.3 %	1.8 %	1,4
Erdialdea	22.3 %	19.4 %	0,9
Egia	6.5 %	5.5 %	0,8
Gros	12 %	7.6 %	0,6

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

Jarduerak hiri-bilbean
Actividades en la trama urbana



05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK

Berrikuntza, ezagutza eta ikerketa Donostiako eredu ekonomiko berriaren ardatz gisa. Horretarako:

- Ekoizpen-jarduerei ere garrantzia emango zaie.
- Aldiriko auzoetan zentralitate berriak bultzatuko dira (Ekialdeko barrutia eta Urumea ibarra).
- Bide-azpiegituren korapilo handiak berrantolatzea, jarduera ekonomikoak ezartzeko.
- Jarduera ekonomikoak hiri-jarduketa berri guztietan txertatzea (konplexutasun funtzionala: intentsitatea, aniztasuna eta irisgarritasuna).
- Egungo jarduera ekonomikoetarako lurzoruak berrerabiltzea eta birziklatzea, eta haiek intentsifikatzeko tresnak arautzea.
- Auzoetan berrikuntza-nodoak ezartzea, auzo-bihotzak sustatzea eta merkataritzari tokia egitea bizitegi-jarduketa berrietan.
- Oreka funtzionalerako estrategia bat ezartzea hiriko erdialdeko auzoetan, bizitegi-funtzioari eta ekipamenduei garrantzia emanez.
- Turismoaren jarduera hiriko aktibo ekonomiko gisa txertatzea, baina hiriko eremu jakin batzuen tertziarizazioa eta gentrifikazioa saihestuz.
- Turismo-jarduerak antolatzea, eta eremuen araberako arauketa turistiko mailakatua ezartzea.
- Hiriko salgaien logistika zentzuz arautzea.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Innovación, conocimiento e investigación como eje del nuevo modelo económico de Donostia. Para ello:

- *Se dará importancia a las actividades productivas.*
- *Se impulsarán nuevas centralidades en los barrios periféricos (Distrito este y valle del Urumea).*
- *Reordenación de grandes nudos de infraestructuras viarias para la implantación de AAEE.*
- *Integrar las actividades económicas en todas las nuevas actuaciones urbanas (complejidad funcional: intensidad, diversidad y accesibilidad).*
- *Reutilizar y reciclar suelos para las AAEE y regular instrumentos de intensificación de los mismos.*
- *Implantar nodos de innovación en los barrios, promocionar los corazones de barrio y dar cabida al comercio en nuevas actuaciones residenciales.*
- *Estrategia de equilibrio funcional en los barrios centrales de la ciudad, dando importancia a la función residencial y a los equipamientos.*
- *Integrar la actividad turística como un activo económico urbano, evitando la terciarización y gentrificación de determinadas zonas.*
- *Ordenar las actividades turísticas y establecer una regulación turística progresiva por zonas.*
- *Regular la logística de mercancías urbanas.*

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

Jarduera ekonomikoen plano sektorialaa
Plano sectorial de AAEE

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 bizitegitarako eremuetan
  Polos de actividad en áreas residenciales

Jarduera ekonomikoko eremuak
Zonas de actividad económica

- Jarduera ekonomikoko eremu berrirk
  Nuevas zonas de actividad económica
- Areagotu/berroneratu beharreko lehendik dauden jarduera-ekonomikoko eremuak
  Incrementar/regenerar/ordenación de áreas de actividad económica existentes

Begirada Sektorialak
Miradas Sectoriales

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

Donostiako Plan Orokorra

Nekazaritzarako lur urbanizaezina (Intxaurrondo-Loiola), bizitegi-hiri finkatua (Altza) eta jarduera ekonomikoetarako espazioak (Miramon)
Suelo no urbanizable agroganadero (Intxaurrondo-Loiola), ciudad residencial consolidada (Altza) y espacios de AAEE (Miramon).

INDUSTRIA LURZORUTIK JARDUERA EKONOMIKOAREN ESKAINTZA DIBERTSIFIKATURA

Plan Orokor berriak erantzun behar dion egoera sozioekonomikoa indarrean dagoen planak aurrean zuen egoeratik oso ezberdina da.

Plan Orokorraren lurralde-ekintza 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.

DEL SUELO INDUSTRIAL A LA OFERTA DIVERSIFICADA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

La situación socioeconómica a la que debe dar respuesta el nuevo Plan General difiere de la situación a la que se enfrentaba el plan vigente.

La acción territorial del Plan General se proyecta en base a cuatro ámbitos:

- *El territorio afecto a la categoría de suelo no urbanizable agroganadero.*
- *Ciudad residencial consolidada.*
- *Nueva ciudad surgida del proyecto de vivienda.*
- *Espacios especializados en actividad económica*

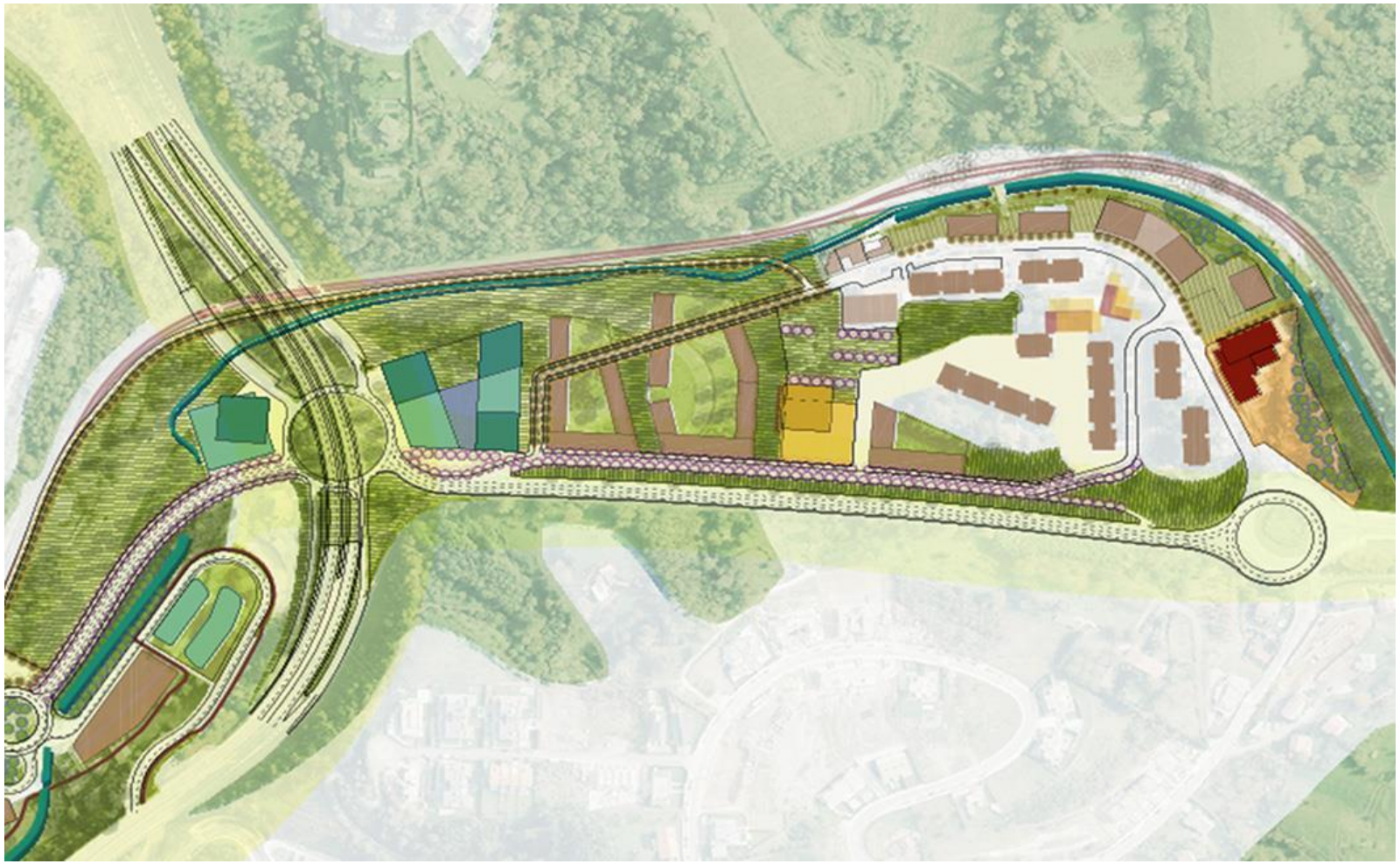
Egia, Intxaurrondo Hegoa eta Loiolako kuartelen arteko lurrak
Terreno entre Egia, Intxaurrondo Sur y los cuarteles de Loiola

NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZA

- Nekazaritza eta abeltzaintzako lurzoruak udalerriko jarduera ekonomikoaren sistemaren parte dira.
- Balio estrategiko handiko lurzoruak eta nekazaritza-ustiapen estrategikoak zaindu, lurzoru ez urbanizagarri gisa.
- Horretarako, Plan Orokorrak dagokion erregulazioa garatuko du lurralde-legeriaren eta -plangintzaren esparruan.

ÁREAS AGROGANADERAS

- *Los suelos agropecuarios forman parte del sistema de AAEE del municipio.*
- *Preservar los suelos de alto valor estratégico y las explotaciones agrarias estratégicas como suelo no urbanizable.*
- *Para ello, el Plan General desarrollará la regulación correspondiente en el marco de la legislación y el planeamiento territorial.*



Hiri-proiektuaren xehetasuna Añorgan
Detalle del proyecto urbano en Añorga

ETXEBIZITZA PROIEKTUTIK SORTUTAKO HIRI BERRIA

- Behe-oinak aktibatzeaz gain, jarduera ekonomikora bideratutako partzelak definituko dira bizitegi-jarduketetan.
- Sortutako eraikigarritasun berriaren %25 inguru jarduera ekonomikoetara bideratzea.
- Planak jarduera ekonomikoetarako aurreikusten duen lurzoruaren %37 bizitegi-jarduketetan kokatzen da.

LA NUEVA CIUDAD SURGIDA DEL PROYECTO DE LA VIVIENDA

- *Además de la activar las plantas bajas, se definirán las parcelas destinadas a las AAEE en las actuaciones residenciales.*
- *Destinar aproximadamente el 25% de la nueva edificabilidad generada a actividades económicas.*
- *El 37% del suelo previsto en el Plan para actividades económicas se sitúa en actuaciones residenciales.*

Indarrean dagoen HAPOn aurreikusitakoa Previsto en PGOU vigente			
Eremua Ámbito	Azalera (m²) Superficie (m²)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	JErako aurreikusitako eraikigarritasuna (m²s) Edificabilidad prevista para AAEE (m²t)
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 zoruen berrantolaketa **Reordenación de los suelos del nudo viario de Herrera y su entorno**			
Eremua Ámbito	Azalera (m²) Superficie (m²)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	JErako aurreikusitako eraikigarritasuna (m²s) Edificabilidad prevista para AAEE (m²t)
Herrera	170.000	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	198.000
Txingurrigaña	98.000	Ekoizpen-jarduerak Actividades productivas	45.000
Egungo jarduera ekonomikoko eremuen birprogramazioa **La reprogramación de zonas de actividad económica existentes**			
Eremua Ámbito	Azalera (m²) Superficie (m²)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	JErako aurreikusitako eraikigarritasuna (m²s) Edificabilidad prevista para AAEE (m²t)
Miramon Zabal-pena	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
GUZTIRA **TOTALES**	**2.225.529**		**611.374**

Aurrerakinek proposatzen dituen jarduera ekonomikoetarako guneen zerrenda
Listado de las áreas de AAEE que propone el Avance

Hiri-proiektuaren xehetasuna Herrera-Txingurrin.
Detalle del proyecto urbano en Herrera-Txingurri.

JARDUERA EKONOMIKORAKO GUNEAK

- Izapidetze-prozesuan dauden lurzoru batzuen antolamendua bere egiten du.
- Herrera-Txingurrin, bide-sarea berrantolatuz jarduera ekonomikorako eremu bat proposatzen da.
- Igara, Illunbe, Miramon eta 27. poligonoa birprogramatu: bizitegiak txertatu, eraikigarritasuna areagotu, aparkalekuak aprobetxatu (aparkaleku-eraikinak eginez).
- Jarduera ekonomikoetarako gune berrien %87 hiri-lurzoruan dira.

ESPACIOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

- *El Avance incorpora la ordenación de algunos suelos en tramitación.*
- *En Herrera-Txingurri se propone un área de AAEE mediante la reordenación del enlace viario.*
- *Reprogramación de Igara, Illumbe, Miramón y polígono 27: integración residencial, incremento de edificabilidad, optimización del espacio de aparcamientos (construyendo silos).*
- *El 87% de los nuevos espacios destinados a AAEE son en suelo urbano.*

EKOIZPEN-PROZESUEN BIRPROGRAMAZIO POTENTZIALA

Jarduera ekonomiko garaikidearen bi ezaugarri nabarmen dira jardueren eta funtzioen aniztasuna eta produkzio jardueren aldaketa azkarrak. Hirigintza-tresnek dinamismo honi erantzun behar diote. Zera hartuko du kontuan planak:

— Hirigintza plangintzak ohikoa den industria eta hirugarren sektorearen arteko dikotomia gainditzea. Parke mistoak sustatzea.
— Ingurumenaren eta hirigintzaren kalitatea hobetzea. Ekoizpen-espazioak bigarren mailako espazio gisa ulertzeari utzi behar zaio.
— Azpiegitura teknikoen eskakizunak gero eta konplexuagoak dira.
— Enpresen beharrak oso heterogeneoak dira. Ekoizpen-espazioaren eskaintza era askotarikoa izan behar da.
— Jarduera-eremuek kudeaketa-erakundeak izatea lagungarria da etengabeko kudeaketa bermatzeko, Miramongo Parke Teknologikoan bezala.

REPROGRAMACIÓN POTENCIAL DE LOS PROCESOS PRODUCTIVOS

Dos características de la actividad económica contemporánea son la diversidad de actividades y funciones y los rápidos cambios en las actividades productivas. Los instrumentos urbanísticos deben responder a este dinamismo. El plan tendrá en cuenta:

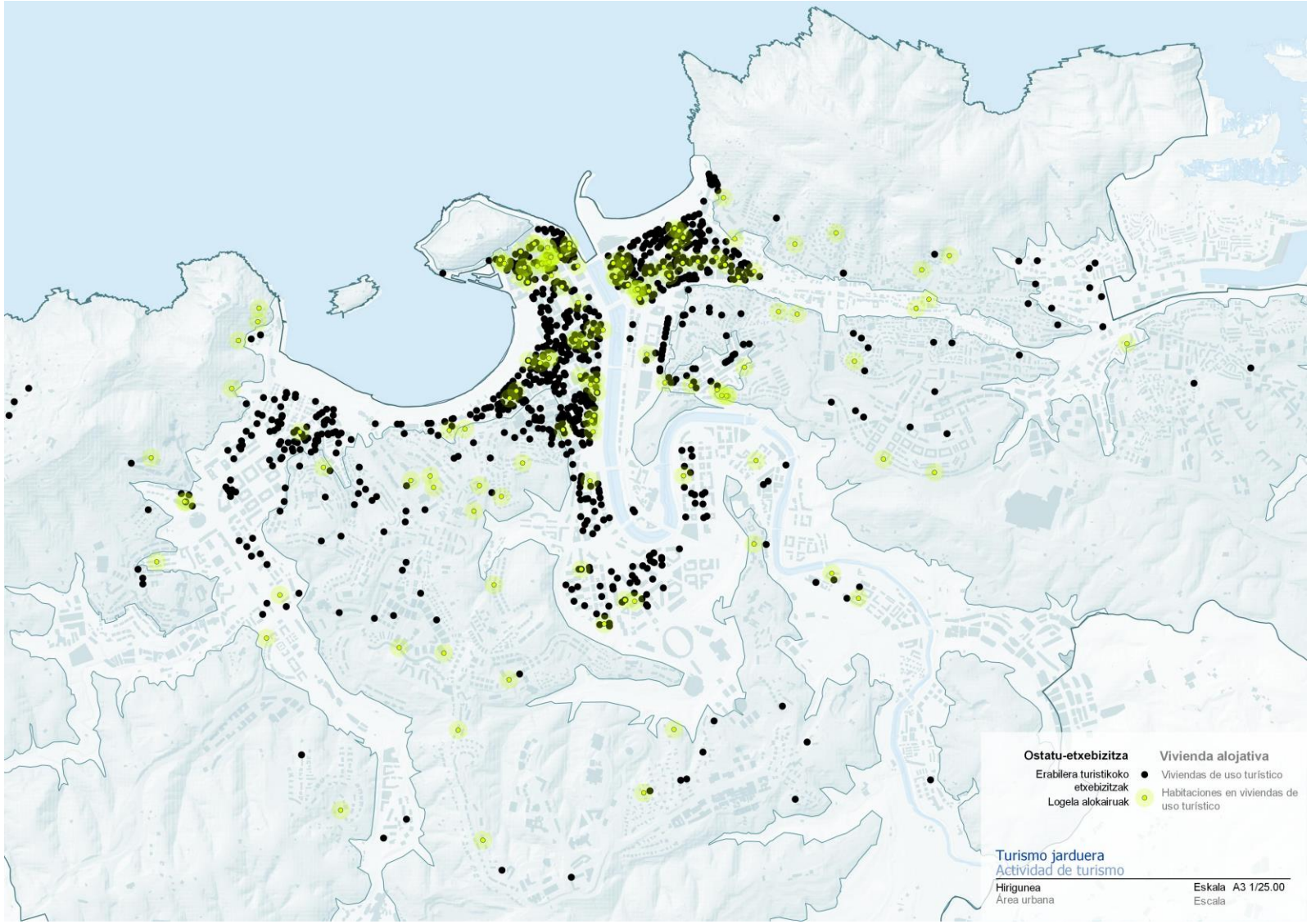
— *Que el planeamiento urbanístico supere la dicotomía existente entre la industria y el sector terciario. Promoción de parques mixtos.*
— *Mejora de la calidad ambiental y urbanística. Hay que dejar de entender los espacios productivos como espacios secundarios.*
— *Las exigencias de las infraestructuras técnicas son cada vez más complejas.*
— *Las necesidades de las empresas son muy heterogéneas. La oferta de espacio productivo debe ser variada.*
— *Las entidades propias de gestión de los ámbitos de actuación contribuyen a garantizar una gestión continua, como ocurre en el Parque Tecnológico de Miramón.*

ERABILERA ETA JARDUEREN ERREGULAZIO BERRIA PLAN OROKORREAN

- "Industria-erabilera" eta "Hirugarren sektoreko erabilera" kalifikazioak ezabatzea, eta "jarduera ekonomikoen erabilera" erabiltzea.
- "Erabilera alternatiboen" figura sartzea, antolamenduaren garapen malgua bermatzeko.
- Eremu, partzela edo espazio batek lurzoru "kalifikazio ugari" izateko aukera.
- "Kalifikazio bertikala" sartzea, eraikin berean erabilera ezberdinak sustatzeko.
- Jarduera ekonomikoko eremuetan, jarduera guztia erabilera produktibo gisa ulertzen da. Azalerak gehiago mugatzea (saltzeko azalera, biltegiratzeko azalera, etab.) etxekalte izan daitezke.
- Bizitegi-erabilera arriskuan dagoen tokietan, Plan Orokorrak asetasun-eremuak identifikatu ahal izango ditu, ekoizpen-erabilera berriak ezartzea eragotziz.
- "Jarduera ekonomikoen poloak" sustatu jarduera ekonomikoen presentzia gutxien duten auzoetan (Altza, Ategorrieta-Ulia, Egia, Loiola, etab.).
- Lokalen kudeaketa publikoa eta lokalen udal-bankua, jarduera ekonomikoa auzoetan sustatzeko.
- Plan Orokorraren araudiak erabilerak eguneratuko ditu: turismo-ostatuak, taldekako sukaldeak, coworkinga, etab.

NUEVA REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL PLAN GENERAL

- *Eliminación de las calificaciones de "uso industrial" y "uso terciario", para pasar a utilizar la calificación de "uso de actividades económicas".*
- *Introducción de la figura de los "usos alternativos" para garantizar un desarrollo flexible de la ordenación.*
- *Posibilidad de que una zona, parcela o espacio tenga "múltiples calificaciones" de suelo.*
- *Introducir la "calificación vertical" para la promover diferentes usos en un mismo edificio.*
- *En los ámbitos de actividad económica, toda actividad se entiende como de "uso productivo". Delimitar las superficies en exceso (superficie de venta, superficie de almacenamiento, etc.) puede ser contraproducente.*
- *El PGOU podrá identificar zonas de saturación donde el uso residencial esté en peligro, impidiendo la implantación de nuevos usos productivos.*
- *Promoción de "polos de actividades económicas" en barrios con menor presencia de AAEE (Altza, Ategorrieta-Ulia, Egia, Loiola, etc.).*
- *Gestión pública de locales y banco municipal de locales para la promoción de la actividad económica en los barrios.*
- *La normativa del Plan General actualizará los usos: alojamientos turísticos, cocinas colectivas, coworking, etc.*



Ostatu-etxebizitzen planoa
Plano de vivienda alojativa

TURISMO-JARDUERA HIRI-EREDU BERRIAN TXERTATZEA

Gai honi dagokion planak hasierako onarpena du jada. Planaren irizpideak dira:

- Eskaria ez handitzea.
- Saturazioaren kontzeptua erabiltzea turismo-ostatuak erregulatzeko.
- Bizitegi-erabilera babesteko mugak.
- Etxebizitza babestuen parkea erabilera turistikorako ez erabiltzea.
- Turismo-erabilerako etxebizitzek aparkaleku-plazak aurreikusi beharra.

INTEGRAR LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL NUEVO MODELO DE CIUDAD

El plan relativo a esta cuestión cuenta con aprobación inicial. Sus criterios son:

- *No aumentar la demanda.*
- *Utilizar el concepto de saturación para regular los alojamientos turísticos.*
- *Proteger del uso residencial.*
- *No destinar el parque de viviendas protegidas a uso turístico.*
- *Obligar a las viviendas de uso turístico a prever plazas de aparcamiento.*

05.

Jarduera ekonomikoak

Jarduera ekonomikoen dibertsifikazioa, konplexutasuna eta areagotzea

Genero-ikuspegia / *Perspectiva de género*

Actividades económicas

Diversificación, complejidad e intensificación en las actividades económicas

Donostiako Plan Orokorra
PLAN GENERAL DE DONOSTIA

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

PROPOSAMENAK

- Auzo batzuek (ekialdekoek bereziki) ez dute jendea erakartzen duen saltokirik edo enplegurik, eta lotarako auzo bihurtzen dira.
- Dentsitate txikieneko auzoetan dentsitatea handitzea, bizitza berreskuratzeko.
- Donostia polizentrikoagoa bihurtzea, biztanleak ez dezaten erdialdera joateko beharrik izan beti.
- Erabilera nahasketa eraikin eskalan egitea, bulegoak eta etxebizitzak nahastuz, esaterako.
- Alokairu sozialak saltoki txikientzat.
- Lanpostuak hiriaren kanpoaldera ez eramatea, joan-etorri luzeak saihesteko (denbora eta diru galera, nekea, zaintzarekin kontziliatzeko zailtasunak).
- Gaueko jarduerek sortzen duten zaratari arreta jartzea.

PROPUESTAS

- *Hay barrios (especialmente en el este) con poco comercio/empleo capaz de atraer gente, y se convierten en barrios dormitorios.*
- *Aumentar la densidad en barrios de menor densidad, para que recuperen la vida.*
- *Hacer de San Sebastián una ciudad más policéntrica para que la población no necesite desplazarse al centro constantemente.*
- *Mezcla de usos a escala de edificio, mezclando oficinas y viviendas, por ejemplo.*
- *Alquileres sociales para el pequeño comercio.*
- *No trasladar los puestos de trabajo a las afueras de la ciudad, para evitar largos desplazamientos (pérdida de tiempo y dinero, cansancio, dificultad de conciliar con cuidados).*
- *Poner atención al ruido generado por las actividades nocturnas.*

05.

Jarduera ekonomikoak

Jarduera ekonomikoen dibertsifikazioa, konplexutasuna eta areagotzea

Jarduketak / *Actuaciones*

Actividades económicas

Diversificación, complejidad e intensificación en las actividades económicas

Donostiako Plan Orokorra
PLAN GENERAL DE DONOSTIA

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

UPA-GI-20-01 Herrera

Deskribapena / Descripción

Eremua

GI-20 eta GI-40 errepideen arteko korapiloan kokatutako eremua, iparraldean Pasaiako porturako sarrerak mugatua eta Hegoaldean Garberako sarrerako biribilguneak.

Helburu globalak

Bidesarea berrantolatzea, honek okupatzen dituen eta metropoli mailan oso kokapen estrategikoa duten lurzoruak 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 eraintzuna 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 ordez.
Nagusiki jarduera ekonomikoetarako hiri-eremu bat sortu, trinkoa, intentsiboa eta ez extensiboa, jarduera-nahasketa ahalbidetzen duena eta mugikortasun osasungarriaren bidez zein garraio publikoz irisgarria dena.
Metropoli-plaza izaera duen eremu bat sortzea, inguruko ehunen arteko lotura elementu gisa funtzionatuko duena, bi ardatz nagusiregin. Garbera-Portua eta Intxaurrondo-Altza.
Jarduera ekonomikoko elementuak inguruko hiri-ehunetan integratzea.
Espazio libre sistema bat aurreikusi inguruko auzoekin harremanetan eta aldi berean Ametzagañako 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-Puerto e Intxaurrondo-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 / Uso principal	Azalera / Superficie	Eraikigarritasuna / Edificabilidad
Tertziarioa / Terciario	170.000 m² / 170.000 m²	JErako: 198.000 m²s / AAEE: 198.000 m²t

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

UPA-AL-01 Txingurrigaña

Deskribapena / Descripción

Eremua

Altza auzoaren hego-ekialde muturrean kokatutako muinoa, GI-20 eta Pasaiako porturako sarreraren arteko bidegurutzearen alboan, egun, Herrera futbol zelaia dagoen tokian.

Ámbito

Colina en el vértice suroeste del barrio de Altza, junto a la intersección viaria, donde actualmente se encuentra el Campo de Futbol de Herrera.

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.

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.

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.

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 pasaealekua como a Larratxo pasealekua.

Mugaketa / Delimitación

Info. osagarria / Info. complementaria

Kokapena / Situación

Planoa / Plano

Zehazt. / Determ.

Erabilera nagusia	Uso principal	Azalera	Superficie	Eraikigarritasuna	Edificabilidad
Tertziarioa	Terciario	98.000 m²	98.000 m²	JErako: 45.000 m²s	AAEE: 45.000 m²t

Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

UPA-GI-01 Igara

Deskribapena / Descripción

Eremua

Eremuak Igarako hirugarren sektoreko jarduera poligonoaren mendebaldea hartzen du. Eremu honetan, Igara ibaiaren berezko izakinak, Igarako urmaela, hegoaldeko igeltxoa (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 jarduera 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.
Pillotegi eta Pokopandegi bideetan inguru naturalerako ate ilustratuak egitea.
Pillotegi eta Pokopandegi ingurua berrantolatzea, oinezkoen mugikortasuna lehenetsiz eta ibilgailu pribatuaren presentzia murriztuz.
Iribar plazako ingurua berregituratzea, jarduera ekonomikoa ezartzeko malgutasuna emango duen lurzati bakarra lortzeko.
Bideen berrantolaketa arrazionala aurrera eraman, nahi den jarduera 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 medidional (Hyla meridionalis) y los antiguos caminos de acceso al monte Igeldo (camino Pillotegi y camino Pokopandegi).

Objetivos globales

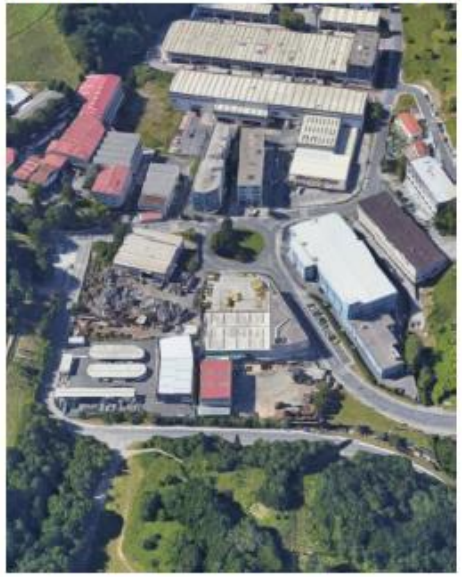
Potenciar los valores naturales del ámbito.
Poner en valor los accesos al entorno natural de Igeldo potenciando los caminos rurales existentes.
Cualificar los accesos al entorno natural; dotar de accesos ilustrados al entorno natural.
Potenciar el ámbito como "nodo" dentro de los itinerarios naturales 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 Pillotegi y Pokopandegi.
Reordenar el entorno de Pillotegi 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.

Mugaketa / Delimitación

Info. osagarria / Info. complementaria



Kokapena / Situación

Planoa / Plano

Zehazt. / Determ.

Erabilera nagusia	Uso principal	Azalera	Superficie	Eraikigarritasuna	Edificabilidad
Tertziarioa	Terciario	58.500 m²	58.500 m²	JErako: 30.000 m²s	AAEE: 30.000 m²t

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

UPR-AÑ-01 Añorgako Lotunea / Nudo de Añorga

Deskribapena / Descripción

Eremua

Eremua hiriaren hegoaldean dago, Añorgatxiki 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 errekari 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 egituratzaile gisa kontuan hartuz ordenatzea. Bizitegi-eraikinak barrura eta errekara 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 Añorgatxiki 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 éllos.
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.

Mugaketa / Delimitación

Info. osagarria — Info. complementaria

Kokapena — Situación

Planoa — Plano

Zehazt / Determ.

Erabilera nagusia	Uso principal	Azalera	Superficie	Eraikigarritasuna	Edificabilidad	Etxebizitza-kopurua	Número de viviendas
Bizitegikoa	Residencial	153.000 m²	153.000 m²	Bizitegirako: 54.500 m²s JErako: 53.500 m²s	Residencial: 54.500 m²t AAEE: 53.500	490 etxebizitza (178 EB; 312 EL)	490 viviendas (178 VP; 312 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

UPA-AÑ-01 Belartzagoia

Deskribapena / Descripción

Eremua

Eremua udalerriaren 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 jarduera 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 merkataritza-guneen 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.

Mugaketa / Delimitación

Kokapena — Situación

Planoa — Plano

Info. osagarria — Info. complementaria

Zehaztapenak / Determinaciones

Erabilera nagusia
Tertziarioa

Uso principal
Terciario

Azalera
209.735 m²

Superficie
209.735 m²

Eraikigarritasuna
JErako: 83.894 m²s

Edificabilidad
AAEE: 83.894 m²t

✓ 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.

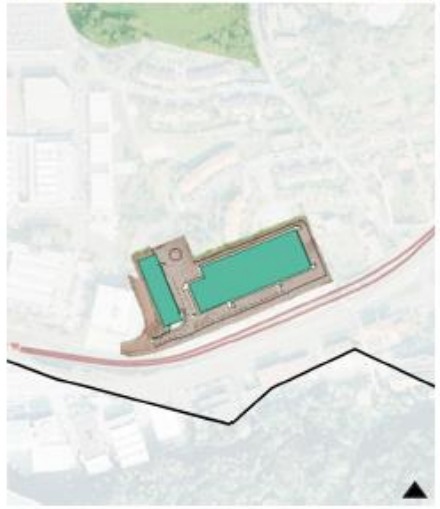
Objetivos globales

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.

Mugaketa / Delimitación

Kokapena — Situación

Planoa — Plano



Info. osagarria — Info. complementaria

Zehaztapenak / Determinaciones

Erabilera nagusia
Tertziarioa

Uso principal
Terciario

Azalera
14.671 m²

Superficie
14.671 m²

Eraikigarritasuna
JErako: 10.480 m²s

Edificabilidad
AAEE: 10.480 m²t

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

UPA-MA-01 Torruazar

Deskribapena
Descripción

Eremua

Mugaketa bat dator indarrean dagoen plan orokorrak jasotako "MA.02 Torruazar" barrutiarekin. Antondegik (hegoaldean eta mendebaldean) eta Lauaizetak (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 egokituz eta diseinu berriari ingurumen ikuspegia gehituz.
Dauden eraikinak berritzea, egungo konfort-beharretara egokituz 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.
Ingurua 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 Lauaizeta (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 infrautilizado, posibilitando la construcción de nuevas edificaciones sobre usos compatibles.

Mugaketa
Delimitación

Info. osagarria — Info. complementaria

Kokapena — Situación

Planoa — Plano

Zehazt.
Determ.

Erabilera nagusia	Uso principal	Azalera	Superficie	Eraikigarritasuna	Edificabilidad
Tertziarioa	Terciario	211.405 m²	211.405 m²	JErako: 56.000 m²s	AAEE: 56.000 m²t

Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

UPA-MZ-01 Miramon

Deskribapena / Descripción

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 ahalbidetuz.
Antolatzen diren lurzati berrien barruan berdeguneak sartzea ahalbidetzen duen lurzoruaren okupupazioa 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.

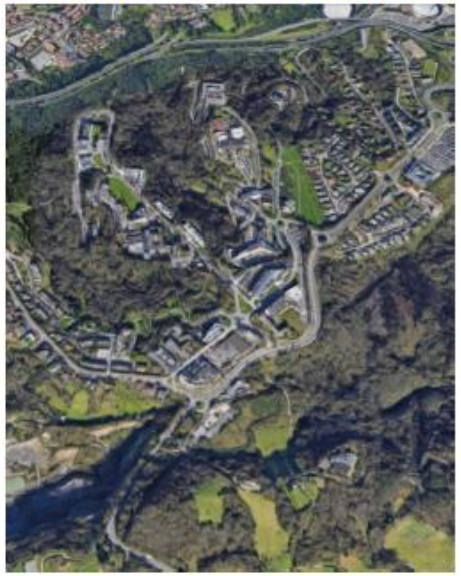
Criterios de ordenación

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.

Mugaketa / Delimitación

Info. osagarria / Info. complementaria



Kokapena / Situación

Planoa / Plano

Zehazt. / Determ.

Erabilera nagusia / **Uso principal**
Tertziarioa / Terciario

Azalera / **Superficie**
1.325.944 m² / 1.325.944 m²

Eraikigarritasuna / **Edificabilidad**
JErako eraikigarritasun handitzea: 44.000 m²s
Incremento de edificabilidad AAEE: 44.000 m²t

✓ Ereduari jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

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, saihesbidea hiri etorbide bihurtzen den puntua izanik.
Mugikortasun azpiegiturak optimizatzea, aukera eremuak identifikatu ahal izateko.
Hiri dualaren bi eremuen arteko lotura bat planteatzea, Anoeta, Illunbe 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, Illunbe eta Anoeta lotzea ahalbidetuko duena, saihesbidearen eraldaketa eginda.
Mugikortasun jasangarria sustatzen duen lotura bat sortzea ez soilik Anoeta eta Illunberen arten, baizik eta sare hau Miramoneraino hedatzea ahalbidetzea. Lotura honek saihesbide 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

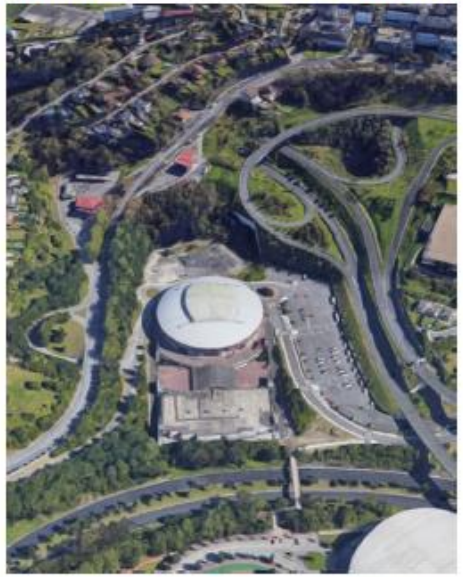
Singularizar este entorno, punto en el que la variante se convierte en la nueva avenida transversal de la ciudad.
Establecer una conexión entre la ciudad fluvial y la colinar en este entorno permitiendo así acercar el final de Anoeta con el parque de Miramon y con la zona de Hospitales.

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 Illunbe 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 Illunbe (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.

Mugaketa / Delimitación

Info. osagarria / Info. complementaria



Kokapena / Situación

Planoa / Plano

Zeha.zt. / Determ.

Erabilera nagusia / Uso principal	Azalera / Superficie	Eraikigarritasuna / Edificabilidad
Tertziarioa / Terciario	204.400 m² / 204.400 m²	JErako: 210.000 m²s / AAEE: 210.000 m²t

Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Jarduera ekonomikoak

Actividades económicas

Donostiako Plan Orokorra
PLAN GENERAL DE DONOSTIA

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.

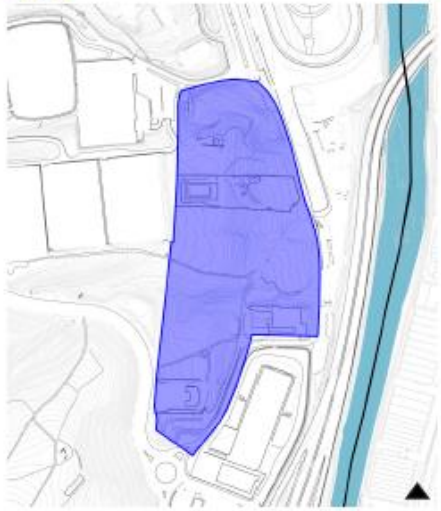
Objetivos globales

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 próximidad a la carretera N-1 y su posibilidad de conexión al sur del ámbito.

Mugaketa / Delimitación

Kokapena — Situación

Planoa — Plano



Info. osagarria — Info. complementaria

Zehaztapenak / Determinaciones

Erabilera nagusia
Tertziarioa

Azalera
71.274 m²

Eraikigarritasuna
JErako: 30.000 m²s

Uso principal
Terciario

Superficie
71.274 m²

Edificabilidad
AAEE: 30.000 m²t

Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

SRSG-AL-01 Landerro

Deskribapena / Descripción

Eremua

Landerro eremua hiriaren ekialdean dago, Altza auzoko hego-ekialdean. Hegoaldean Donostiako saihesbidearekin egiten du muga.

Helburu orokorrak

Park System orekatu bat lortzeko, non ertzeko birika berdeak hiri-bilbe osoan zehar, albeoloen modura, banatutako beste hiri-parke batzuekin osatuko diren, Landerro, espazio libreen sistema orokor gisa lortzea aurreikusten da. Horretarako, proposatzen diren garapenetan atxikiz lortuko den lurzoru-poltsa gisa aurreikusten da.

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

Con el objetivo de conseguir un Park System equilibrado, en el que los pulmones verdes del borde se completen 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.

Mugaketa / Delimitación

Kokapena — Situación

Planoa — Plano

Info. osagarria — Info. complementaria

Zehaztapenak / Determinaciones

Erabilera nagusia
Sistema orokorrerako erreserba-lurzorua

Azalera
152.216 m²

Eraikigarritasuna
-

Uso principal
Suelo de reserva para sistema general

Superficie
152.216 m²

Edificabilidad
-

Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo