

Donostiako HAPOaren berrikuspenerako aurrerakina
Laburpen geografikoak

Avance de la revisión del PGOU de San Sebastián
Resúmenes geográficos

05.

Mendebaldeko auzoak

**Aiete, Antigua, Añorga,
Ibaeta, Miramon-Zorroaga**

Barrios del oeste

An aerial photograph of Donostia, San Sebastián, with a semi-transparent map overlay. The map highlights several urban areas in the western part of the city, including Aiete, Antigua, Añorga, Ibaeta, and Miramon-Zorroaga. The highlighted areas are shown in various colors like yellow, orange, and light blue, contrasting with the green landscape and grey urban grid. The text '05.' is prominently displayed in the center-left of the map.

05.

Mendebaldeko auzoak

**Aiete, Antigua, Añorga,
Ibaeta, Miramon-Zorroaga**

Barrios del oeste

DIAGNOSTIKOA

- **Zuhaitz-dentsitate** altueneko auzoak dira, Aiete eta Miramon-Zorroaga bereziki; hiri-parke sistema zabala mendebaldean.
- **Hiri duala**: zenbait auzo ibai-hirikoak dira eta beste batzuk muino-hirikoak.
- Irigarritasun arazoak (oinez eta bizikletaz) erakarpen handiko zenbait tokitan: ospitaleak, Miramon, Zuatzu, Belartza. **Ibilgailu pribatuaren nagusitasuna**.
- Ibaetak eta Antiguak **ostatu-plazen** zati handi bat metatzen dute, hotel-establezimenduen eta tamaina handiko egoitzen bidez.
- Antiguaren etxebizitza nagusien kopuru baxua, konparazioz (%81), eta **gentrifikazio turistikoa arriskua**.
- Ekipamenduen eremu espezializatu ugari mendebaldean: **hezkuntza**-ekipamendu handiak Ibaetan (unibertsitatea) eta **osasun**-ekipamenduak Miramonen.
- **Asistentzia**-ekipamenduen pilaketa Berio-Antigua inguruan, ez oso irigarri.

DIAGNÓSTICO

- Son los barrios con mayor **densidad arbórea**, especialmente Aiete y Miramon-Zorroaga; amplio sistema de parques urbanos al oeste.
- **Ciudad dual**: algunos barrios situados en la ciudad fluvial y otros en la colinar.
- Problemas de accesibilidad (a pie y en bicicleta) en algunos puntos de gran atracción: hospitales, Miramon, Zuatzu, Belartza. **Dominio del vehículo privado**.
- Ibaeta y Antigua acumulan gran parte de las **plazas de alojamiento** debido a establecimientos hoteleros y a residencias de gran tamaño.
- Comparativamente, bajo porcentaje de viviendas principales en el Antiguo (81%) y **riesgo de gentrificación turística**.
- Numerosas áreas especializadas en equipamientos: grandes equipamientos **educativos** en Ibaeta (universidad) y equipamientos **sanitarios** en Miramón.
- Acumulación de equipamientos **asistenciales** en la zona de Berio-Antiguo, poco accesibles.

DIAGNOSTIKOA

- **Jarduera ekonomikoen** kontzentrazioa mendebaldean: industria, logistika, espezializazio handiko 4.0 industria, zerbitzuak.
- Enplegatu askoko **establezimendu handiak** Ibaeta, Añorga eta Miramon-Zorroagan.
- Miramongo **teknologia-parkeko** erabilera areagotzeko aukera.
- Intentsitate handiko jarduera-gunea da Antigua (enplegatu gutxiko **establezimendu txikiak**).
- Jarduera ekonomikoko kontzentrazio esanguratsurik ez **Aieten**.
- GI-20ak sortatutako **hesi-efektua eta hiri-desitxuratzea** Añorgan, non autobide-loturak gutxi optimizatutako azalera hartzen duen.
- GI-20tik eta GI-40tik sartzeko **zuzeneko loturaren** garrantzia Illunbe-ospitaleetan.
- Hiriko bide sarearen barruan berrikusi beharreko eremuen artean **Errotaburu** identifikatu da.
- Mendebaldekoak, Añorga bereziki, **euskarari** dagokionez hoberen dauden auzoak.

DIAGNÓSTICO

- Concentración de **actividades económicas** en el oeste de la ciudad: industria, logística, industria 4.0 de alta especialización, servicios.
- **Grandes empresas** con muchos empleados en Ibaeta, Añorga y Miramon-Zorroaga.
- Posibilidad de incrementar el uso del **parque tecnológico** de Miramón.
- Antigua como centro de actividad de alta intensidad (**pequeños establecimientos** con pocos empleados).
- Falta de concentraciones significativas de actividad económica en **Aiete**.
- **Efecto barrera y desfiguración urbana** generada por la GI-20 en Añorga, donde el enlace de la autopista ocupa una superficie poco optimizada.
- Importancia de la **conexión directa** desde la GI-20 y la GI-40 en Illunbe-Hospitales.
- Se ha identificado **Errotaburu** entre las áreas a revisar dentro de la red viaria urbana .
- Los barrios del este, especialmente Añorga, entre los que mayor uso del **euskera** tienen.

05.

Mendebaldeko auzoak

**Aiete, Antigua, Añorga,
Ibaeta, Miramon-Zorroaga**

Barrios del oeste

Proposamenak / *Propuestas*

INGURUNE NATURALAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Mendebaldeko birika berdea: Igara-Igeldo ("atzealde berde" funtzioa ere baduena).
- Bigarren birika berdea, hego-mendebaldean: Miramon-Oriamendi.
- Nekazaritza-baldintza onenak dituzten lurzorua berriaz babestea: Unanue eta Basozabal artean Miramon handitzeko lurzorurik ez okupatzea (GI-20aren eraldaketak lurzorua askatu dezake horretarako).
- Korridore ekologikoak Añorgatxiki eta Belartza artean eta Errekalde eta Chillida Leku artean.

05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste



ESPACIO NATURAL Y ESPACIOS LIBRES

Principales observaciones y propuestas:

- *Pulmón verde occidental: Igara-Igeldo (que también funciona como "telón verde").*
- *Segundo pulmón verde al suroeste: Miramon-Oriamendi.*
- *Protección específica de los suelos con mejores condiciones agrarias: no ocupación de suelo para la ampliación de Miramon entre Unanue y Basozabal (la transformación de la GI-20 puede liberar suelo para ello).*
- *Corredores ecológicos entre Añorgatxiki y Belartza y entre Rekalde y Chillida Leku.*

Miramon handitzeko aztertutako hiru aukera (ez dira HAPOaren Aurrerakinaren ereduari sartu)
Tres opciones para ampliar Miramon (no se han incluido en el modelo del Avance del PGOU)



INGURUNE NATURALAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Berdera sarrerak: Marbil bidea, Oriamendi, Larrañategi eta Pillotegi-Igara bideak.
- Igarako poligonoaren mendebaldeko muturra berrantolatu, berderako sarrera egoki diseinatzeko.
- Añorgako lotunea berrantolatu bizitegi-garapen bat sortzeko, erreka berreskuratuz.
- Jolas-eremu landatarren sistema orokorrak (F.20) zonifikaziotik atera, baldintzatzaile bihurtzeko (urbanizaezina).

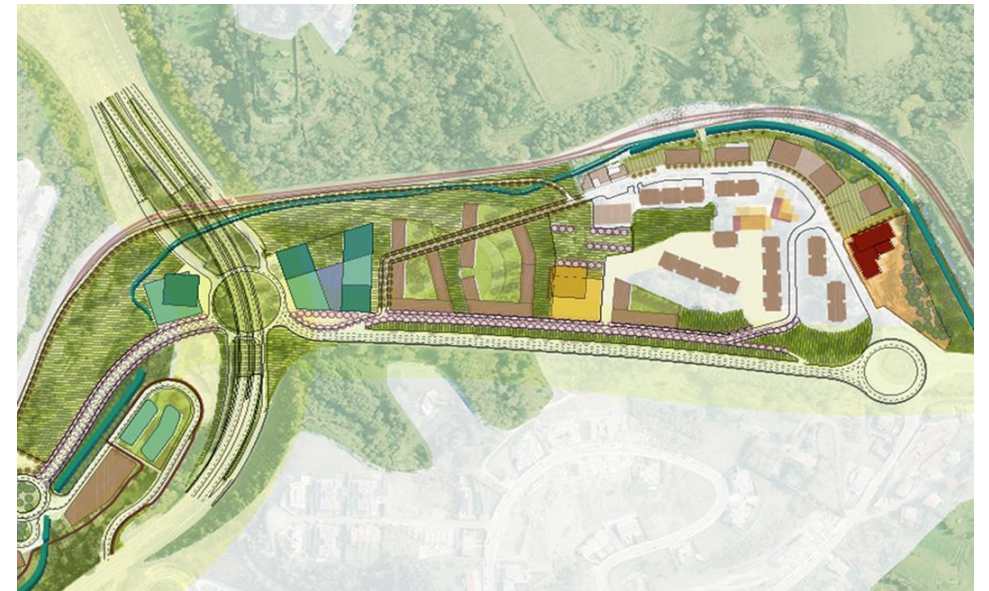


Hiri-proiektuaren xehetasuna Igaran
Detalle del proyecto urbano en Igar

ESPACIO NATURAL Y ESPACIOS LIBRE

Principales observaciones y propuestas:

- Entradas al verde: Marbil bidea, Oriamendi, Larrañategi y Pillotegi-Igara.
- Reordenar el extremo oeste del polígono de Igar para diseñar adecuadamente la entrada al verde.
- Reordenar el enlace de Añorga para crear un desarrollo residencial recuperando la regata.
- Sacar de la zonificación los sistemas generales de áreas recreativas rurales (F.20) para convertirlos en condicionantes (no urbanizable).



Hiri-proiektuaren xehetasuna Añorgako lotunean
Detalle del proyecto urbano en el enlace de Añorga

05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste



05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste



EKIPAMENDUAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Antigua-Ibaeta eta Miramon hiri eta lurralde mailako berezitasun-guneak dira.
- Planak 10.000 etxebizitza berri inguru aurreikusten ditu: HH-LHrako 5 eta DBHrako 4 ikastetxe berri beharko dira (bana Añorgan).
- Añorgako bizitegi-jarduketak osasun-zentro bat aurreikusi beharko du.
- Errotaburu, Atotxaerreka eta Añorgarentzat, GI-20 errepidearen lotuneak okupatzen duen espazioan txertatu daiteke kiroldegi bat.
- Kultur etxeen eskaintza handitu (Añorga da egungo saretik alden duena dagoen auzoa).
- Planak bere egiten du unibertsitate-ospitalearen zabaltzea (ia 10.000 m², egungo ospitalearen hego-mendebaldean).

EQUIPAMIENTOS

Principales observaciones y propuestas:

- *Antiguo-Ibaeta y Miramon como espacios de singularidad urbana y territorial.*
- *El plan contempla cerca de 10.000 nuevas viviendas: se necesitarán 5 nuevos centros de HH-FP y 4 de ESO (dos de ellos en Añorga).*
- *La actuación residencial de Añorga deberá prever un centro sanitario.*
- *Un polideportivo (para Errotaburu, Atotxaerreka y Añorga) podría integrarse en el espacio ocupado por el enlace de la GI-20.*
- *Aumentar la oferta de casas de cultura (Añorga es el barrio más alejado de la red actual).*
- *El plan asume la ampliación del hospital universitario (casi 10.000 m² al suroeste del hospital actual).*

MUGIKORTASUNA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Saihesbidearen eraldaketa-proposamenak bi tokitan eragiten dio eremuari: Illunben eta, batez ere, Añorgan.
- Lurralde mailako mugikortasun osasungarriaren sarean dago Zumalakarregi-Tolosa-Añorga.
- Urumeako ibarra eta mendebaldeko korridorea lotzeko hiru bide osasungarri: Zorroaga-Miramón-Añorga, Errondo-Berabera eta Morlans-Pío Baroja.
- Ibai eta muino hiriak lotzeko lotura bertikal ugari aurreikusten da. Esanguratsuena Añorgatxiki-Oriamendi da.
- Hiri-sarearen barruan berrikusi beharreko eremuen artean: Errotaburuko biribilgunea.
- Xabier Lizardi inguruan GI-20 desmuntatzeko aukera aztertu da, baina ez da aurrerakinean sartu.

05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramón-Zorroaga

Barrios del oeste



Xabier Lizardi inguruan GI-20 desmuntatzeko aukera.
Posibilidad de desmontar la GI-20 en la zona de Xabier Lizardi.

MOVILIDAD

Principales observaciones y propuestas:

- *La propuesta de transformación de la variante afecta a la zona en dos puntos: Illunbe y, sobre todo, Añorga.*
- *Zumalakarregi-Tolosa-Añorga forma parte de la red territorial de movilidad saludable.*
- *Tres vías saludables de conexión entre la vega del Urumea y el corredor oeste: Zorroaga-Miramón-Añorga, Errondo-Berabera y Morlans-Pío Baroja.*
- *Se prevén numerosos enlaces verticales para unir la ciudad fluvial y la colinar. El más significativo es Añorgatxiki-Oriamendi.*
- *Entre las áreas a revisar dentro de la red urbana: la rotonda de Errotaburu.*
- *Se ha estudiado la posibilidad de desmontar la GI-20 en la zona de Xabier Lizardi, pero no se ha incluido en el avance.*

MUGIKORTASUNA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Superetxadien egitura Antiguan; bide publikotik aparkalekuak libratu.
- Aparkaleku beharrak silo-eraikinetan zentralitzatzeko aukera (Miramonen, adibidez).
- Zentralitate berriak Euskotrenen geltokien inguruan.

MOVILIDAD

Principales observaciones y propuestas:

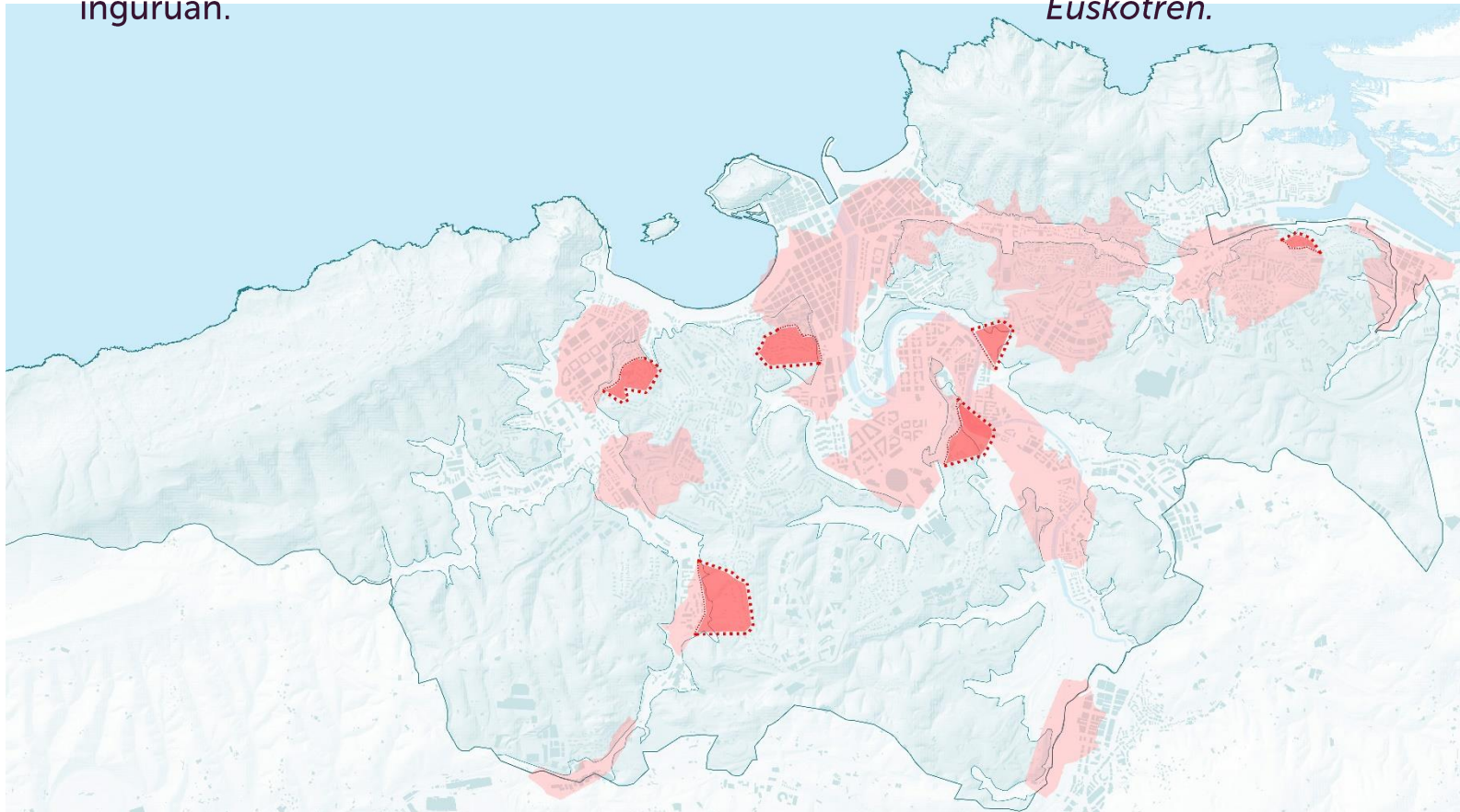
- *Estructura de supermanzanas en el Antiguo; liberar aparcamientos de la vía pública.*
- *Oportunidad de centralizar aparcamientos en edificios-silo (en Miramon, por ejemplo).*
- *Nuevas centralidades en torno a las estaciones de Euskotren.*

05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste



Tren-geltokien eragin-eremua eta konexio bertikal berrien bidez irabazitako eragin-eremua. Área de influencia de las estaciones de tren, y área de influencia ganada a través de nuevas conexiones verticales.

05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste



ETXEBIZITZA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Bizitegi-garapen guztiak hiri-lurzoruan dira.
- Zuzkidura-jarduerak martxan: Diario Vasco eta Illarra (595 etxebizitza, 250 babestuak).
- UPR-AÑ-01 Añorgako lotunea: 490 etxebizitza, 178 babestuak.
- Gisa honetako garapen handietan espazio libreetarako eta ekipamenduetarako lurzorua bermatzea.
- Beste bizitegi-garapenak: Munto, Errondogaña II, Añorgako geltokia, Txapeldegiberri, Zubiberri - El infierno (guztira 966 etxebizitza, %40 babestuak).
- Familia bakarreko etxebizitzak gaur egun tipologia hori duten eremuak osatzeko aurreikusten dira soilik.
- Behe-oinak etxebizitza babestutzat kalifikatzea, komertzialak ez diren ardatzetan (Ibaeta eta Añorga), etxebizitza babestuak badira.
- Bizitegi-ehun batzuetan dentsitate gehiago onartzea, etxebizitza babestuak badira (Aiete eta Miramon-Zorroaga).

VIVIENDA

Principales observaciones y propuestas:

- *Todos los desarrollos residenciales son en suelo urbano.*
- *Actividades dotacionales en marcha: Diario Vasco e Illarra (595 viviendas, 250 protegidas).*
- *UPR-AÑ-01 Nudo de Añorga: 490 viviendas, 178 protegidas.*
- *Garantizar suelo para equipamientos y espacios libres en grandes desarrollos de este tipo.*
- *Otros desarrollos residenciales: Munto, Errondogaña II, Estación de Añorga, Txapeldegiberri, Zubiberri - El infierno (966 viviendas, 40% protegidas).*
- *Las viviendas unifamiliares sólo se prevén para completar áreas que ya cuentan con esta tipología.*
- *Calificación de planta baja como vivienda protegida en ejes no comerciales (Ibaeta y Añorga), si se trata de viviendas protegidas.*
- *Permitir mayor densidad en algunos tejidos residenciales, si se trata de viviendas protegidas (Aiete y Miramon-Zorroaga).*

JARDUERA EKONOMIKOAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Balio estrategiko handiko lurzoruak eta nekazaritza-ustiapen estrategikoak lurzoru ez urbanizagarri gisa (Basozabal-Unanue, Igara).
- Igarako poligonoaren mendebaldeko muturra berrantolatzea, berderako sarrera egoki diseinatzeko.
- Bizitegi-garapen berrietan (Añorgako lotunea) sortutako eraikigarritasun berriaren %25 inguru jarduera ekonomikoetara bideratzea.
- Behe-oinak aktibatzeaz gain, jarduera ekonomikora bideratutako partzelak definituko dira bizitegi-jarduketetan.
- Jarduera-ekonomikoen auzo-bihotz lineal moduan ulertzen da Antigua-Errotaburu ardatza.
- Beste auzo-bihotz batzuk: Berio, Munto, Berabera-Etxadi, Pagola.
- "Jarduera ekonomikoen poloak" sustatu jarduera ekonomikoen presentzia gutxien duten auzoetan (Aiete).
- Errekaldeko tren geltokiaren inguruan bi garapen ezberdin garatu dira: bizitegi eta jarduera ekonomikoen eremu mistoa lehena, jarduera ekonomikoen eremu soila bigarrena. Bigarren hau lehenetsi da.

05

Mendebaldeko auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste



ACTIVIDAD ECONÓMICA

Principales observaciones y propuestas:

- *Suelos de alto valor estratégico y explotaciones agrarias estratégicas como suelo no urbanizable (Basozabal-Unanue, Igara).*
- *Reordenar el extremo oeste del polígono de Igara para diseñar adecuadamente la entrada al verde.*
- *Destinar aproximadamente el 25% de la nueva edificabilidad generada en los nuevos desarrollos residenciales (enlace de Añorga) a actividades económicas.*
- *Además de la activación de las plantas bajas, se definirán parcelas destinadas a AAEE en las actuaciones residenciales.*
- *El eje Antiguo-Errotaburu se concibe como un corazón de barrio lineal de actividades económicas.*
- *Otros corazones de barrio: Berio, Munto, Berabera-Etxadi, Pagola.*
- *Promoción de polos de actividades económicas en los barrios con menor presencia de actividades económicas (Aiete).*
- *En el entorno de la estación de tren de Errekalde se han barajado dos desarrollos: un área mixta residencial y de AAEE, y un área de AAEE únicamente. Se ha priorizado esta segunda opción.*

JARDUERA EKONOMIKOAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Saturazioaren kontzeptua erabiltzea turismo-ostatuak erregulatzeko eta bizitegi-erabilera babesteko (Antigua).
- Jarduera ekonomikoetarako garapenak Belartzagoian eta Errekalden (geltoki ondoan).
- Miramongo parke teknologikoaren areagotzea eta hibridatzea, identifikatutako partzela batzuen eraikigarritasuna handituz.
- Illunbeko bide azpiegitura optimizatu eta jarduera ekonomikoak txertatu.

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Principales observaciones y propuestas:

- *Utilizar el concepto de saturación para regular los alojamientos turísticos y proteger el uso residencial (Antiguo).*
- *Desarrollos de actividades económicas en Belartzagoia y Errekalde (junto a la estación).*
- *Ampliación e hibridación del parque tecnológico de Miramon, aumentando la edificabilidad de algunas parcelas identificadas.*
- *Optimizar la infraestructura viaria de Illumbe e incorporar actividades económicas.*

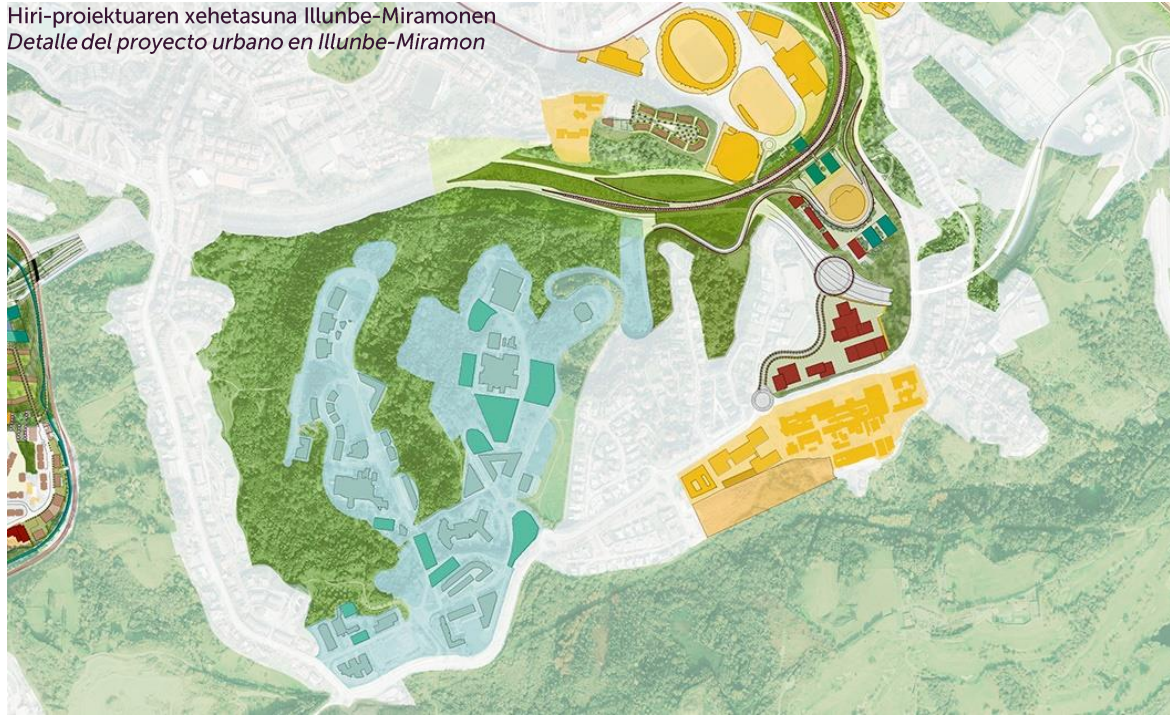
05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

Hiri-proiektuaren xehetasuna Illunbe-Miramonen
Detalle del proyecto urbano en Illunbe-Miramon



ONDAREA ETA PAISAIA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Hiri-giroak: Antigua auzoaren trazadura historikoa Matia kalearen inguruan.
- Hiri-ehunak: Ondarretako villak, Igeldoko itsasargira bidean dagoen txalet multzoa, Añorgako Errotazar ingurua.
- Hiri-multzoak: Arriola pasealekuan garai berean eraikitako bizitegi-multzoa, Erregezaintza kaleko etxebizitza-tailerrak, Errotaburuko etxebizitza multzo zaharra, hainbat multzo homogeneo Aieten (Borroto, Berabera, Jauregi kaleko dorreak).
- Igara-Igeldo atzealde berde gisa.

PATRIMONIO Y PAISAJE

Principales observaciones y propuestas:

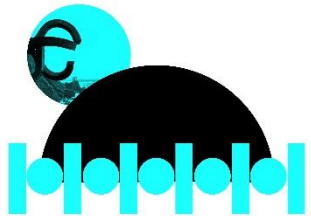
- *Ambientes urbanos: Trazado histórico del barrio del Antiguo en torno a la calle Matía.*
- *Tejidos urbanos: Villas de Ondarreta, conjunto de chalets en el camino del faro de Igeldo, Errotazar en Añorga.*
- *Conjuntos urbanos: conjunto residencial construido en la misma época en Arriola, viviendas-taller en Escolta Real, antiguo conjunto de viviendas de Errotaburu, varios conjuntos homogéneos en Aiete (Borroto, Berabera, torres de la calle Jauregi).*
- *Igara-Igeldo como "telón verde".*

05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste



Jauregi kaleko dorreak, Matia kalea eta Ondarretako villak.
Torres de la calle Jauregi, calle Matia y villas de Ondarreta.

05.

Mendebaldeko auzoak


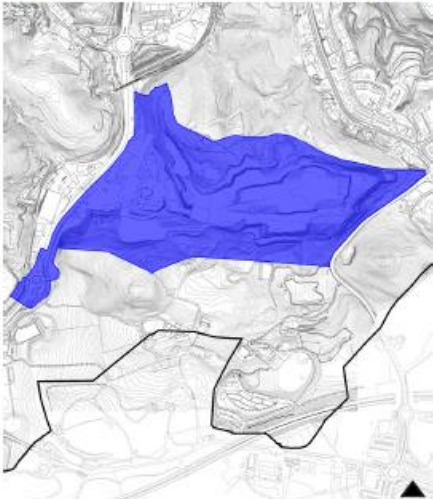
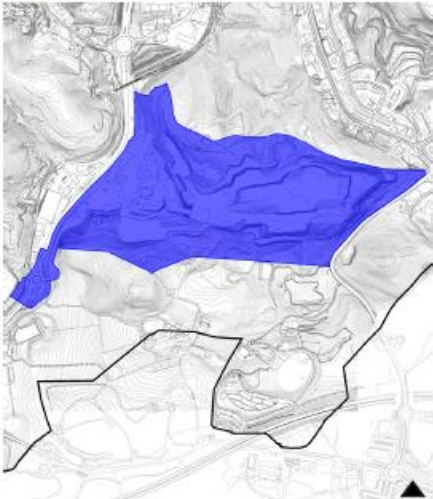


**Aiete, Antigua, Añorga,
Ibaeta, Miramon-Zorroaga**

Barrios del oeste


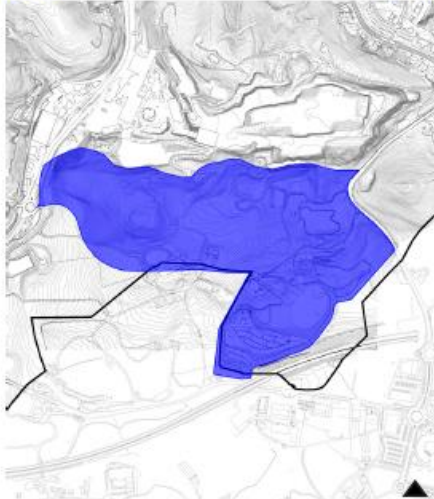
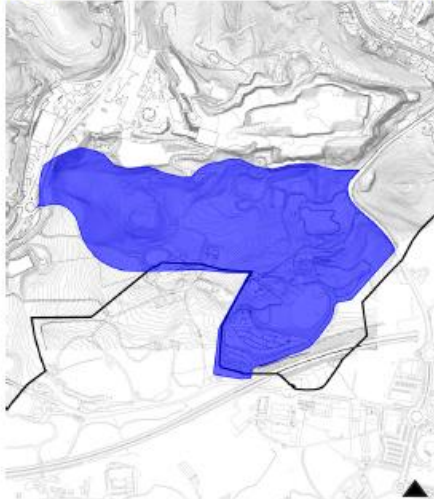


Jarduketak / Actuaciones

05
 Mendebaldeko auzoak
 Aiete, Antigua Añorga, Ibaeta Miramon-Zorroaga
 Barrios del oeste

UPA-MZ-A02 Belartzako Harrobia

Deskribapena Descripción	Eremua Eremua Miramongo Parke Teknologikoaren hegoaldean dago, Cementos Rezola fabrikaren eta harrobiaren egungo eremuan. Helburu orokorrak Miramongo Parke Teknologikoa handitu. Horretarako, dagoeneko antropizatuta dagoen lurzorua okupatu da. Lurzoru horretan, eremuaren antolamendua egituratuko da, harrobiaren ingurumen-berreskurapena kontuan hartuta eta harrobiaren jarduera amaitzerakoan geratzen den topografia errespetatuz. Miramongo Parke Teknologikoaren ereduarekin jarraitzea, non jarduera ekonomikoak eta ingurune naturala nahasten diren. Añorga eta Miramon-Zorroaga lotu. Cementos Rezolak jarduera eten ondoren, fabrikaren egungo lurzoruetan erreferentziako ekipamendu berria antolatzea, ondare arkitektoniko industrialari balioa emanez.	Ámbito Se trata de una zona situada al sur del Parque Tecnológico de Miramon, en la actual zona de la fábrica de Cementos Rezola y la cantera. Objetivos globales Ampliar el Parque Tecnológico de Miramon a través de la ocupación de un suelo ya antropizado, donde se estructuraría la ordenación del ámbito teniendo en cuenta la recuperación medioambiental de la cantera y respetando la topografía resultante del cese de actividad de la cantera. Seguir con el modelo del Parque Tecnológico de Miramon donde se mezclan las actividades económicas y el entorno natural. Conectar Añorga y Miramon-Zorroaga Tras el cese de actividad de Cementos Rezola, ordenar un nuevo equipamiento de referencia en los suelos de la actual fábrica, poniendo en valor el patrimonio arquitectónico industrial.
	Kokapena  Info. osagarria Info. complementaria	Situación  Planoa  Plano
Mugaketa Delimitación	Erabilera nagusia Tertziarioa	Uso principal Terciario
Zehaztapenak Determinaciones	Azalera 398.050 m ² Eraikigarritasuna 131.500 m ² s (* ¹) Eraikigarritasuna erauzketa-jarduera amaitu ondoren geratzen den topografiaren araberakoa izango da.	Superficie 398.050 m ² Edificabilidad 131.500 m ² t (* ¹) La edificabilidad depende de la topografía que quede después del cese de la actividad extractiva.
	 Ereduan EZ jasotzea proposatzen da	 Se propone NO incluir en el modelo

UPA-MZ-A03 Miramon zabalpena

Deskribapena Descripción	Eremua Miramon parkearen hego-mendebaldean kokatzen da, eta 2021ean idatzitako zabalitze-aukeren azterketan du jatorria. Helburu orokorrak Miramongo parke teknologikoa Ekogunea kokatzen den eremua handitzea, Miramongo campusean sartzeko aukera emanez. Proposamenaren diseinuan, jasangarritasunaren printzipioari eustea, nekazaritzaren ikuspegitik balio estratagiko handia duten eremuetan eraginik izan gabe. Olloko Mendi parke publikora bideratzea eta Loretokiren egungo erabilerrari eustea. Ospitaleetatik Añorgaraino bidearen jarraitasuna bermatzea. Zabalagako hiriarteko landa-parkeari jarraitzea ematea.	Ámbito Se trata de un ámbito situado al suroeste del parque del actual parque de Miramon cuyo origen está en el estudio de posibilidades de ampliación redactado en 2021. Objetivos globales Implantar la ampliación del parque tecnológico de Miramon en la zona de Ekogunea, permitiendo su incorporación al campus de Miramon. Mantener el principio de sostenibilidad en el diseño de la propuesta, no afectando a las zonas de mayor valor estratégico desde la perspectiva agraria. Destinar Olloko Mendi a parque público y mantener el uso actual de la Loretoki. Dar continuidad viaria desde Hospitales hasta Añorga. Dar continuidad al parque rural interurbano de Zabalaga.
	Kokapena  Info. osagarria Info. complementaria	Situación  Planoa  Plano
Mugaketa Delimitación	Erabilera nagusia Tertziarioa	Uso principal Terciario
Zehaztapenak Determinaciones	Azalera 378.000 m ² s Eraikigarritasuna JEraiko: 80.000 m ² s	Superficie 378.000 m ² t Edificabilidad AAEE: 80.000 m ² t
	 Ereduan EZ jasotzea proposatzen da	 Se propone NO incluir en el modelo

UPA-MZ-01 Miramon

Deskribapena
Descripción

Eremua

Parkea birprogramatzeko proposatu den eremua bat dator gaur egun indarrean dagoen "MZ.02. Miramon" barrutiarekin. Hiriko gun e 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-iraunkorren sarrera ahalbidetzea (coliving, coworking...). Erabilerak areagotzeko aukerak aztertzea:
 - Identifikatutako partzeletan eraikigarritasuna handitzea.
 - Lur gaineko aparkalekuen ordez aparkatzeko edukiontzi bertikalak jartzea eta askatutako eremuetan, jarduera ekonomiko lurzati berriak sortzea.
 Parkea osatzen duten kaleak berrurbanizatzeko, enpresetara mugikortasun osasungarriaren bidez heltzea ahalbidetzea. Antolatzen diren lurzati berrien barruan berdeguneak sartzeko ahalbidetzen duen lurzoruaren okupazioa mantentzea. Mikeletegi pasealekuan eta Miramon pasealekuan, mugikortasun osasungarriaren bidez sarbideak bermatzea.

Ámbito

El ámbito propuesto para la reprogramación del parque, coincide con la delimitación actualmente propuesta por el plan general vigente, denominada "MZ.02. Miramon". 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.

Zehazt. Determ. Mugaketa Delimitación

Info. osagarria



Info. complementaria



Kokapena

Situación

Planoa



Plano

Erabilera nagusia

Tertiarioa

Uso principal

Terciario

Azalera

1.325.944 m²

Superficie

1.325.944 m²

Eraikigarritasuna

J.Erako eraikigarritasun handitzea: 44.000 m²s

Edificabilidad

Incremento de edificabilidad AAEE: 44.000 m²t



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Mendebaldeko auzoak

Aiete, Antigua Añorga, Ibaeta Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

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, etorkizuneari bidean berrantolatuta aurreikusten da ekipamendurako lurzorua lortzeko.

Helburu globalak

Eremu hau bereizgarri egitea, saihebideta hiri etorbide bihurtzen den puntua izanik. Mugikortasun azpiegiturak optimizatzea, aukera eremuak identifikatu ahal izateko. Hiri dualaren bi eremuen arteko lotura bat planteatzea, Anoeta, Ilunbe eta Miramonen artean dagoen topografiak eragindako jauzia gainditzeko.

Antolamendu-irizpideak

Bide-sare korapiloen eraginkortasuna hobetu, lurzoru okupazioaren ikuspuntutik, lurzoru erabilgarriak lortzeko aukera sortuz. Ospitaleen handipena eta jarduera ekonomiko eremu bat sustatzea eskuratutako lurzoruen inguruan. Hirirako sarrera ate bati forma ematea, dorre bereizgarri baten bidez, Ilunbe eta Anoeta lotzea ahalbidetuko duena, saihebidetaren eraldaketa eginda. Mugikortasun jasagarria sustatzen duen lotura bat sortzea ez soilik Anoeta eta Ilunberen artean, baizik eta sare hau Miramonera ere hedatzea ahalbidetuz. Lotura honek saihebidetaren lotura ere izan behar du, hiriarren ekialdearekiko zeharkako lotura ahalbidetuz.

Ámbito

Tramo de la GI-20 comprendido entre los túneles de acceso a Carlos I hasta la altura de la Fundación Aranzadi. Junto a este ámbito el planeamiento vigente delimita otro que se encuentra adscrito al desarrollo de Aduritz-Akular. En dicha delimitación, fuera del ámbito de Ilunbe, se prevé la, en un futuro, la reorganización del viario para conseguir suelos destinados a equipamiento.

Objetivos globales

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

Criterios de ordenación

Intensificar la actividad económica en el ámbito de Ilunbe que podría llegar a convertirse en una ampliación del parque tecnológico, acercándose así a la ciudad fluvial a través de la previsión de una torre singular que permita conectar la parte de Ilunbe con Anoeta a través del nivel de la nueva variante. Definir una conexión para posibilitar la movilidad blanda no sólo entre el nivel de Anoeta (ciudad fluvial) con el nivel de Ilunbe (ciudad colinar) sino también con Miramon. Esta conexión permitiría acceder al nivel de la nueva variante que permitiría a la movilidad blanda la conexión transversal directa con el corredor este.

Deskribapena
Description

Mugaketa
Delimitación

Zehazt.
Determin.

Info. osagarria



Erabilera nagusia

Tertziaria

Info. complementaria

Kokapena



Uso principal

Tercario

Situación

Superficie

204.400 m²

Planoa



Eraikigarritasuna

JErako: 210.000 m²s

Plano

Edificabilidad

AAEE: 210.000 m²t

Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

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.
 Pilotegi eta Pokopandegi bideetan inguru naturalerako ate ilustratuak egitea.
 Pilotegi eta Pokopandegi ingurua berrantolatzea, oinezkoen mugikortasuna lehenetsiz eta ibilgailu pribatuaren presentzia murriztuz.
 Iribar plazako ingurua berregituratzea, jarduera ekonomikoa ezartzeko malgutasuna emango duen lurzati bakarra lortzeko.
 Bideen berrantolaketa arrazionala aurrera eraman, nahi den jarduera ekonomikoen 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 preexistencias naturales del río Igara, el estanque de Igara, con la presencia de la ranita meridional (Hyla meridionalis) y los antiguos caminos de acceso al monte Igeldo (camino Pilotegi y camino Pokopandegi).

Objetivos globales

Potenciar los valores naturales del ámbito.
 Poner en valor los accesos al entorno natural de Igeldo potenciando los caminos rurales existentes.
 Cualificar los accesos al entorno natural, dotar de accesos ilustrados al entorno natural.
 Potenciar el ámbito como "nodo" dentro de los itinerarios naturales de la ciudad.
 Generar un entorno atractivo para la implantación de actividad económica de alto valor añadido.
 Proporcionar orden al final del actual ámbito de Igara.

Criterios de ordenación

Recuperar la regata de Igara, mediante la reordenación de las parcelas existentes en el entorno.
 Renaturalizar el entorno del embalse de Igara y potenciar sus cualidades de lugar de reproducción para la ranita meridional (Hyla meridionalis).
 Formalizar las puertas ilustradas al entorno natural en el camino de Pilotegi y Pokopandegi.
 Reordenar el entorno de Pilotegi y Pokopandegi priorizando la movilidad peatonal y atenuando la presencia del vehículo privado.
 Reestructurar la parcelación en el entorno de la plaza Iribar para la consecución de una parcela única que proporcione flexibilidad a la implantación de actividad económica.
 Reordenar el viario mediante su racionalización, asegurando un uso adecuado de la actividad económica deseable.

Deskribapena
 Descripción

Info. osagarria



Info. complementaria



Kokapena

Situación

Planoa



Plano

Mugaketa
 Delimitación

Zehazt.
 Determ.

Erabilera nagusia

Tertziarioa

Uso principal

Terciario

Azalera

58.500 m²

Superficie

58.500 m²

Eraikigarritasuna

JEraiko: 30.000 m²s

Edificabilidad

AAEE: 30.000 m²t

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Mendebaldeko auzoak

Aiete, Antigua Añorga, Ibaeta Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

UPA-AÑ-01 Belartzagoia

Deskribapena Descripción	<p>Eremua</p> <p>Eremua udalerraren hego-mendebaldean dago eta bat dator indarrean dagoen plan orokorrak proposatzen duen "AÑ.13.1 Belartza Garaia" hirigintza esparuariekin.</p> <p>Helburu orokorrak</p> <p>"AÑ.13.1 Belartza Garaia" sektoreak behin-behineko onspena duen plan partziala du.</p> <p>Aurreko plan partzialaren aurreikuspena aldatuz, sektorean garatu beharreko jardura ekonomikoko erabileren programa berraztertuko du, eta zehatz-mehatz identifikatuko ditu lurzati erlelitutako erabilerrak.</p> <p>Aldi horretatik, merkatuko agungo baldintzetara hobeto egokitzea lortu nahi da, Donostialdeko ahalmen handiko bide-sarerako berehalako sarbidea duten lekuetan, Belartzagoiarena kasu, non tamaina ertaineko merkataritzaguneen eta zentro logistikoen lehentasunezko eskaera identifikatzen baita.</p>	<p>Ámbito</p> <p>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.</p> <p>Objetivos globales</p> <p>El sector "AÑ.13.1 Belartza Alto" cuenta con un plan parcial aprobado Provisionalmente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>Kokapena Situación</p>  <p>Info. osagarria Info. complementaria</p> 	<p>Planoa Plano</p> 
Mugaketa Delimitación		
Zehaztapenak Determinaciones	<p>Erabilera nagusia</p> <p>Tertziarioa</p> <p>Azalera</p> <p>209.735 m²</p> <p>Eraikigarritasuna</p> <p>JErako: 83.894 m²s</p>	<p>Uso principal</p> <p>Tercario</p> <p>Superficie</p> <p>209.735 m²</p> <p>Edificabilidad</p> <p>AAEE: 83.894 m²t</p>
	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>	<p>Se propone incluir en el modelo</p>

UPA-AÑ-02 Errekalde

Deskribapena Descripción	<p>Eremua</p> <p>Eremua Añorga auzoan dago, N-1 errepidearen hegoaldean eta Amasorrainen iparraldean.</p> <p>Helburu orokorrak</p> <p>Indarrean dagoen plan orokorra mugatzen duen "AÑ.08 Rekalde" hirigintza esparriaren barruan dagoen lurzati batek osatzen du.</p> <p>Proposamena aipatutako eremuaren barruan egiteke dagoen lurzati batera mugatzen da. Gaur egun, behin betiko onetsitako xehetasun azterlana du.</p> <p>Azterlan horrek bi lurzati bereizi mugatzen ditu, Amasorrain kaletik sarbidea eta barneko zirkulazioak konpontzen dituen bide batekin.</p>	<p>Ámbito</p> <p>El ámbito se sitúa en el barrio de Añorga, linda con la N-1 por el sur y con Amasorrain por el norte.</p> <p>Objetivos globales</p> <p>Está compuesto por una parcela situada dentro del ámbito urbanístico "AÑ.08 Rekalde" que delimita el plan general vigente.</p> <p>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.</p>
	<p>Kokapena Situación</p>  <p>Info. osagarria Info. complementaria</p> 	<p>Planoa Plano</p> 
Mugaketa Delimitación		
Zehaztapenak Determinaciones	<p>Erabilera nagusia</p> <p>Tertziarioa</p> <p>Azalera</p> <p>14.671 m²</p> <p>Eraikigarritasuna</p> <p>JErako: 10.480 m²s</p>	<p>Uso principal</p> <p>Tercario</p> <p>Superficie</p> <p>14.671 m²</p> <p>Edificabilidad</p> <p>AAEE: 10.480 m²t</p>
	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>	<p>Se propone incluir en el modelo</p>

05

Mendebaldeko auzoak

Aiete, Antigua Añorga, Ibaeta Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

UPR-AÑ-A01 Errekalde

Deskribapena
Descripción

Eremua

Eremua Añorga auzoan dago, N-1 errepidearen hegoaldean eta Amasorrainen iparraldean. Indarrean dagoen plan orokorra mugatzen duen "AÑ.08 Rekalde" hirigintza esparruaren barruan dagoen lurzati batek osatzen du.

Helburu globalak

Amasorraingo bizitegi-garapeneren eta Errekaldeko Euskotrenen geltokiaren arteko lotura hobetzea. "Errekalde AÑ.08" eremuaren amaieran jarduera ekonomikoetarako lurzati bat sartzea. Lehendik dauden eraikuntzekiko egungo harremana hobetzea. Eremuaren iparraldean dagoen espazio publikoari bizitasuna ematea. Amasorrain kaleari jarraipena ematea eremuaren hegoaldean.

Antolamendu-irizpideak

Eremuaren iparraldean dagoen eremu publikoari jarraipena ematea, Euskotrenen geltokiarekin lotuko duen oinezkoentzako kale baten bidez. Jarduera ekonomikoetarako lurzati bat antolatzea eremuaren mendebaldean, Errekaldeko egungo poligonoarekin kontaktuan. Eraikinak geltokiraino heltzen den pasealekua ahalbidetuz ezartzea, eremuaren ekialdean dauden eraikinak errespetatuz. Ekiadeko eraikinekin muga egiten duten eraikinen profila, gehienez ere behe oina gehi bi izanik. Bizitegitarako eraikuntzan beheko solairuan jarduera ekonomikoa sartzeko espazioa aurreikustea, lehendik dagoen espazio publikoarekin kontaktuan. Eremuaren hegoaldean Amasorrain kalea eta Errotazar bidea lotzeko bidea antolatzea.

Ámbito

El ámbito se sitúa en el barrio de Añorga, linda con la N-1 por el sur y con Amasorrain por el norte. Está compuesto por una parcela situada dentro del ámbito urbanístico "AÑ.08 Rekalde" que delimita el plan general vigente.

Objetivos globales

Mejorar la conexión del desarrollo residencial de Amasorrain con las estación de Euskotren de Errekalde. Permitir la inclusión de una parcela destinada a actividades económicas como final al ámbito "AÑ.08 Rekalde". Mejorar la relación actual con edificaciones preexistentes. Dar vitalidad al espacio público situado al norte del ámbito. Dar continuidad a la calle Amasorrain por la zona sur del ámbito.

Criterios de ordenación

Dar continuidad al espacio público existente al norte del ámbito mediante una calle peatonal que conecte con la estación de Euskotren. Ordenar una parcela de actividades económicas al oeste del ámbito, en contacto con el actual polígono de Errekalde. Situar las edificaciones de tal manera que permitan la continuidad del paseo hasta la estación y respeten las edificaciones situadas al este del ámbito. Se cuidarán especialmente los perfiles de la edificación que limite con estas, alcanzado un máximo de baja más dos. Prever espacio para la inclusión de actividad económica en planta baja en la edificación residencial en contacto con el espacio público preexistente. Ordenar un vial de conexión entre la calle Amasorrain y el camino Errotazar por la zona sur del ámbito.

Mugaketa
Delimitación

Info. osagarria



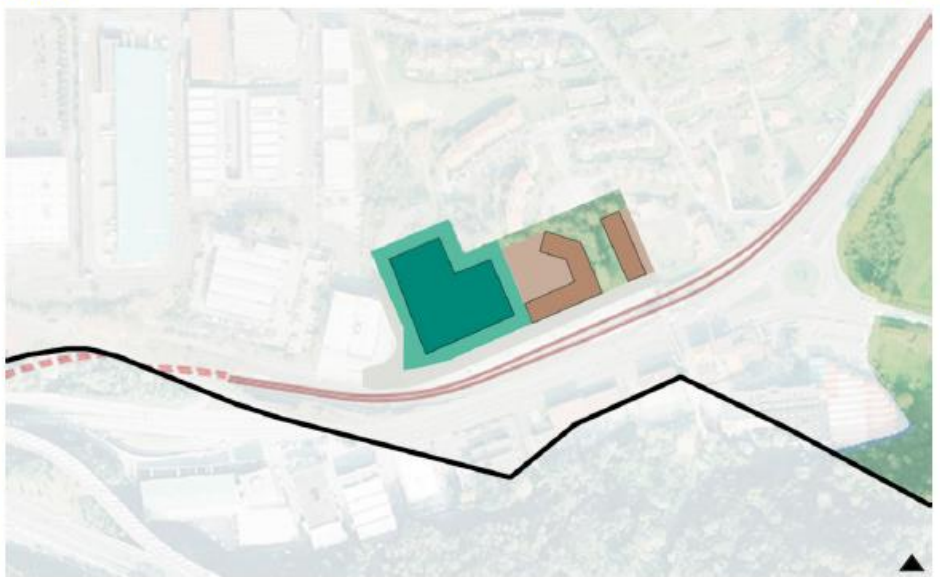
Info. complementaria



Kokapena

Situación

Plano



Plano

Zehazt. Determ.
X

Erabilera nagusia

Bizitegikoa

Uso principal

Residencial

Azalera

15.800 m²

Superficie

15.814 m²

Eraikigarritasuna

Bizitegitarako: 9.350 m²s
JErako: 9.000 m²s

Edificabilidad

Residencial: 9.350 m²
AAEE: 9.000 m²

Etxebizitza-kopurua

90 etxebizitza
(36 EB; 54 EL)

Número de viviendas

90 viviendas
(36 VP; 54 VL)

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

05

Mendebaldeko auzoak

Aiete, Antigua Añorga, Ibaeta Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

UPR-IB-A01 Xabier Lizardi ingurua

Eremua

Eremua hiria-aren mendebaldean dago, Xabier Lizardi inguruan. GI-20 errepidearekin lotzeko balio duen bide-azpiegitura desmuntatzearen ondorioz lortzen den lurzorua da. Proposamenaren helburua bizitegi-erabilaren eta jarduera ekonomikoaren bidez, egun GI-20 errepidearekiko lotuneak banatzen duen hiria lotzea da.

Helburu globalak

Gaur egun GI-20 errepidearekiko lotuneak banatzen dituen hiri-ehunen arteko lotura hobetzea. Hurbileko merkataritza sustatzea behako solairuan. Erreferentziak eta modu multimodalean iristeko moduko ekipamenduen-sarea sortzea. Hiria-aren eta ingurune naturalaren arteko harremana sustatzea.

Antolamendu-irizpideak

GI-20arekin lotzeko balio duen azpiegitura desmuntatzea. Behako solairuan merkataritza sartzeari ahalbidetzen duten eraikuntzak antolatzea. Ekipamendu berri bat antolatzea eta daudenetatik hurbil kokatzea, ekipamenduen-sarea eta haien arteko loturak hobetzeko. Igeldoko natur-ingurunerako ate berri bat sortzea.

Ámbito

El ámbito se ubica al oeste de la ciudad, en la zona de Xabier Lizardi. Se trata de un suelo liberado por el desmontaje de la infraestructura viaria que sirve de enlace con la GI-20. El objetivo de la propuesta es conectar la ciudad, actualmente dividida por el enlace con la GI-20, mediante uso residencial y actividad económica.

Objetivos globales

Mejorar la conexión de los diferentes tejidos de la ciudad actualmente divididos por el enlace con la GI-20. Fomentar el comercio de cercanía en planta baja. Crear una red de equipamientos de referencia y red accesible de manera multimodal. Fomentar la relación de la ciudad con el entorno natural.

Criterios de ordenación

Desmontar la infraestructura viaria que sirve de enlace con la GI-20. Prever edificaciones que permitan la inclusión de comercio en planta baja. Ordenar un nuevo equipamiento y ubicarlo cerca de los existentes, de manera que se mejore la red de equipamientos y las conexiones entre ellos. Crear una nueva puerta al entorno natural de Igeldo.

Deskribapena
Descripción

Info. osagarria

Info. complementaria

Kokapena

Situación

Planoa

Plano



Mugaketa
Delimitación

Zehazt.
Determ.

Erabilera nagusia

Bizitegikoa

Uso principal

Residencial

Azalera

41.600 m²

Superficie

41.600 m²

Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 26.220 m²s
Jerako: 4.710 m²s

Edificabilidad

Residencial: 26.220 m²t
AAEE: 4.710 m²t

Etxebizitza-kopurua

250 etxebizitza
(100 EB; 150 EL)

Número de viviendas

250 viviendas
(100 VP; 150 VL)



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

UPR-AÑ-01 Añorgako Lotunea / Nudo de Añorga

Eremua

Eremua hiria hangoaldea dago, Añorgatik auzoaren eta etorkizuneko Zubiberriko (Infiernua) bizitegi-eremuaren artean. Añorgan GI-20 errepidearekin lotzeko korapiloa sinplifikatzearren ondorioz lortutako lurzorua da. Proposamenaren helburua hiria bizitegitarako eta jardura ekonomikorako erabileraren bidez lotzea eta ingurua zuzkiduraz hornitzea da.

Helburu globalak

Eremuko ingurumen balioak aktibatzea: Añorgako errekeri balioa ematea.
Erreferentziako eta modu multimodalean iristeko moduko ekipamenduen sarea sortzea.
Hiriarekiko lotura hobetzea.
Mugikortasun alternatiboko sare eraginkor bat sortzea, aisialdirako eroso eta osasungarria.
Hurbileko merkataritza sustatzea beheko solairuetan.
Bizitegi-erabilerarekin lotutako hiri-berrikuntzako nodo bat aktibatzea.

Antolamendu-irizpideak

Erreka elementu egituratzaila gisa kontuan hartuz ordenatzea. Bizitegi-erakinak barrura eta errekeri 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, jardura ekonomikoak erakartzeko aukera emango duten tipologiak proposatzea.
Ekipamenduen inguruan espazio publiko antolatzea.

Ámbito

El ámbito se ubica en el sur de la ciudad, entre el barrio de Añorgatikxi y la futura zona residencial de Zubiberri (El Infierno). Se trata de un suelo liberado por la simplificación del nudo de conexión en Añorga con la GI-20. El objetivo de la propuesta es conectar la ciudad mediante uso residencial y actividad económica y proporcionar dotaciones al entorno.

Objetivos globales

Activar los valores ambientales del ámbito: poner en valor la regata de Añorga.
Crear una red de equipamientos de referencia y accesibles de manera multimodal.
Mejorar la conexión con la ciudad.
Generar una red de movilidad alternativa efectiva para el día y confortable y saludable para el ocio.
Fomentar el comercio de cercanía en planta baja.
Activar un nodo de innovación urbana en relación con el entorno residencial.

Criterios de ordenación

Ordenar teniendo en cuenta la regata como elemento estructurante. Posicionar las edificaciones residenciales mirando hacia dentro y hacia la regata.
Ordenar un nuevo equipamiento y ubicarlo cerca de los existentes, de manera que se mejore la red de equipamientos y las conexiones entre ellos.
Disminuir la ocupación de los nudos. Promover la eficacia de los nudos en cuanto a su ocupación espacial.
Restar al entorno viario el carácter infraestructural que actualmente le caracteriza.
Crear una red de bidegorri que conecte los diferentes barrios y las estaciones de tren.
Estructurar la ordenación teniendo en cuenta la topografía y el paisaje: mejorar la vitalidad, conectar los distintos niveles y generar espacios de encuentro.
Ordenar edificaciones que permitan la inclusión de comercio en planta baja.
Proponer, en el entorno del nuevo nudo viario previsto, tipologías que permitan atraer la actividad económica.
Ordenar espacio público en torno a los equipamientos.

Deskribapena
Descripción

Info. osagarria

Info. complementaria

Kokapena

Situación

Plano

Plano



Mugaketa
Delimitación

Zehazt.
Determinación

Erabilera nagusia

Bizitegikoa

Uso principal

Residencial

Azalera

153.000 m²

Superficie

153.000 m²

Eraikigarritasuna

Bizitegitarako: 54.500 m²s
JErako: 53.500 m²s

Edificabilidad

Residencial: 54.500 m²s
AAEE: 53.500

Etxebizitza-kopurua

490 etxebizitza
(178 EB; 312 EL)

Número de viviendas

490 viviendas
(178 VP; 312 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

UPR-AÑ-02 Añorgako Geltokia

Deskribapena
 Descripción

Eremua
 Bertara sartzeko bidearen eta ekialdetik mugatzen duen Euskotrenen bidearen artean dago. Plan berezia izapidetzen ari da.


Helburu orokorrak
 Bizitegi-garapen berria, Añorgatikiko hirigunea integratuz; Eremuaren hiri-berroneratzea eta zuzkidura-birkualifikazioa; bizitegi-garapen berriaren aurreikuspena; zuzkidura berrien antolamendua; tren-geltokiaren integrazioa; lehendik dauden eraikinak eraistea;

Ámbito
 Está situado entre el vial de acceso al mismo y la vía de Euskotren que lo limita por el Este. Cuenta con plan especial en tramitación.

Objetivos globales
 Nuevo desarrollo residencial integrando el núcleo urbano de Añorgatikiki; Regeneración urbana y recalificación dotacional del ámbito; previsión de nuevo desarrollo residencial; ordenación de nuevas dotaciones; integración de la estación ferroviaria; Derribo de edificaciones existentes;

Mugaketa
 Delimitación

Kokapena Situación **Planoa** Plano





Info. osagarria Info. complementaria

Zehaztapenak
 Determinaciones

Erabilera nagusia
 Bizitegikoa

Azalera
 39.180 m²

Eraikigarritasuna
 Bizitegirako: 25.000 m²s; JErako: 2.500 m²s

Etxebizitza-kopurua
 238 etxebizitza (96 EB (48 BOE; 48 ET); 142 EL)

Erabilera nagusia
 Residencial

Superficie
 39.180 m²

Edificabilidad
 Residencial: 25.000 m²t; AAEE: 2.500 m²t

Número de viviendas
 238 viviendas (96 VP (48 VPO; 48 VT); 142 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

05

Mendebaldeko auzoak

Aiete, Antigua Añorga, Ibaeta Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste


05

Mendebaldeko auzoak

Aiete, Antigua Añorga, Ibaeta Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

UPR-AI-01 Munto

Deskribapena Descripción	<p>Eremua Aiete auzoko Pinu bideko 21. zenbakiko lursailean dago, "Villa Ereski"-ren lursailean.</p> <p>Helburu orokorrak Hirigintza-erakigarritasuna handitzea eta kalifikazio xehatuko araubidea eta tipologia aldatzea. Proiektatutako hirigintza-garapenen jasangarritasuna bilatzen da; mugikortasun jasangarriaren jarraibideak egokitzea; bizitegi-eskaintza handitzea; zuzkidura publikoak areagotu eta hobetzea; eremuko baldintzetara egokitzea; egikaritzearen bideragarritasun ekonomikoa.</p>	<p>Ámbito Localizado en la parcela "Villa Ereski" en el barrio de Aiete, en el número 21 del Camino de los Pinos.</p> <p>Objetivos globales Incremento de la edificabilidad urbanística y modificación del régimen de calificación pormenorizada y tipología. Se busca la sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos proyectados; adecuación de pautas de movilidad sostenible y lucha contra el cambio climático; incremento de la oferta residencial de la ciudad; incremento y mejora de dotaciones públicas; adecuación a los condicionantes del ámbito; viabilidad económica de la ejecución.</p>
	<p>Kokapena Situación Planoa Plano</p> <p>Info. osagarria Info. complementaria</p>  	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p> <p>Azalera 4.960 m²</p> <p>Eraikigarritasuna 6.417 m²s bizitegirako</p> <p>Etxebizitza-kopurua 64 etxebizitza (7 EB (0 BOE; 7 ET); 57 EL)</p>
Mugaketa Delimitación		
Zehaztapenak Determinaciones	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>	

UPR-AI-02 Errondogaña (II)

Deskribapena Descripción	<p>Eremua Errondo gainean dago, Aiete auzoan, Anoeta kirol-hirira gerturatzen den muinoaren ekialdeko muturrean.</p> <p>Helburu orokorrak Tipologia aldetik ahalik eta malguena den antolakuntza bat proposatzea bizitegi erabilentzat. Urbanizazio jarduketa ahalik eta txikiena izatea, operazioaren bideragarritasun ekonomikoa baldintzatu dezaketen gainkostuak ekidinez. Operazioan zuzkidura zentral bat kokatzea.</p>	<p>Ámbito Está emplazado en el alto de Errondo, en el barrio de Aiete, en el extremo más oriental del promontorio que se asoma a la ciudad deportiva de Anoeta.</p> <p>Objetivos globales Desarrollar una ordenación con la máxima flexibilidad tipológica en cuanto a los usos residenciales. Minimizar la actuación urbanizadora para evitar sobrecostos que hagan inviable la operación. Ubicar una superficie dotacional central.</p>
	<p>Kokapena Situación Planoa Plano</p> <p>Info. osagarria Info. complementaria</p>  	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p> <p>Azalera 30.557 m²</p> <p>Eraikigarritasuna Bizitegirako: 11.998 m²s</p> <p>Etxebizitza-kopurua 99 etxebizitza (0 VP; 99 EL)</p>
Mugaketa Delimitación		
Zehaztapenak Determinaciones	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>	

Se propone incluir en el modelo

05

Mendebaldeko
auzoakAiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

UPR-IB-01 Zubiberri (El infierno)

Deskribapena Descripción	<p>Eremua Tolosa hiribidearen eta GI-20 errepidearen arteko eremua, Ibaeta auzoaren hegoaldeko muturrean. Gaur egun Planaren aldaketa baten bidez gauzatzen ari da.</p> <p>Helburu orokorrak Ondare eraikia eta urbanizatua erabat ordeztzea; bizitegi-garapen berri bat antolatzea, hiria luzatu eta errematzeko aukera emango duten tipologiek; hirugarren sektorerako garapenak sortzea, eremua bide-korapiloen aurretik kokatzeko. Gasolina-zerbitzugunea finkatzea.</p>		<p>Ámbito Ámbito situado entre la Avenida Tolosa y la GI-20 en el extremo sur del barrio de Ibaeta. Actualmente se encuentra en ejecución a través de la modificación de Plan.</p> <p>Objetivos globales Sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado; ordenación de un nuevo desarrollo residencial con tipologías que permitan prolongar y rematar la ciudad; crear desarrollos destinados a terciario que rematen el ámbito antes de los nudos viarios. Se consolida la estación de servicio.</p>	
	Kokapena	Situación	Planoa	Plano
Mugaketa Delimitación	 <p>Info. osagarria</p>		 <p>Info. complementaria</p>	
				
Zehaztapenak Determinaciones	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p>		<p>Uso principal Residencial</p>	
	<p>Azalera 53.917 m²</p>		<p>Superficie 53.917 m²</p>	
	<p>Eraikigarritasuna Bizitegirako: 46.025 m²s; JErako: 1.845 m²s</p>		<p>Edificabilidad Residencial: 46.025 m²t; AAEE: 1.845 m²t</p>	
	<p>Etxebizitza-kopurua 540 etxebizitza (270 EB (135 BOE; 135 ET); 270 EL)</p>		<p>Número de viviendas 540 viviendas (270 VP (135 VPO; 135 VT); 270 VL)</p>	
<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>		<p>Se propone incluir en el modelo</p>		

UPR-IB-02 Diario Vasco

Deskribapena Descripción	<p>Eremua Eremua bat dator EL DIARIO VASCO egunkariaren instalazioen lurzatiarekin (Portuetxe pasealekua, 2).</p> <p>Helburu orokorrak Jarduera ekonomikoko lurzatia bizitegi-erabilerarako lurzorura birkalifikatzea; hiriko bizitegi-eskaintza eta babes ofizialeko etxebizitzak handitzea. Espazio libre eta publiko garrantzitsu bat sortzea; bi egoitza-bloke eta dorre baten aurreikuspena. Blokeetako batek etxebizitza babestuak hartuko ditu, eta erdiko dorreak eta beste blokeak beriz, etxebizitza libreak.</p>		<p>Ámbito El ámbito corresponde a parcela de EL DIARIO VASCO, ubicadas en Portuetxe Pasealekua nº 2. Se está redactando la modificación del Plan para su desarrollo.</p> <p>Objetivos globales Recalificación de la parcela de actividad económica a suelo para uso residencial; incremento de la oferta residencial de la ciudad y de VPO. Generación de un espacio libre y público de entidad; previsión de dos bloques residenciales y una torre. Uno de los bloques acogerá las viviendas protegidas mientras que la torre central y el bloque restante albergarán las viviendas libres.</p>	
	Kokapena	Situación	Planoa	Plano
Mugaketa Delimitación	 <p>Info. osagarria</p>		 <p>Info. complementaria</p>	
				
Zehaztapenak Determinaciones	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p>		<p>Uso principal Residencial</p>	
	<p>Azalera 10.605 m²</p>		<p>Superficie 10.605 m²</p>	
	<p>Eraikigarritasuna Bizitegirako: 21.000 m²s; JErako: 600 m²s</p>		<p>Edificabilidad Residencial: 21.000 m²t; AAEE: 600 m²t</p>	
	<p>Etxebizitza-kopurua 210 viviendas (84 EB (42 BOE; 42 ET); 126 EL)</p>		<p>Número de viviendas 210 viviendas (84 VP (42 VPO; 42 VT); 126 VL)</p>	
<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>		<p>Se propone incluir en el modelo</p>		

05







Mendebaldeko
auzoakAiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

UPR-IB-03 Illarra

Deskribapena Descripción	Eremua Ibaeta auzoan dago, Igararen iparraldeko goiko aldean, Illarra Bidea eta Portuetxe kaleek mugakide dutela. Eremuak Villa Ereski ingurua hartzen du. Helburu orokorrak Egungo urbanizazioa finkatzea; egungo partzelak finkatzea; eraikigarritasuna handitzea, tipologia a.30era aldatuz; BOEn kopurua handitzea. Proiektatutako hirigintza-garapenen jasangarritasuna; mugikortasun jasangarriaren jarraibideak egokitzea; bizitegi-eskaintza handitzea; zuzkidura publikoak areagotu eta hobetzea; eremuko baldintzetara egokitzea; egikaritzearen bideragarritasun ekonomikoa.	Ámbito Localizado en el barrio de Ibaeta, en la zona alta norte de Igara, delimitado por las calles Illarra Bidea y Portuetxe. El ámbito incluye el entorno de Villa Ereski. Objetivos globales Consolidación de la urbanización actual: la consolidación del parcelario actual; incremento de la edificabilidad cambiando la tipología a a.30; incremento de número de VPO. La sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos proyectados; Adecuación de pautas de movilidad sostenible y lucha contra el cambio climático; Incremento de la oferta residencial de la ciudad; Incremento y mejora de dotaciones públicas; Adecuación a los condicionantes del ámbito; viabilidad económica de la ejecución.
	Kokapena  Info. osagarria 	Situación  Info. complementaria 
Mugaketa Delimitación	Erabilera nagusia Bizitegikoa	Uso principal Residencial
Zehaztapenak Determinaciones	Azalera 103.671 m ² Eraikigarritasuna 40.087 m ² s bizitegirako Etxebizitza-kopurua 385 etxebizitza (165 EB (119 BOE); 46 ET); 220 EL)	Superficie 103.671 m ² Edificabilidad 40.087 m ² residencial Número de viviendas 385 viviendas (165 VP (119 VP); 46 VT); 220 VL)
	 Ereduan jasotzea proposatzen da	 Se propone incluir en el modelo

UPR-AO-01 Txapeldegiberri

Deskribapena Descripción	Eremua Bat dator indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusitako "AO.12.1 Txapeldegi berri" azpieroemuekin. Helburu orokorrak 25 etxebizitzetarako bizitegi-eraikinak ezartzeko aurreikuspena. Eremura sartzeko eraztun bat ixten duen bide berri bat egitea, Igeldo pasealekuko eta Marbil Bideko bideak lotzeko.	Ámbito Coincide con el subámbito "AO.12.1 Txapeldegi berri" que incluye el entorno del pasadizo del paseo del Faro recogido en el Plan General vigente. Objetivos globales Previsión de la implantación de edificaciones residenciales para 25 viviendas. Ejecución de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al ámbito y que conecte el vial de Paseo de Igeldo y Marbil Bidea.
	Kokapena  Info. osagarria 	Situación  Info. complementaria 
Mugaketa Delimitación	Erabilera nagusia Bizitegikoa	Uso principal Residencial
Zehaztapenak Determinaciones	Azalera 12.360 m ² Eraikigarritasuna Bizitegirako: 3.081 m ² s Etxebizitza-kopurua 25 etxebizitza (0 EB; 25 EL)	Superficie 12.360 m ² Edificabilidad Residencial: 3.081 m ² Número de viviendas 25 viviendas (0 VP; 25 VL)
	 Ereduan jasotzea proposatzen da	 Se propone incluir en el modelo

05

Mendebaldeko
auzoak

Aiete, Antigua
Añorga, Ibaeta
Miramon-Zorroaga

Barrios del oeste

