

Donostiako HAPOaren berrikuspenerako aurrerakina
Laburpen sektorialak

Avance de la revisión del PGOU de San Sebastián
Resúmenes sectoriales

04.

Etxebizitza

Etxebizitza proiektua behar bezala dimentsionatzea

Vivienda

Dimensionar de forma adecuada el proyecto de la vivienda



04.

Etxebizitza

Etxebizitza proiektua behar bezala dimentsionatzea

Vivienda

Equipar San Sebastián de forma equilibrada e integral





DIAGNOSTIKOA

2022an, guztira, 95.098 etxebizitza zeuden Donostian. Urteko 800 etxebizitza eraiki dira batez beste 2001-2022 urteen bitartean.

- Etxebizitzaren erabilera arruntean **disfuntzio** bat dagoela dirudi, hau da, etxebizitzaren helburu nagusia ez dela jada hiriaren beraren eta bertako egoiliarren eskari endogenoari erantzutea.
- Etxebizitzaren **%83 ohiko etxebizitzak** dira eta **%17** etxebizitza hutsak edo bigarren etxebizitzak.
- Ohiko etxebizitzaren portzentajea desberdina da auzoen arabera: batez bestekin behera Erdialdean, Antiguako eta Grosen; gainera Altzan, Aieten eta Intxaurrondon.
- Etxebizitzaren batez besteko **okupazioa** 2,30 biztanlekoa da. Pertsona bakar batek okupatutako etxebizitzak **%31** dira.
- Batez besteko **antzinatasuna** 50 urtekoa da.
- Batez besteko **tamaina** 85,4 m²-koa da.
- Jabetza da etxebizitzaren **edukitza-erregimen** nagusia (**%79**).
- Bizitegi-parkearen **%5** etxebizitza **babestuak** dira.
- Espainiako Etxebizitzarako Eskubideari buruzko legeak bizitegi-parkearen **%20** gizarte-politikara bideratzea eskatzen du, eremu tentsionatua bada (**Hiri Elkartasunaren Helburua**).

DIAGNÓSTICO

En 2022 había un total de 95.098 viviendas en San Sebastián. Se han construido una media de 800 viviendas anuales entre 2001 y 2022.

- Parece existir una **disfunción** en el uso habitual de la vivienda, es decir, el objetivo principal de las viviendas ya no es atender a la demanda endógena de la propia ciudad y de sus residentes.
- El **83% de las viviendas son viviendas habituales** y el **17%** viviendas vacías o segundas viviendas.
- El porcentaje de viviendas habituales varía según los barrios: Centro, Antiguo y Gros tienen una media más baja; Altza, Aiete e Intxaurrondo más alta.
- La **ocupación** media de las viviendas es de 2,30 habitantes. Las viviendas ocupadas por una sola persona representan el **31%**.
- La **antigüedad** media es de 50 años.
- El **tamaño** medio es de 85,4 m².
- La propiedad es el régimen mayoritario de **tenencia** de la vivienda (**79%**).
- El **5%** del parque residencial son viviendas **protegidas**.
- La Ley del Derecho a la Vivienda en España exige que se destine el **20%** del parque residencial a política social, si es zona tensionada (**Objetivo de Solidaridad Urbana**).



DIAGNOSTIKOA

- Indarrean dagoen Plan Orokorrak aurreikusten zituen etxebizitza babestuen ia erdia (sailkapenetik kendu nahi den) **Antondegin** eta (berriz formulatu nahi den) **Aduritz-Akularren** ziren.
- Indarrean dagoen Plan Orokorrak aurreikusten zituen etxebizitza **libreen %64** gauzatu da, **babes sozialeko etxebizitzaren %32** eta tasatuen %4. Azken urteotan bereziki etxebizitza gutxi eraiki da.
- Etxebizitza librearen batez besteko erosketa-prezioa **5.387,5 €/m²**-koa da.
- Etxebizitza librearen batez besteko alokairu-prezioa **17,5 €/m²**-koa da.
- Etxebizitza librearen gehieneko prezioak **Kontxako badiaren** inguruko auzoetan biltzen dira, eta nabarmen murrizten dira aldirietan.
- LAGek ezarritako kalkulu-irizpide arruntaren arabera, HAPO berriaren **bizitegi-ahalmena 8.296 etxebizitzakoa** da (9.509ra irits daiteke).

DIAGNÓSTICO

- *Casi la mitad de las viviendas protegidas que preveía el Plan General vigente eran en **Antondegi** (que se quiere desclasificar) y en **Aduritz-Akular** (que se quiere reformular).*
- *Se ha ejecutado **el 64% de las viviendas libres** que preveía el Plan General vigente, **el 32% de las viviendas de protección social** y el 4% de las tasadas. Durante los últimos años se han construido especialmente pocas viviendas.*
- *El precio medio de compra de la vivienda libre es de **5.387,5 €/ m²**.*
- *El precio medio de alquiler de la vivienda libre es de **17,5 €/ m²**.*
- *Los precios máximos de la vivienda libre se concentran en los barrios cercanos a la **bahía de La Concha** y se reducen considerablemente en los barrios periféricos.*
- *Según el criterio ordinario de cálculo de las DOT, **la capacidad residencial del nuevo PGOU es de 8.296 viviendas** (puede llegar a 9.509).*

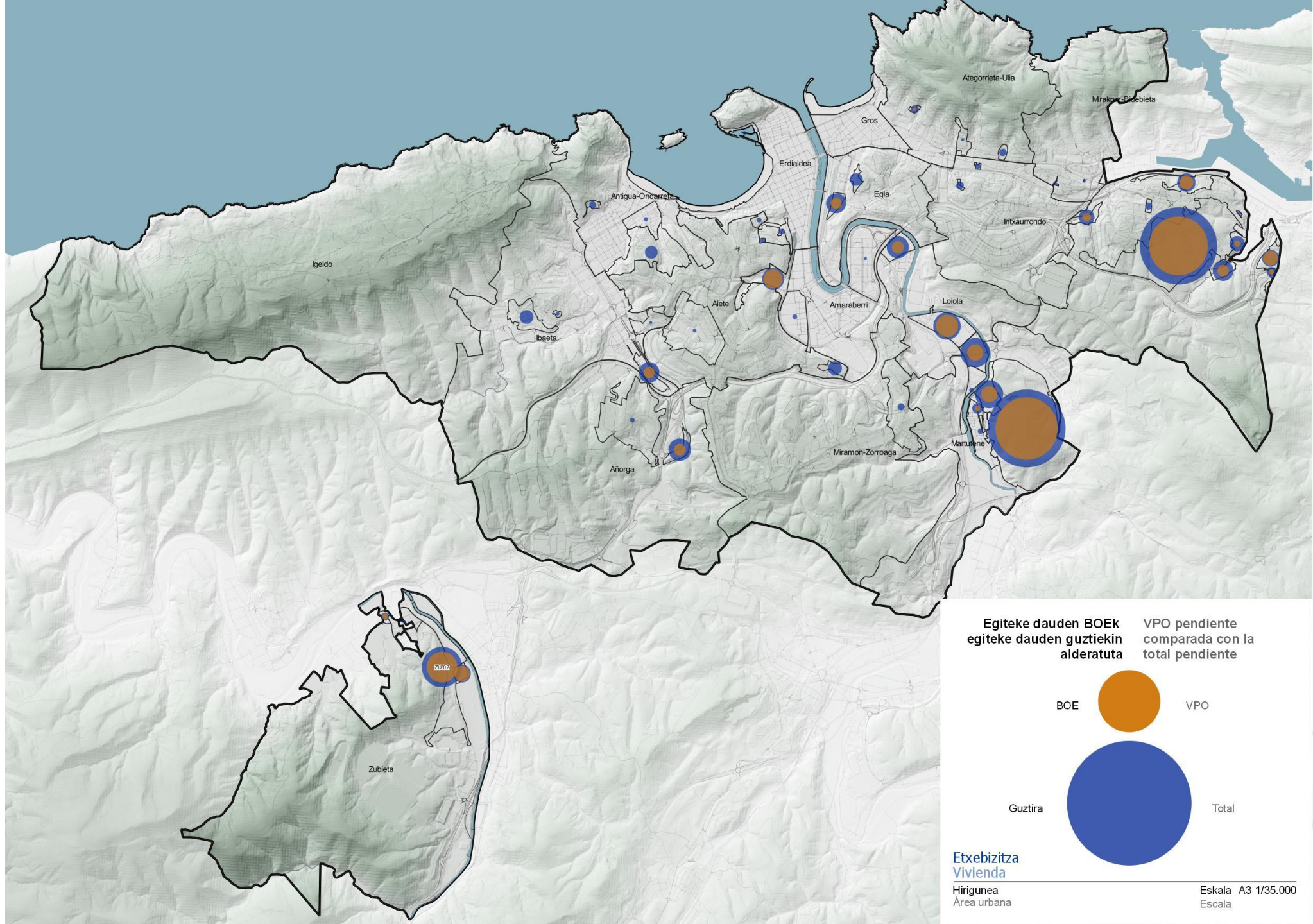
04

Etxebizitza

Vivienda



Etxebizitzaren inguruko diagnosi-planoa
Plano-diagnóstico sobre vivienda





HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK

Donostiako etxebizitza-eskaera potentzialari modu egokian eta anitzean erantzutea, Plan Orokorra tresna egokiz hornituz, Donostia hiri eskuragarria izan dadin. Horretarako:

- Hiri Elkartasunaren Helburua ezartzea etxebizitzaren ekoizpenean.
- Arreta berezia behar duten auzo kalteberetan hiri-berroneratzea bultzatzea.
- Bizitegi-tipologien eredu berriei erantzutea.
- Etxebizitza-erabilera turismo-presiotik babestea.
- Etxebizitza sozialak ekoizteko mekanismoak aktibatzea: 1) Erreserbak; 2) Kalifikazioa eta 3) Gizarte Intentsifikazioa.
- Hiri-eraldaketako jarduketetan bideragarritasun ekonomikoaren eta arrazoizko onuraren printzipioaren arabera jokatzeko.
- Zentzuzko dentsifikazioa onartzen duten hiriko eremuetan areagotze sozialaren printzipioa aplikatzea (etxebizitza sozialen erabileraren baldintzapeko eraikigarritasuna handitzea).
- Dentsitate estrategikoan oinarritutako etxebizitza-eredu baten alde egitea, mugikortasuna erraztu ahal izateko.
- Auzo-bihotzak sustatzea, Donostia polizentriko baten erdigune eta identitate-zati gisa.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Responder de manera adecuada y plural a la demanda potencial de vivienda, dotando al PGOU de los instrumentos adecuados para que San Sebastián sea una ciudad accesible. Para ello:

- Establecer el **Objetivo de Solidaridad Urbana** en la producción de vivienda.
- Impulsar la **regeneración urbana** en barrios vulnerables que necesitan especial atención.
- Nuevos modelos de tipologías residenciales.
- Proteger el uso de vivienda frente a la **presión turística**.
- Activación de mecanismos de producción de viviendas sociales: 1) Reservas; 2) Calificación y 3) Intensificación Social.
- Actuar de acuerdo con el principio de viabilidad económica y beneficio razonable en las actuaciones de transformación urbana.
- Aplicación del principio de **intensificación social** en áreas urbanas que admitan una densificación razonable (incremento de la edificabilidad condicionada al uso de viviendas sociales).
- Apostar por un modelo de vivienda basado en la **densidad estratégica** que facilite la movilidad.
- Fomentar los **corazones de barrio** como centro y parte identitaria de una Donostia policéntrica.

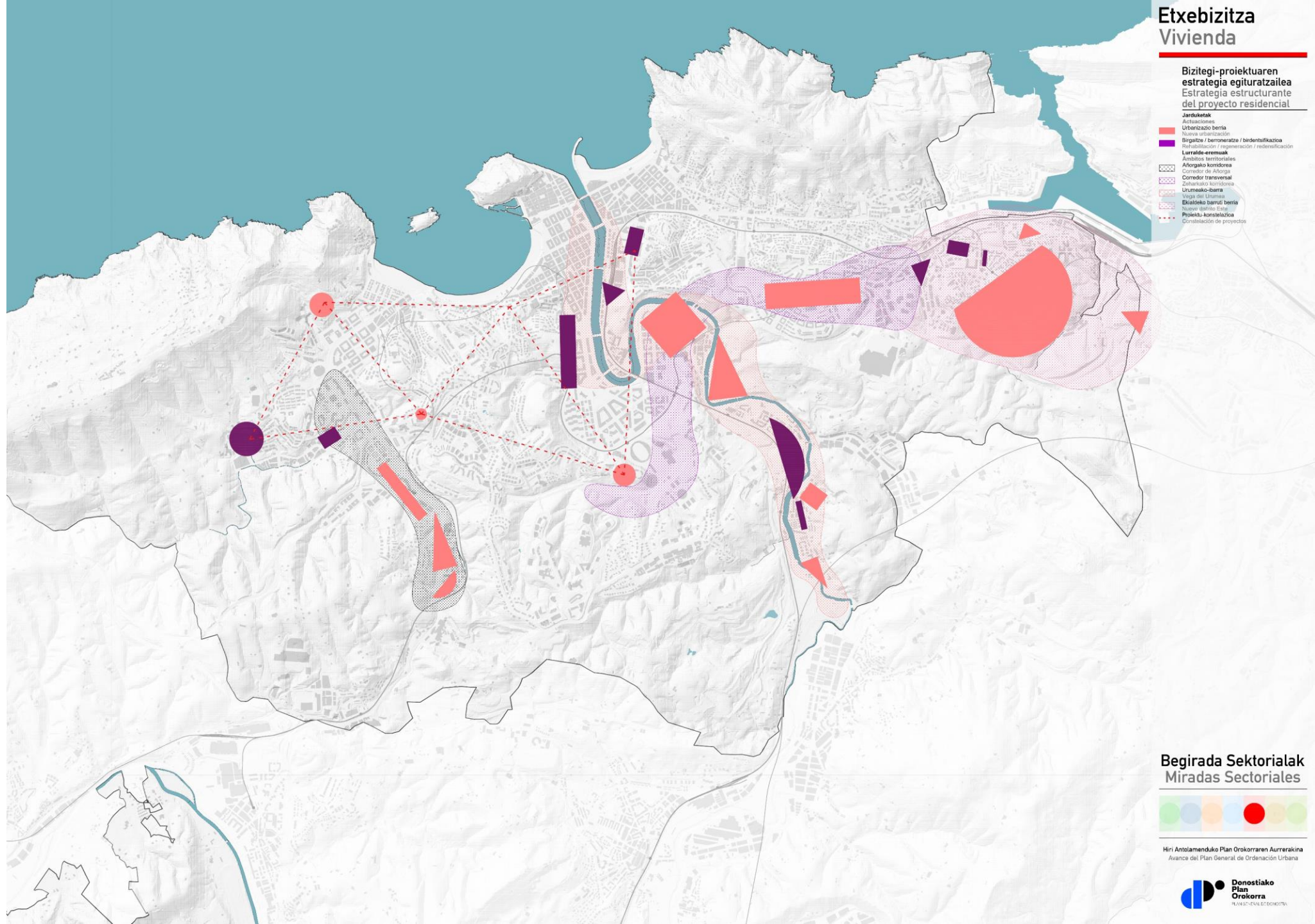
04

Etxebizitza

Vivienda



Etxebizitzaren inguruko estrategia-planoa
Plano-estrategia sobre vivienda



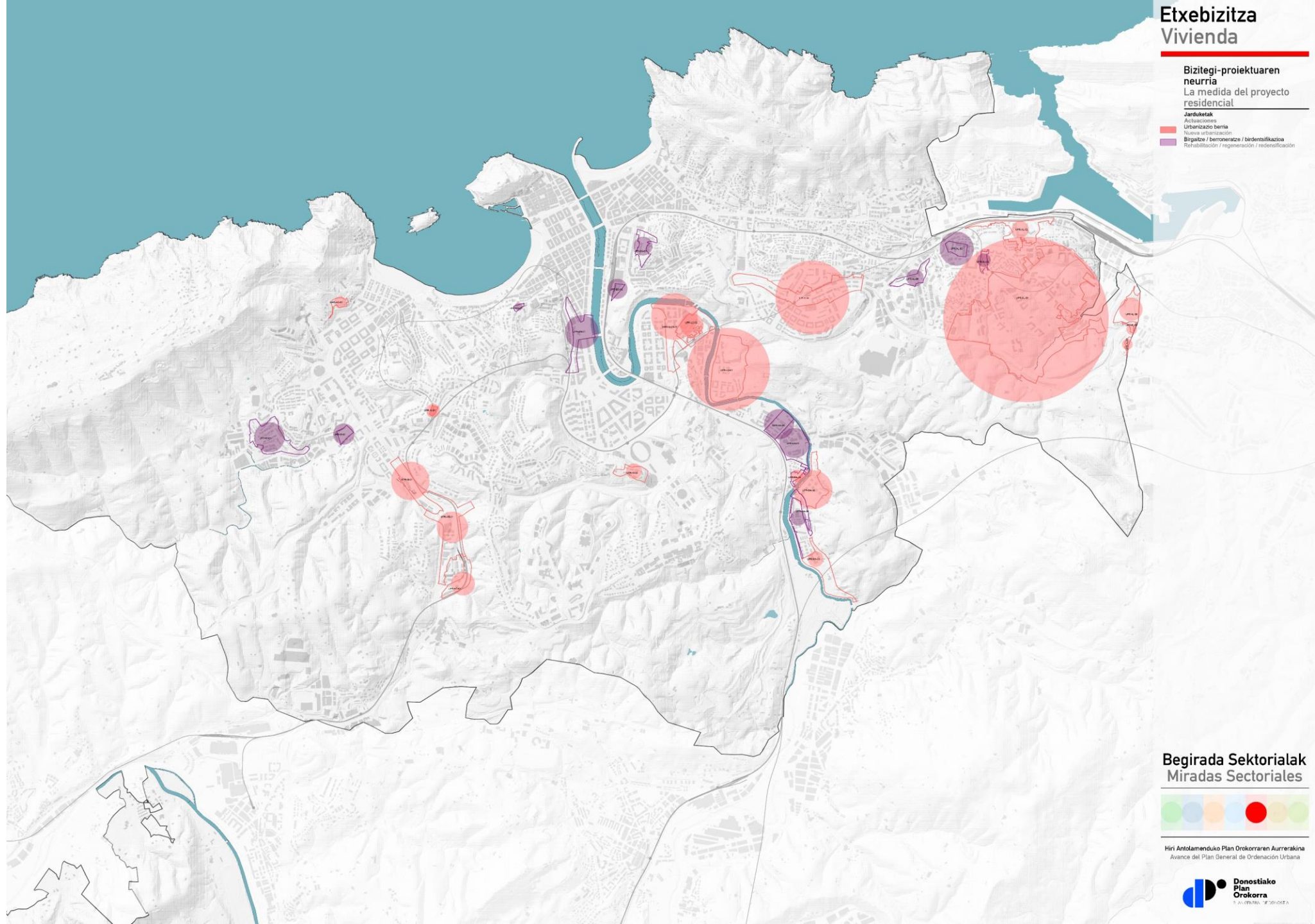
04

Etxebizitza

Vivienda



Etxebizitzaren inguruko estrategia-planoa
Plano-estrategia sobre vivienda



Etxebizitza Vivienda

Bizitegi-proiektuaren
neurria
La medida del proyecto
residencial

Jarduak
Activaciones
Nueva urbanización
Bigoitze / berroteratze / biderifikazioa
Rehabilitación / regeneración / redensificación

Begirada Sektorialak
Miradas Sectoriales



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

Donostiako
Plan
Orokorra
14.000.000 - 1/50.000

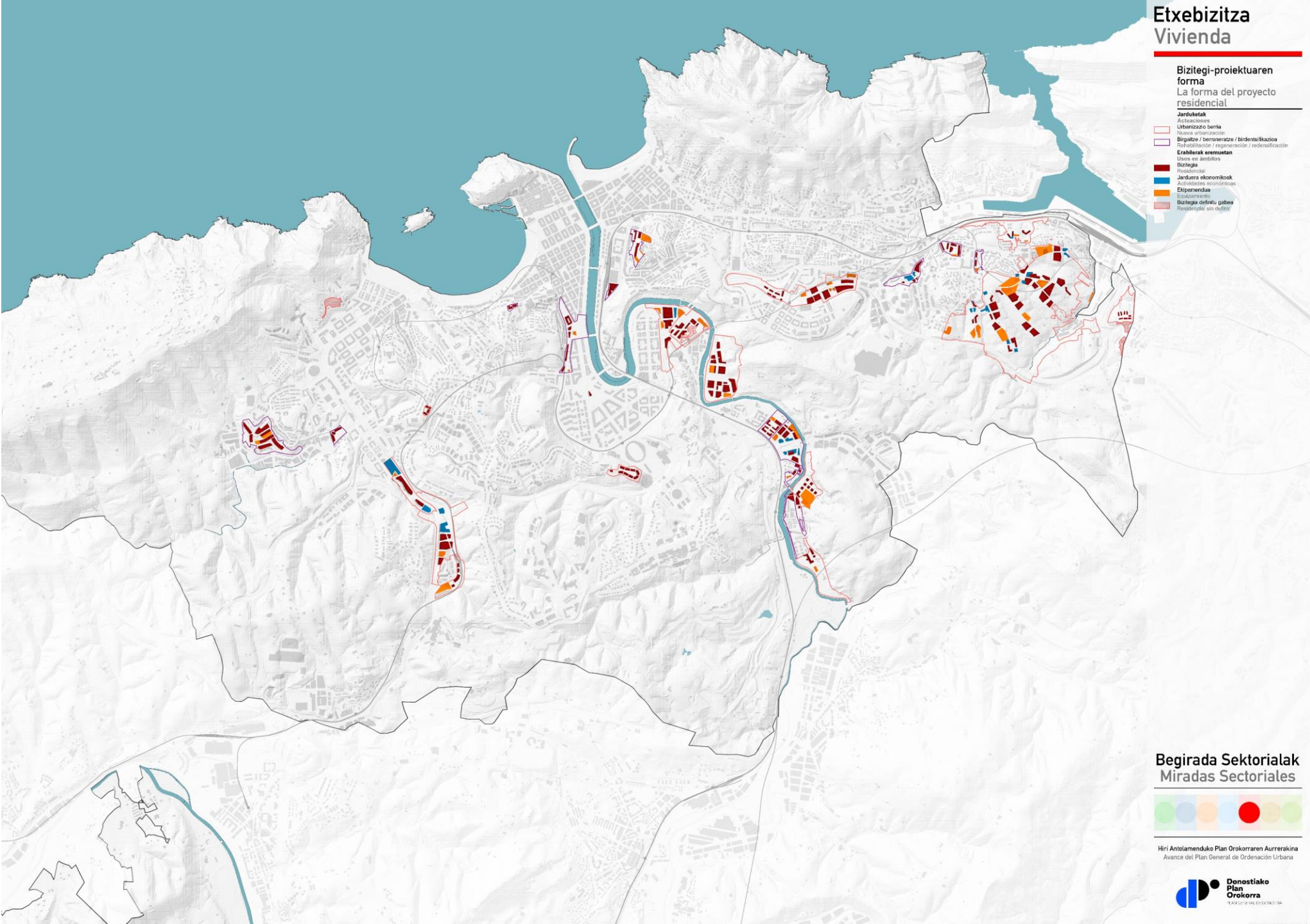
04

Etxebizitza

Vivienda



Etxebizitzaren inguruko estrategia-planoa
Plano-estrategia sobre vivienda



HAPO BERRIAREN ARDATZ NAGUSIAK

- Barneko kalifikazioa aldatzeko apustu sendoa, hau da, **egungo hiriaren barruan** "hiria berregitea".
- Hiriaren zabaltze bat eskaintza osatzeko, etxebizitza-merkatuaren etorkizuneko beharrei erantzuteko. **Lurzoru urbanizagarri berria bizitegi-eremu berrien %36 da.**
- Indarrean dagoen plan orokorraren egungo erreferentzia-markoari eustea.
- Arreta berezia eskaintzea egungo etxebizitza-parkea **birgaitzeari eta berrerrabiltzeari.**
- Planak proposatzen dituen 12.038 etxebizitza berrietatik, gutxienez **%53 babestutako etxebizitzak** izango dira.
- Hazkunde-eredu **trinkoa eta orekatua**, dentsitate ertainekoa, garaiera ertaineko eraikuntzekin, hurbileko merkataritzarekin.
- Etxebizitza babestuen eta etxebizitza libreen **tipologia-aniztasuna** bermatzea.
- Ikus **1. Eranskina**: HAPO berriaren etxebizitza-programa.
- Ikus **2. Eranskina**: 2010eko HAPOko etxebizitza babestuaren egikaritze-egoera.

EJES DEL NUEVO PGOU

- *Una apuesta decidida por cambiar la calificación interna, es decir, **rehacer la ciudad dentro de la ciudad** actual.*
- *Una ampliación urbana que complemente la oferta para dar respuesta a las necesidades futuras del mercado de la vivienda. **El nuevo suelo urbanizable representa el 36% de las nuevas áreas residenciales.***
- *Mantener el marco de referencia actual del plan general vigente.*
- *Prestar especial atención a la **rehabilitación y reutilización** del actual parque de viviendas.*
- *De las 12.038 nuevas viviendas propuestas por el plan, al menos **el 53% serán viviendas protegidas.***
- *Modelo de crecimiento **compacto y equilibrado**, de densidad media, con construcciones de mediana altura y comercio de proximidad.*
- *Garantizar la **diversidad tipológica** de las viviendas protegidas y libres.*
- *Ver **Anexo 1**: Programa de vivienda del nuevo PGOU.*
- *Ver **Anexo 2**: Estado de ejecución de la vivienda protegida en el PGOU de 2010.*

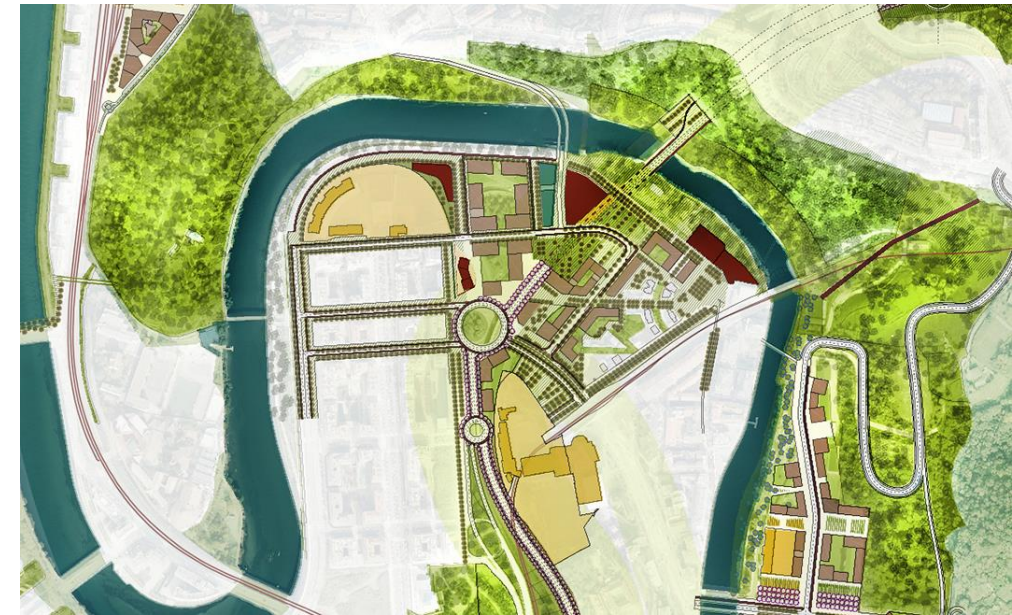
EGUNGO HIRIAREN BARRUAN HIRIA BERREGITEA

- Bizitegi eskaintza berri osoaren %73 lurzoru jada hiritartuan egitea proposatzen da.
- Ahal den tokietan dentsitateak nahita areagotzea.
- Indarrean dauden aprobetxamendu batzuen kokapena optimizatzea.
- Familia anitzeko etxebizitza-modalitateak lehenetsiko dira, jasangarritasunaren izenean.
- BPU hauetan espazio libreetarako, ekipamenduetarako eta etxebizitza babestuetarako lurzoru bermatzea.
- Egungo etxebizitza-parkea birgaitzea eta berrerabiltzea.

REHACER CIUDAD DENTRO DE LA CIUDAD ACTUAL

- Se propone que el 73% de la nueva oferta residencial se realice en suelo ya urbanizado.
- Aumentar intencionadamente las densidades donde sea posible.
- Optimizar la ubicación de algunos aprovechamientos vigentes.
- Se priorizarán las modalidades de vivienda plurifamiliar, por ser más sostenibles.
- Garantizar suelo para espacios libres, equipamientos y viviendas protegidas en los UPR.
- Rehabilitación y reutilización del parque de viviendas existente.

Intxaurren, Eason eta Erriberan aurreikusitako bizitegi-garapenak, egun azpiegiturak dauden eremuetan
Desarrollos residenciales previstos en Intxaurren, Easo y Riberas, en áreas actualmente ocupadas por infraestructuras



EGUNGO HIRIAREN BARRUAN HIRIA BERREGITEA

REHACER CIUDAD DENTRO DE LA CIUDAD ACTUAL

Bizitegi garapeneko eremuak (batzuk jada onartuak eta proposatutakoak)

Ámbitos de desarrollo residencial (algunos vigentes, otros propuestos)

Lurzoru-mota Clase de suelo	Eremua Ámbito	Azalera (m²) Superficie (m²)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide librea (m²s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen libre (m²t)	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide babestua (m²s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen protegido (m²t)	Bizite- gi-eraik. Guztira (m²s) Edif. Resi- dencial total (m²t)	Eraikigarrita- suna JE (m²s) Edificabilidad AAEE (m²t)	Eraikigarrita- suna Guztira (m²s) Edificabilidad Total (m²t)	Araubide libreko etxe kop. Nº viv. Régi- men libre	Araubide babestuko etxe kop. Nº viv. Régimen protegido	Etxe kop. guztira Nº viv. Totales	Etxebizitza babestuen ehunekoa* Porcentaje de vivienda social
Hiri-lurzorua gara- pen-eremuetan	Munto	4.960	etx. kolektiboa / viv. colectiva	5.682	735	6.417	0	6.417	57	7	64	11%
	Errondogaña (II)	30.557	etx. kolektiboa / viv. colectiva	11.998	0	11.998	0	11.998	99	0	99	0%
Suelo urbano en Áreas de desarrollo	Oletako sakona / Vaguada de Oleta	77.600	etx. kolektiboa / viv. colectiva	9.778	6.222	16.000	2.000	18.000	89	61	150	41%
	Alife	10.619	etx. kolektiboa / viv. colectiva	2.448	1.632	4.600	0	4.634	24	16	40	40%
	Añorgako lotunea / Nudo de Añorga	153.000	etx. kolektiboa / viv. colectiva	35.810	18.690	54.500	53.500	108.000	312	178	490	36%
	Añorgako Geltokia	39.180	etx. kolektiboa / viv. colectiva	16.639	8.361	25.000	2.500	27.500	142	96	238	40%
	Txapeldegiberri	12.360	etx. kolektiboa / viv. colectiva	3.081	0	3.081	0	3.081	25	0	25	0%
	Zubiberri (El Infierno)	53.917	etx. kolektiboa / viv. colectiva	23.013	23.012	46.025	1.845	47.870	270	270	540	50%
	GI-20. Erribera	306.300	etx. kolektiboa / viv. colectiva	44.600	29.400	74.000	9.800	83.800	420	280	700	40%
	GI-20. Intxaurrondo	180.000	etx. kolektiboa / viv. colectiva	46.520	70.480	117.000	17.300	134.300	502	753	1.255	60%
	Urdintzu (Loiolako Kuartelak)	171.024	etx. kolektiboa / viv. colectiva	83.492	57.120	140.612	7.932	148.544	840	560	1400	40%
	Loiolako Lorategi Hiria	70.647	etx. kolektiboa / viv. colectiva	15.614	9.186	24.800	6.000	29.792	144	88	232	38%
	Sarroeta-Martuteneko pasealekua	143.600	etx. kolektiboa / viv. colectiva	31.360	22.440	53.800	4.600	58.400	330	220	550	40%
	Errotetazpikoa	12.900	etx. kolektiboa / viv. colectiva	3.850	2.650	6.500	1.600	8.100	35	25	60	42%
	Txingurri	34.323	etx. kolektiboa / viv. colectiva	7.370	4.430	11.800	12.400	24.200	68	42	110	38%
	Jolastokieta	22.300	etx. kolektiboa / viv. colectiva	21.940	14.560	36.500	2.787	39.287	274	182	456	40%
	Easo-Amara	76.010	etx. kolektiboa / viv. colectiva	30.447	20.298	50.745	0	50.745	250	200	450	44%
	Aldakoenea	34.803	etx. kolektiboa / viv. colectiva	9.044	6.029	15.073	9.051	24.124	93	57	150	38%
	Mundaitz	8.042	etx. kolektiboa / viv. colectiva	11.300	7.500	18.800	7.200	26.000	113	75	188	40%
	Txormiñenea (II)	37.210	etx. kolektiboa / viv. colectiva	7.782	23.347	31.129	3.214	34.343	72	222	294	76%
	Antzieta – Villa Belén	87.200	etx. kolektiboa / viv. colectiva	43.800	29.200	73.000	8.000	81.000	420	280	700	40%
	Apostolutza	12.458	etx. kolektiboa / viv. colectiva	2.320	1.680	4.000	5.000	9.000	24	16	40	40%
	Trinketea	27.200	etx. kolektiboa / viv. colectiva	6.562	2.903	9.465	1.850	11.315	70	30	100	30%
	GUZTIRA / TOTALES	1.606.210		474.450	359.875	834.845	156.579	990.450	4.673	3.658	8.331	44%

*Portzentaje hauek lehen hurbilketa bat dira, eta, beraz, gutxi gorabeherakoak dira. Kasu batzuetan, garapen batzuk elkarri lotuta egon daitezke, eta, ondorioz, legeak eskatzen dituen etxebizitza babestu minimoak garapen hauetako etxebizitza babestuen baturaren bidez lortuko dira.

*Estos porcentajes son una primera aproximación orientativa. En algunos casos, varios desarrollos pueden estar interrelacionados y, en consecuencia, los mínimos de vivienda protegida exigidos por ley se obtendrán mediante la suma de la vivienda protegida de dichos desarrollos.



Hiri-proiektuaren xehetasuna Altzan: Aduritz-Akular.
Detalle del proyecto urbano en Altza Aduritz-Akular.

Bizitegi-garapeneko eremuak.
Ámbitos de desarrollo residencial.

Lurzoru-mota Clase de suelo	Eremua Ámbito	Azalera (m²) Superficie (m²)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide librea (m²s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen libre (m²t)	Bizite- gi-eraik. Etx. Araubide babestua (m²s) Edif. Resi- dencial Viv. Régimen protegido (m²t)	Bizite- gi-eraik. Guztira (m²s) Edif. Resi- dencial total (m²t)	Eraikigarrit- suna JE (m²s) Edificabilidad AAEE (m²t)	Eraikigarrit- suna Guztira (m²s) Edificabilidad Total (m²t)	Araubide libreko etxe kop. Nº viv. Régi- men libre	Araubide babestuko etxe kop. Nº viv. Régi- men protegido	Etxe kop. guztira Nº viv. Totales
Lurzoru urbanizaga- rria garapen-sekto- reetan	Aduritz-Akular	792.613	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	78.000	237.000	315.000	92.000	407.000	745	2.255	3.000
	Esnabide	51.100	etx. kolektiboa / viv. co- lectiva	0	21.504	21.504	896	22.373	0	249	249
Suelo urbanizable en sectores de de- sarrollo	GUZTIRA / TOTALES	843.743		78.000	258.504	336.504	92.896	429.373	745	2.504	3.249

Etxebizitza
babestuen
ehunekoa*
Porcentaje de
vivienda social
75%
100%
77%

HIRIAREN ZABALTZEA, BIZITEGI ESKAINNTZA OSAGARRIA IZATEKO

- Bizitegi eskaintza berri osoaren %27
doa lurzoru urbanizagarrian, alegia,
gaur egun landa-eremua den
lurzoruetan.
- Lurzoru urbanizagarri hori, funtsean,
Aduritz-Akular eta Esnabide dira (3.249
etxebizitza, %77 babestuak).
- Aduritz-Akularren hiri-mailako espazio
libreak eta ekipamenduak kokatu.

AMPLIAR LA CIUDAD PARA CONSEGUIR MAYOR OFERTA RESIDENCIAL

- El 27% de la nueva oferta residencial se
concentra en suelo urbanizable.
actualmente rural.
- Este suelo urbanizable son
básicamente Aduritz-Akular y Esnabide
(3.249 viviendas, 77% protegidas).
- Ubicar los espacios libres y
equipamientos de referencia urbana de
Aduritz-Akular.

INDARREAN DAGOEN PLAN OROKORRAREN MARKOARI EUSTEA

- Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako **eraikigarritasuna egokitu**, erabilera mistoak lortzeko.
- HAPO berriak proposatzen duen hedapen esanguratsu bakarra (Aduritz-Akular) **lurzoru urbanizagarria da jada 2010eko HAPOren arabera**, eta behin betiko onespena du.
- **Familia bakarreko etxebizitzak** gaur egun tipologia hori duten eremuak osatzeko aurreikusten dira soilik.



Aduritz-Akularreko proiektua 2010eko HAPOaren arabera.
Proyecto de Aduritz-Akular según el PGOU de 2010.

EL MANTENIMIENTO DEL MARCO DE REFERENCIA ACTUAL VIGENTE

- **Adecuar la edificabilidad** prevista en el planeamiento vigente para la obtención de usos mixtos.
- La única extensión significativa que propone el nuevo PGOU (Aduritz-Akular) **ya es suelo urbanizable según el PGOU de 2010**, y cuenta con aprobación definitiva.
- Las **viviendas unifamiliares** sólo se prevén para completar zonas que ya cuentan con esta tipología.

ETXEBIZITZA PUBLIKORAKO JARDUKETAK

Espainiako hirigintzan etxebizitza sozialak 3 mekanismo posibleren bidez lor daitezke: erreserba (aurrerakinaren mekanismo nagusia), kalifikazioa eta erosketa:

- **Erreserba**: urbanizazio-jarduketa guztietan, etxebizitzaren %40 edo %75 (lurzoru motaren arabera) babestuak izan behar dira legez. Minimo hauek gainditzen saiatuko da plana.
- Etxebizitza babestuetarako lurzorua edo sabaiaren **kalifikazioaren estrategia lausoa**: plangintzan zuzenean etxebizitza babestua eraikitzeko lurzoruaren kalifikatzea. Esaterako:
 - Eraikuntza berriko edo birgaitze handiko **bizitegi-jarduketa handiak** (800 etxebizitza).
 - **Behe-oinak etxebizitza babestuzat** kalifikatzea, komertzialak ez diren ardatzetan (1.000 etxebizitza).
 - Eraikinaren **goranzko zabaltzeak**, HAPOaren sabai potentziala agortu arte (100 etx.).
 - Etxebizitza handien **zatiketa** (2.000 etx.).
 - Bizitegi-ehun batzuetan **dentsitate gehiago** onartzea (500 etxebizitza).
- **Erosketa**: etxebizitza soziala lortzeko desjabetzearen bidez edo lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzearen bidez. Baliabide ekonomiko handiak behar dira horretarako.

ACTUACIONES PARA VIVIENDA PÚBLICA

El urbanismo español permite obtener viviendas sociales a través de 3 posibles mecanismos: reserva (el mecanismo principal del Avance), calificación y compra:

- **Reserva**: *En las actuaciones de urbanización, el 40% o el 75% de las viviendas (según el tipo de suelo) deben ser protegidas por ley. El plan tratará de superar estos mínimos.*
- **Estrategia difusa de calificación** del suelo o techo destinado a vivienda protegida: *calificación del suelo para la construcción de vivienda protegida directamente en el planeamiento. Por ejemplo:*
 - **Grandes actuaciones residenciales** de nueva construcción o rehabilitación (800 viviendas)
 - Calificación de **planta baja como vivienda protegida** en ejes no comerciales (1.000 viv.).
 - **Levantes** de la edificación hasta agotar el techo potencial del PGOU (100 viv.).
 - **División** de grandes viviendas (2.000 viv.).
 - Aceptar **mayor densidad** en algunos tejidos residenciales (500 viviendas).
- **Compra**: *mediante expropiación para la adquisición de vivienda social o mediante tanteo y retracto. Hacen falta grandes recursos económicos para hacerlo.*

PLAN OROKORREKO BIZITEGI-PLANGINTZAKO UNITATE BERRIAK (BPU)

Bizitegitarako Plangintzako Unitateek (BPU) garatu ez diren baina indarrean dagoen planeamenduan **mugatuta dauden esparruak doitzen dituzte**. Mota hauetakoak izan daitezke (ikus hurrengo orrialdeko planoak):

- **Planeamendu bidean** dauden eremuak: indarrean dauden jarduketekin bat datoz eta Plan honek bere antolamendu orokorrean integratzen ditu.
- **Esparru potentzial berriak**: HAPO honen aurrerakinak berrantolatzen dituen eremuak, osotasunaren eta koherentziaren izenean.
- Esparru osagarriak: 20 etxebizitza baino gutxiagoko jarduera txikiak, garrantzi gutxiagokotzat hartzen direnak.
- **Aukera-eremu berriak**: indarrean dagoen HAPOn aurreikusita ez zeuden eremuak dira, eta aurrerakin honen arabera bizitegi-erabilerak izateko proposak direnak.
- Berraztertu eta **iraungi beharreko eremuak**: aurrerakinak alboratzea proposatzen duen zenbait garapen-eremu, indarrean dagoen planeamenduan egon arren, egokitasun- eta koherentzia-arrazoiak direla eta.

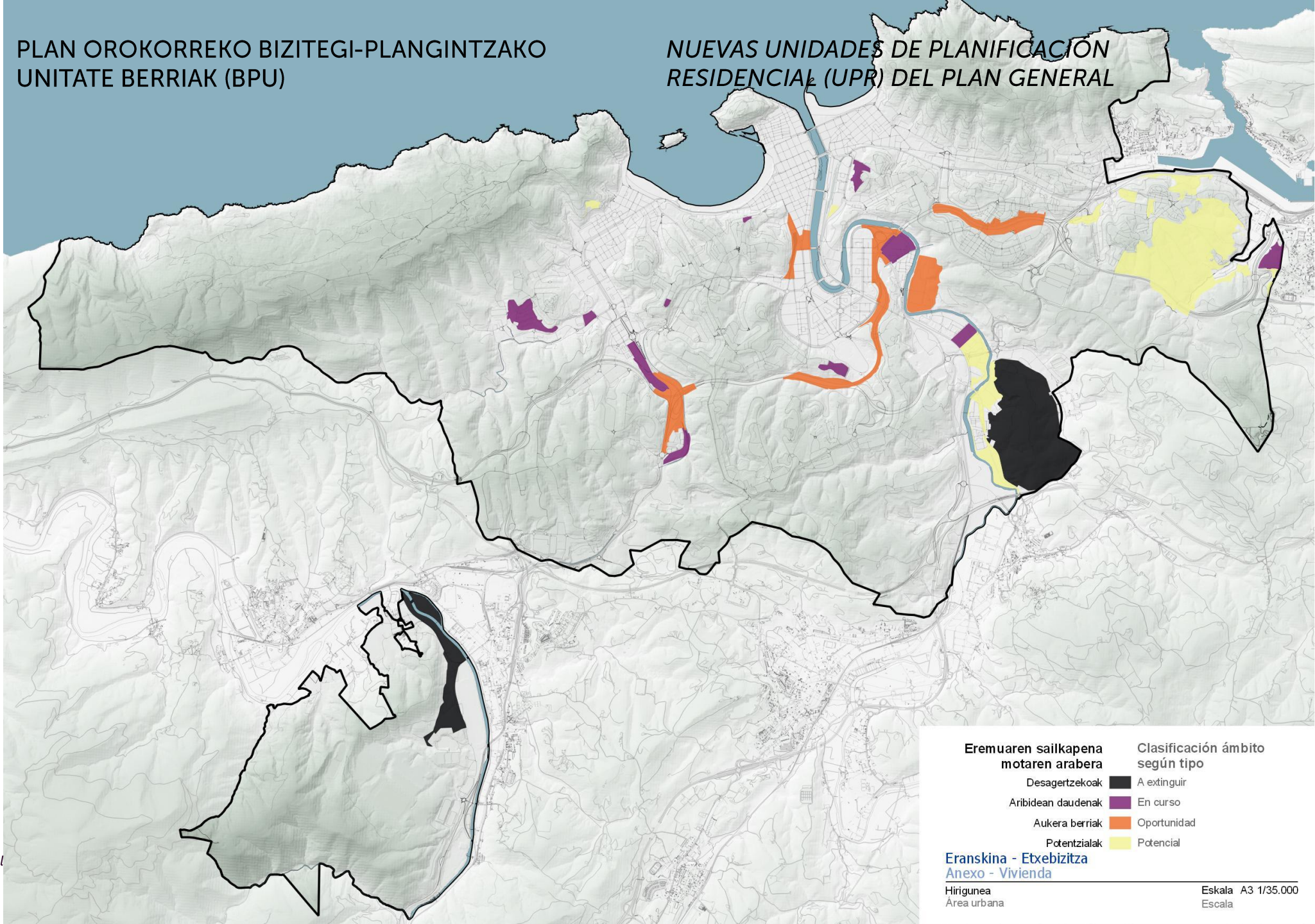
NUEVAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RESIDENCIAL (UPR) DEL PLAN GENERAL

*Las Unidades de Planeamiento Residencial (UPR) **ajustan ámbitos delimitados** por las normas de planeamiento vigentes que no han sido desarrollados. Pueden ser de los siguientes tipos (ver plano de la página siguiente):*

- Ámbitos con **planeamiento en curso**: se corresponden con las actuaciones vigentes y el presente Plan los integra en su ordenación general.
- **Nuevos ámbitos potenciales**: áreas que la ordenación del Avance redefine para una mayor coherencia general del documento.
- Ámbitos complementarios: actividades menores de 20 viviendas, consideradas de menor importancia.
- **Nuevos ámbitos de oportunidad**: se trata de ámbitos que no estaban previstos en el PGOU vigente y que podrían albergar usos residenciales de acuerdo con este Avance.
- **Ámbitos a reconsiderar y extinguir**: ámbitos en el planeamiento vigente para los que el presente Avance, por razones de oportunidad y coherencia, considera que no deben ser tenidos en cuenta en el nuevo plan.

PLAN OROKORREKO BIZITEGI-PLANGINTZAKO
UNITATE BERRIAK (BPU)

NUEVAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN
RESIDENCIAL (UPR) DEL PLAN GENERAL



Plan Orokorreko Bizitegi-Plangintzako
Unitate (BPU) berriak.
Nuevas Unidades de Planificación Residencial
(UPR) del Plan General.

**Eremuaren sailkapena
motaren arabera**

Desagertzekoak

Aribidean daudenak

Aukera berriak

Potentzialak

**Clasificación ámbito
según tipo**

A extinguir

En curso

Oportunidad

Potencial

Eranskina - Etxebizitza
Anexo - Vivienda

Hirigunea
Área urbana

Eskala A3 1/35.000
Escala

04.

Etxebizitza

Etxebizitza proiektua behar bezala dimentsionatzea

Genero-ikuspegia / *Perspectiva de género*

Vivienda

Dimensionar de forma adecuada el proyecto de la vivienda



PROPOSAMENAK

- Donostiako auzoek biztanleria gero eta zaharragoa dute; adineko asko etxebizitza handi hutsetan bizi dira.
- Eraikitako etxebizitza-parkea birgaitzea eta belaunaldien arteko harremanak bultzatzea.
- Malgutasun gehiago tipologiei dagokionez, egungo beharrak asetzeko (zaintza-maila desberdinak, telelana, partekatutako garbiketa-eremuak, partekatutako etxebizitzak...), hiriko auzo guztietan.
- Lokal hutsak aktibatzea etxebizitzaren espazio komun gisa edo telelanerako.
- Eremu batzuetan egoki ikusten dira etxebizitzak behe oinetan; beste eremu batzuetan beharrezkoa da behe-oinetan merkataritza babestea.
- Etxebizitza babestua sustatzea erdialdeko auzoetan ere (Erdialdea, Gros).
- Irisgarritasuna bermatzea eraikinen barruan eta kanpoan.
- Garajeak espazio ez-segurutzat jotzen dira. Beraz, aparkalekuak berpentsatzea eta berdiseinatzea, eta alternatibak bilatzea kalean auto gehiegi dagoen auzoetan.

PROPUESTAS

- Los barrios donostiarros tienen una población cada vez más envejecida; las personas mayores viven en grandes viviendas vacías.
- Rehabilitar el parque de viviendas y fomentar las relaciones intergeneracionales.
- Flexibilidad tipológica para cubrir las necesidades actuales (diferentes niveles de cuidado, teletrabajo, zonas de limpieza compartida, viviendas compartidas) en todos los barrios de la ciudad.
- Activación de locales vacíos como espacio común de viviendas o para teletrabajo.
- Hay zonas en las que las viviendas en planta baja pueden ser adecuadas, y otras en las que es necesario proteger el comercio en plantas bajas.
- Promoción de vivienda protegida también en los barrios centrales (Centro, Gros).
- Garantizar la accesibilidad dentro y fuera de los edificios.
- Los garajes se consideran espacios inseguros. Por lo tanto, hay que repensar y rediseñar los aparcamientos, y buscar alternativas en aquellos barrios donde hay demasiados coches en la calle.

04.

Etxebizitza

Etxebizitza proiektua behar bezala dimentsionatzea

Jarduketak / *Actuaciones*

Vivienda

Dimensionar de forma adecuada el proyecto de la vivienda

04

Etxebizitza

Vivienda



Plan Orokorren Aurrerakinak
proposatzen duen hiri-proiektua.
*Proyecto Urbano que propone el
Avance del Plan General.*



04

Etxebizitza

Vivienda

