

**Donostiako HAPOaren berrikuspenerako aurrerakina**  
Laburpen geografikoak

*Avance de la revisión del PGOU de San Sebastián*  
*Resúmenes geográficos*

**01.**

Ekialdeko barrutia

**Altza, Intxaurrondo, Mirakruz-Bidebieta**

*Distrito este*



**01.**

Ekialdeko barrutia

**Altza, Intxaurre, Mirakruz-Bidebieta**

*Distrito este*

## DIAGNOSTIKOA

- **Desoreka handia** Ekialdeko barrutiaren eta gainerakoen artean, espazio libreei dagokionez.
- Ekialdeko barrutiak ditu **gabezia handienak** hiri-edo metropoli-garrantziko ekipamenduei dagokienez (bereziki kultura eta kirola).
- **Asistentzia-ekipamenduen pilaketa** Ategorrieta-Intxaurren zaharra ardatzean.
- **Mugitzeko** eta lana eta familia bateratzeko zailtasunak.
- Garaje eta aparkaleku faltaren ondorioz, **autoek espazioa okupatzen** dute, espaloiak bereganatuz.
- **Irisgarritasun arazoak** (oinez eta bizikletaz) topografia dela eta, Altzan bereziki.
- Auzo-sarean iragazkortasun arazoak **Oleta eta Julimasenean**.
- GI-20ak sortatutako **hesi-efektua eta hiri-desitxuratzeari** Intxaurren.
- **Autobide-lotura** batzuek gutxi optimizatutako azalera hartzen dute; Herreran, esaterako.
- **Errenta baxueneko eta langabezia altueneko** auzoen artean daude Ekialdeko barrutiko auzoak.
- Jarduera ekonomikoa galdu du. **Lotarako auzoak** dira, baina badira jarduera-nukleoak.
- **Kutsatuak** egon daitezkeen lurzoru gehien ekialdean biltzen da.
- **Euskarari** dagokionez, egoera okerrenean daude.

## DIAGNÓSTICO

- **Fuerte desequilibrio** entre el Distrito este y el resto en cuanto a espacios libres.
- El Distrito este presenta **mayores carencias** en equipamientos de importancia urbana o metropolitana (especialmente cultura y deporte).
- **Acumulación de equipamientos asistenciales** en el eje Ategorrieta-Intxaurren zaharra.
- **Dificultades para moverse** y conciliar vida laboral y familiar.
- Alta **ocupación del espacio por los coches**, debido a la falta de garajes y aparcamientos.
- **Problemas de accesibilidad** (a pie y en bicicleta) debido a la topografía, especialmente en Altza.
- **Problemas de permeabilidad de la red vecinal** en Oleta y Julimasenea.
- **Efecto barrera y desfiguración urbana** generada por la GI-20 en Intxaurren.
- Algunos **enlaces de autopista** ocupan una superficie poco optimizada, como en Herrera.
- Los barrios de **renta más baja y paro más alto** se encuentran en el Distrito este.
- **Se ha perdido actividad económica. Son barrios dormitorio**, pero hay núcleos de actividad.
- Mayor concentración de **suelos potencialmente contaminados**.
- **Peor situación en cuanto al euskera**.

# 01.

Ekialdeko barrutia

## Altza, Intxaurrondo, Mirakruz-Bidebieta

*Distrito este*

### Proposamenak / *Propuestas*

## INGURUNE NATURALAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Ametzagaina-Lauaizeta da hiriko lau birika berdeetariko bat (lurralde mailako korridore ekologikoa).
- Atzealde berdea: Egia, Hego Intxaurren eta Loiolako Kuartelen arteko lurrak babestea, lurzoru urbanizaezin gisa.
- Hiriko espazio libreetatik lurralde-parkeetara sartu ahal izateko sarbideak: Marrus, Molinao, Artxipi, Mendiola, Guardaplata.
- Lehen mailako konektore berde nagusi berria GI-20aren eraldaketari esker.

01

*Ekialdeko barrutia*

*Altza, Intxaurren eta  
Mirakruz-Bidebieta*

*Distrito este*



Altzako udal kiroldegi atzeko parkea  
*Parque tras el polideportivo de Altza*

## ESPACIO NATURAL Y ESPACIOS LIBRES

*Principales observaciones y propuestas:*

- *Ametzagaina-Lauaizeta es uno de los cuatro pulmones verdes de la ciudad (corredor ecológico territorial).*
- *Telón verde: protección de los terrenos entre Egia, Intxaurren Sur y los cuarteles de Loiola como suelo no urbanizable.*
- *Accesos desde los espacios libres de la ciudad a los parques territoriales: Marrus, Molinao, Artxipi, Mendiola, Guardaplata.*
- *Nuevo conector verde primario principal gracias a la transformación de la GI-20.*



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

## INGURUNE NATURALAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Garapen berrien ondoriozko parkea Aduritz-Akularren (1).
- Hiri-lurzoruko jarduketei dagozkien espazio libre orokorrak taldekatzea, erreserba-lurzoruen bidez: Landerro (2) eta Sasoategi (3).
- Ekozubiak egitea, bide- edota trenbide-sistemen azpiegituren ondorioz konektagarritasuna galtzen den tokietan (Lauaizeta kalea).
- Sistemen kalifikazioa berrikustea: bestelako kalifikazioa duten baina gaur egun espazio libre gisa erabiltzen diren espazioak, eta espazio libre gisa kalifikatutako kalitate baxuko eremuak.

01

*Ekialdeko barrutia*

Altza, Intxaurreondo  
Mirakruz-Bidebieta

*Distrito este*



## ESPACIO NATURAL Y ESPACIOS LIBRES

*Principales observaciones y propuestas:*

- *Parque resultante de nuevos desarrollos en Aduritz-Akular (1).*
- *Agrupar espacios libres generales correspondientes a actuaciones en suelo urbano mediante suelos de reserva: Landerro (2) y Sasoategi (3).*
- *Ecoductos en zonas donde se pierde conectividad como consecuencia de las infraestructuras viarias y/o ferroviarias (calle Lauaizeta).*
- *Revisión de la calificación de los sistemas: espacios con distinta calificación pero actualmente utilizados como espacios libres, y zonas de baja calidad calificadas como espacios libres.*

Hiri-proiektuaren xehetasuna Altzan  
*Detalle del proyecto urbano en Altza*

01

*Ekialdeko barrutia*

**Altza, Intxaurrondo  
Mirakruz-Bidebieta**

*Distrito este*



## EKIPAMENDUAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Aduritz-Akularrek ekipamendu esanguratsu bat izan beharko du, birika berdea izango den parke berria aintzat hartuta.
- Planak 10.000 etxebizitza berri inguru aurreikusten ditu: HH-LHrako 5 eta DBHrako 4 ikastetxe berri beharko dira (bana Altzan).
- Hiri-mailan erreferente izango den kirol-gunea Merkaderren (Altza), futbola eta errugbia praktikatzeko. Hausnarketa garraio publiko bidezko irisgarritasunari dagokionez.
- Egun jarduera ekonomiko moduan kalifikatutako hainbat eremu ekipamendu moduan kalifikatu, erabileraz aldatu ez daitezzen (Ategorrieta-Intxaurrondo zaharra inguruan).
- Auzo mailako ekipamendu proposamen berriak: Intxaurrondo (Zarategi), Alzagaina, Oleta, Esnabide, Luzuriaga.
- Hiri mailako ekipamendu proposamen berriak: Merkader, Aduritz-Akular.

## EQUIPAMIENTOS

*Principales observaciones y propuestas:*

- *Aduritz-Akular deberá contar con un equipamiento significativo, teniendo en cuenta el nuevo parque a modo de pulmón verde.*
- *El plan contempla cerca de 10.000 nuevas viviendas: se necesitarán 5 nuevos centros para EI-EP y 4 para ESO (dos de ellos en Altza).*
- *Zona deportiva de referencia a nivel urbano en Merkader (Altza) para la práctica del fútbol y el rugby. Reflexión sobre su accesibilidad en transporte público.*
- *Calificar como equipamiento parcelas actualmente calificadas como actividad económica, para que no cambien de uso (en el entorno de Ategorrieta-Intxaurrondo zaharra).*
- *Nuevas propuestas de equipamientos a nivel de barrio: Intxaurrondo (Zarategi), Alzagaina, Oleta, Esnabide, Luzuriaga.*
- *Nuevas propuestas de equipamientos de escala ciudad: Merkader, Aduritz-Akular.*

## MUGIKORTASUNA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Saihesbidearen eraldaketa-proposamenak bete-betean eragiten dio ekialdeari, Gomistegitik Marrutxipira.
- Horren eraginez, GI-40 errepidea sendotzeko beharra.
- Lurralde mailako mugikortasun osasungarriaren sarean dago Jose Elozegi hiribidearen ardatza, baita GI-20 eraldatua ere.
- Sare honek ekonomia-jardueren kokapena erabakitzeko balio du (Herrera-Txingurri).
- Beste bide azpiegitura lanak: Herrera-Txingurriko GI-20 lotune berria, Lauaizeta-Artxipi lotura, Artxipi-GI-20 lotura, Molinao egokitzea (ikus datorren orrialdeko irudia).
- Garapen batzuk lotura bertikalak egiteko aukera gisa: Loiola-Intxaurre, Txingurri, Oleta, Ermita bidea. Aurreikusitako beste lotura bertikalak: Zarategi-Zubiaurre, Mons (2), Luis Pradera, Casares, Eskalantegi, San Antonio.
- Aparkaleku estrategia proposamena silo-erakinen bidez, bide publikotik aparkalekuak libratu ahal izateko eta hiri-espazioen kalitatea hobetzeko (Altzan bereziki).
- Zentralitate-eremu berriak geltokien inguruan (Euskotren).

01

*Ekialdeko barrutia*

*Altza, Intxaurrenondo  
Mirakruz-Bidebieta*

*Distrito este*



## MOVILIDAD

*Principales observaciones y propuestas:*

- *La propuesta de transformación de la variante afecta de lleno al Distrito este, desde Gomistegi a Marrutxipi.*
- *Como consecuencia de ello, se apunta a la necesidad de reforzar la carretera GI-40.*
- *La Avenida José Elósegui es parte de la red de movilidad saludable a nivel territorial, así como la GI-20 transformada.*
- *Esta red condiciona la ubicación de las áreas de actividad económica (Herrera-Txingurri).*
- *Otras obras de infraestructura viaria: nuevo enlace GI-20 Herrera-Txingurri, enlace Lauaizeta-Artxipi, enlace Artxipi-GI-20, mejora Molinao (ver imagen de la página siguiente).*
- *Algunos desarrollos como oportunidad de crear conexiones verticales: Loiola-Intxaurrenondo, Txingurri, Oleta, Camino de la Ermita. Otras conexiones verticales previstas: Zarategi-Zubiaurre, Mons (2), Luis Pradera, Casares, Eskalantegi, San Antonio.*
- *Propuesta de estrategia de aparcamiento a través de edificios-silo, para liberar la vía pública de aparcamientos y mejorar la calidad de los espacios urbanos, especialmente en Altza.*
- *Nuevas áreas de centralidad en el entorno de las estaciones (Euskotren).*



01

*Ekialdeko barrutia*

Altza, Intxaurreondo  
Mirakruz-Bidebieta

*Distrito este*



Bide azpiegitura lanen planoaren xehetasuna. **Gorriz**, bide azpiegitura berriak edo eraldaketak.  
*Detalle del plano de actuaciones en la red viaria. En rojo, nuevas infraestructuras viarias o transformaciones.*

## ETXEBIZITZA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Lurzoru urbanizagarrian: Aduritz-Akular eta Esnabide (3.249 etxebizitza, %77 babestuak).
- Aduritz-Akularri dagokionez, beste bi aukera aztertu dira: 2010eko proposamena eta erreken babeserako gune urbanizaezin gisa sailkatzea.
- Hiri-lurzoruan: Oletako sakona, Alfe, GI-20 Intxaurrondo, Errotetazpikoa, Txingurri, Jolastokieta (2.071 etxebizitza, %52 babestuak).
- Behe-oinak etxebizitza babestuzat kalifikatzea, komertzialak ez diren ardatzetan.
- Egungo etxebizitza-parkea birgaitzea eta berrerabiltzea.
- Familia anitzeko etxebizitzak, tipologia askotarikoak.

## VIVIENDA

*Principales observaciones y propuestas:*

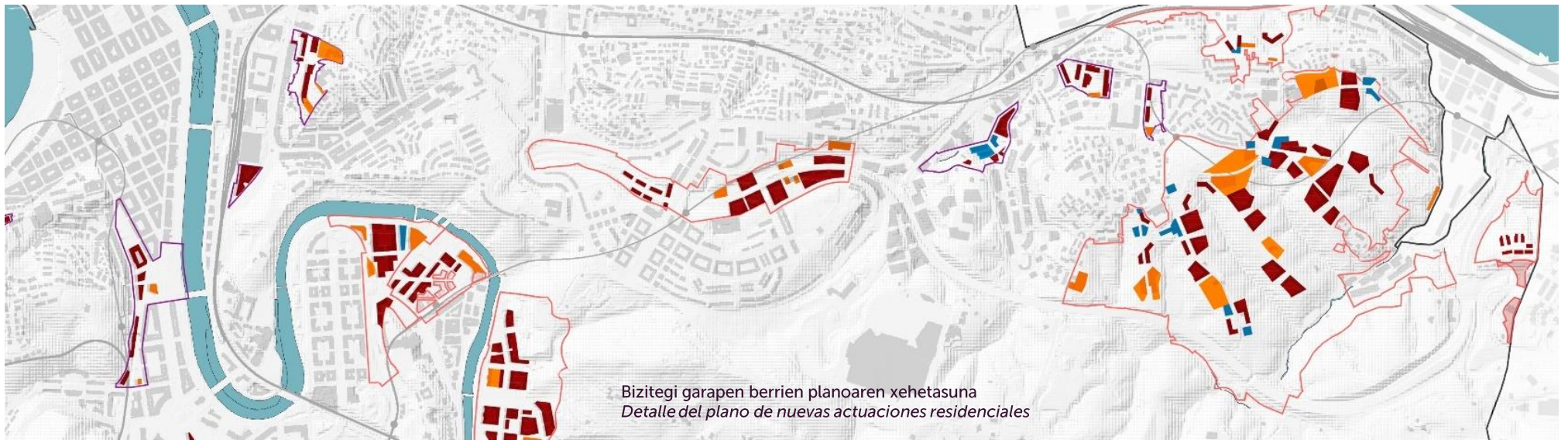
- *En suelo urbanizable: Aduritz-Akular y Esnabide (3.249 viviendas, 77% protegidas).*
- *En cuanto a Aduritz-Akular, se han barajado otras dos alternativas: la propuesta de 2010 y su clasificación como zona no urbanizable para la protección de arroyos.*
- *En suelo urbano: vaguada de Oleta, Alfe, GI-20 Intxaurrondo, Errotetazpikoa, Txingurri, Jolastokieta (2.071 viviendas, 52% protegidas).*
- *Calificación de la planta baja como vivienda protegida en ejes no comerciales.*
- *Rehabilitación y reutilización del parque de viviendas existente.*
- *Viviendas plurifamiliares de tipología diversa.*

01

*Ekialdeko barrutia*

*Altza, Intxaurrondo  
Mirakruz-Bidebieta*

*Distrito este*



Bizitegi garapen berrien planoaren xehetasuna  
Detalle del plano de nuevas actuaciones residenciales

## JARDUERA EKONOMIKOAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Bide-azpiegituren korapilo handiak berrantolatzea, jarduera ekonomikoak ezartzeko (UPA-GI-20-01 Herrera).
- Parke mistoa: industria eta hirugarren sektorea batera.
- Arreta jarduera ekonomikoen eremuen kalitate espazialari: ez dira bigarren mailako espazioak.
- Hiri mistoa. Auzo-bihotz hauek identifikatu dira: Intxaurrondo zaharra, Zarategi-Sagastieder, Mirakruz gaina, Bidebieta, Azkuene-Gomistegi-Herrera, Larratxo, Altzagaina, Arria, Eskalantegi.
- Lokalen udal-bankua.
- Etxebizitza proiektuetan, eraikigarritasun berriaren %25 inguru jarduera ekonomikoentzat.
- Landerro sistema orokorreko erreserba-lurzoru gisa, eta ez jarduera ekonomikoetarako.

## ACTIVIDAD ECONÓMICA

Principales observaciones y propuestas:

- Reordenación de grandes nudos de infraestructuras viarias para la implantación de actividades económicas (UPA-GI-20-01 Herrera).
- Parque mixto: industria y terciario juntos.
- Atención a la calidad espacial de las áreas de AAEE para que no sean espacios secundarios.
- Ciudad mixta. Se han identificado los corazones de barrio de: Intxaurrondo zaharra, Zarategi-Sagastieder, Alto de Miracruz, Bidebieta, Azkuene-Gomistegi-Herrera, Larratxo, Altzagaina, Arria, Eskalantegi.
- Banco municipal de locales.
- En proyectos de vivienda, alrededor del 25% de la nueva edificabilidad para AAEE.
- Landerro como suelo de reserva del sistema general y no para actividades económicas.

01

*Ekialdeko barrutia*

Altza, Intxaurrondo  
Mirakruz-Bidebieta

*Distrito este*



## ONDAREA ETA PAISAIA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Hiri-giroa: Ategorrieta-Intxaurrondoko galtzada zaharra.
- Hiri-ehunak: Jose Elosegui hiribidearen inguruko "villa" ehuna.
- Hiri-multzoak: Gaiztarro multzo modernista, Larratxoko "villa" txikiak, Intxaurrondoberriko etxebizitza homogeneous multzoa (Luistarrak, Gaztelu, Koruko Andre Maria, Irurak).
- Ulia eta Ametzagaina-Kristinaenea "atzealde berde" gisa.

Horma-irudia mehelinetan Kasares pasealekuan  
*Mural en medianeras en el paseo Casares*

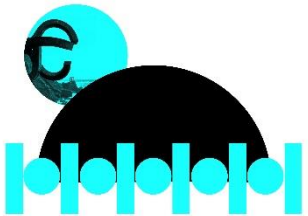
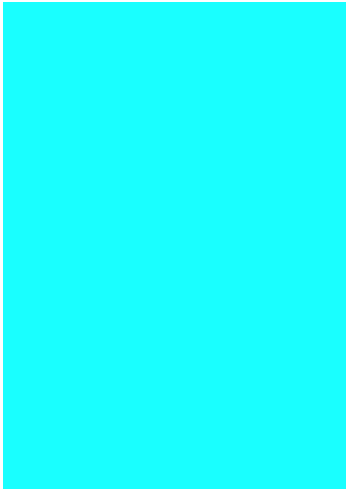


## PATRIMONIO Y PAISAJE

*Principales observaciones y propuestas:*

- *Ambientes urbanos: calzada vieja de Ategorrieta-Intxaurrondo.*
- *Tejidos urbanos: Tejido "villa" con frente a la avenida José Elosegui.*
- *Conjuntos urbanos: conjunto modernista Gaiztarro, pequeñas villas en Larratxo, conjunto de viviendas homogéneas en Intxaurrondoberri (Luistarrak, Gaztelu, Koruko Andre Maria, Irurak).*
- *Ulia y Ametzagaina-Cristinaenea como "telón verde".*

Bidebietako "12 apostoluak"  
*Los "doce apóstoles" de Bidebieta*



# 01.

Ekialdeko barrutia

## Altza, Intxaurrondo, Mirakruz-Bidebieta

*Distrito este*

### Jarduketak / *Actuaciones*

**Eremua**

Udalerraren ekialdeko muturrean dagoen eremua, Altza auzoaren erdigune finkatuak mugatzen duena mendebaldean, GI.20ak hegoaldean eta Pasaia udalerririk ekialdean. Eremu hau Ilunbeko eremu atxikiarekin batera garatuko da.

**Helburu globalak**

Inguruneke balio naturalak sustatzea: Molinao parkea, sakanak, landaredia.  
 Altza auzoaren erdigunea indartzea, eremuan zentralitate berriak sortuz.  
 Altzako auzoari eta hiriri dagokionez ekipamendu-hornidura hobetzea.  
 Altzako ingururako irisgarritasuna hobetzea, bai mugikortasun bigunari dagokionez, bai ibilgailuen mugikortasunari dagokionez.  
 Ehun ekonomikoa dibertsifikatzea; izan ere, denboran izandako bilakaeraren ondorioz, bizitegi-monolaborantza bihurtu da.  
 Hurbileko espazio libreen sare bat eta hiri-eskalako espazio libreen sare bat sortzea, ingurunearen topografiara egokituta.

**Antolamendu-irizpideak**

Antolamenduaren bidez, eremuaren ezaugarri geografikoak ezagutzea; beraz, topografia errespetatzea eta natura-inguruneari balioa ematea.  
 Eremua hiru *finger*-etan egituratzea: auzoko hirigune zaharretik luzatzen dena; Txirrita Bertsolariaren pasealekuan ardatzari jarraipena ematen diona Larraxo pasealekuarekin bat egiten duen lekuan; eta Sasoategi bidetik jarraitzen duena.  
 Finger bakoitzean ekipamenduak aurreikusiko dira, eremu horretan beharrezkoa den hurbiltasun-sarea osatzeko.  
 Auzoaren ertzeko bideekin, autobidearekin eta Sasoategi bidetik Molinaoarekin lotzen dituen ibilgailuentzako bide bat antolatzea.  
 Antolamenduan jarduera ekonomikoko lurzatiak aurreikustea.  
 Hurbileko espazio libreen sistemak jarraipena izango du Molinaoko parke handian. Parke hori inguruko birika berde bihurtuko da, eta parke bat erreferentziatza hartuko da hirian.  
 Espazio libre irisgarriak, konektatuak eta eraikitzeetatik 200 m-tik behariko distantziara daudenak antolatzea.

**Ámbito**

Ámbito localizado en el extremo este del municipio, delimitado por el centro consolidado del barrio de Altza al oeste, la GI.20 al sur y el municipio de Pasaia al este. Este ámbito se desarrollará junto al ámbito adscrito de Ilunbe.

**Objetivos globales**

Potenciar los valores naturales del entorno: Parque Molinao, barrancos, vegetación.  
 Reforzar la centralidad del núcleo del barrio de Altza, creando nuevas centralidades en el ámbito.  
 Mejorar la dotación equipamental respecto al barrio de Altza y respecto de la ciudad.  
 Mejorar la accesibilidad al entorno de Altza; tanto de la movilidad blanda/saludable/ecológica, como de la movilidad rodada.  
 Diversificar el tejido económico, que, con el tiempo, ha tendido a convertirse en monocultivo residencial.  
 Generar una red de espacios libres de proximidad, y otra de espacios libres de escala urbana, adaptada a la topografía.

**Criterios de ordenación**

Reconocer mediante la ordenación, las características geográficas del ámbito; por tanto, respetar la topografía y poner en valor el entorno natural.  
 Articular la ordenación entorno a los tres *fingers* del ámbito: el que se prolonga desde el antiguo núcleo urbano del barrio; el que da continuidad al eje de Bertsolari Txirrita en su encuentro con Larraxo Pasealekua y el que sigue por Sasoategi.  
 En relación con cada uno de los *fingers* se preverán parcelas de equipamiento que completen la red de proximidad necesaria en este ámbito.  
 Apoyar la ordenación sobre un viario rodado que conecta con el viario de borde del barrio pero además con la autopista y por Sasoategi bidea con Molinao.  
 Prever en la ordenación parcelas de actividad económica.  
 El sistema de espacios libres de proximidad tendrá continuidad en el gran parque de Molinao que se convertirá en el pulmón verde de la zona y un parque se referencia en la ciudad.  
 Ordenar espacios libres accesibles, conectados y a distancias menores de 200m desde las edificaciones.

Deskribapena  
 Descripción

Info. osagarria

Info. complementaria

Kokapena

Situación

Plano

Plano



Mugaketa  
 Delimitación

Zehazt.  
 Determ.

**Erabilera nagusia**

Bizitegiakoa

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

792.613 m<sup>2</sup>

**Superficie**

792.613 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

Bizitegiarako: 315.000 m<sup>2</sup>s  
 JErako: 92.200 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

Residencial: 315.000 m<sup>2</sup>t  
 AAEE: 92.200 m<sup>2</sup>t

**Etxebizitza-kopurua**

3.000 etxebizitza  
 (2.255 EB; 745 EL)

**Número de viviendas**

3.000 viviendas  
 ( 2.255 VP; 745 VL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

01

Ekialdeko barrutia

Altza, Intxaurren  
 Mirakruz-Bidebieta

Distrito este


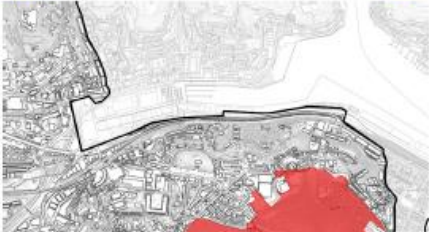
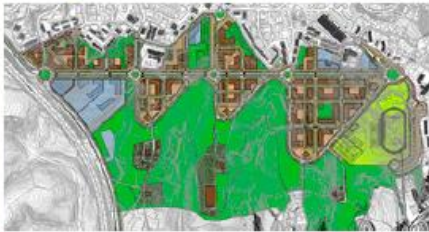


01

Ekialdeko barrutia






Altza, Intxaurreondo  
Mirakruz-Bidebieta

Distrito este

## UPR-AL-A01 Aduritz Akular

Deskribapena Descripción	<b>Eremua</b> Aduritz-Akular eremua Altzako bizitegi gune finkatuaren hegoaldean dago.	<b>Ámbito</b> El ámbito de Aduritz-Akular está situado al sur del núcleo residencial consolidado de Altza.
	<b>Helburu orokorrak</b> Bizitegi-jarduera handia aurreikusten da exzebitza babestuen poltsa handi bat eraikitzeko helburuarekin. Gaur egun behin betiko onetsitako plan partziala du. Plan partzialak ardatz lineal batetik abiatuta antolatzen du hiri-bilbea. Bilbe hori egungo ehun heterogeneoen erremate gisa planteatzen da, bizitegi fatxada berri bat osatzu. Hiri-egitura nagusia zeharkako hiru modulutik abiatuta eratzen da, alboetako bi ibarbide nagusiek (Akular eta Juanatxoenea) bereizita. Antolamenduak aukera ematen du bi ibarbideak hiri finkaturantz sartzeko, eremu natural horiek hiriarekin integratuz.	<b>Objetivos globales</b> Se prevé una gran actuación residencial con el objetivo de construir una importante bolsa de vivienda protegida. Actualmente cuenta con un plan parcial aprobado definitivamente. El plan parcial ordena la trama urbana a partir de un eje lineal. Dicha trama se plantea como remate de los tejidos heterogéneos conformando una nueva fachada residencial. La estructura urbana principal se configura a partir de tres módulos transversales, separados por las dos principales vaguadas laterales: Akular y Juanatxoenea; la ordenación permite que ambas vaguadas se adentren hacia la ciudad consolidada integrando estas áreas con indudable valor natural con la ciudad.
Mugaketa Delimitación	<b>Kokapena</b> 	<b>Situación</b> 
	<b>Info. osagarria</b> 	<b>Info. complementaria</b> 
Zehaztapenak Determinaciones	<b>Erabilera nagusia</b> Bizitegikoa	<b>Uso principal</b> Residencial
	<b>Azalera</b> 647.392 m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> 647.392 m <sup>2</sup>
	<b>Eraikigarritasuna</b> Bizitegirako: 247.200 m <sup>2</sup> s; JErako: 40.000 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad</b> Residencial: 247.200 m <sup>2</sup> ; AAE: 40.000 m <sup>2</sup>
	<b>Etxebizitza-kopurua</b> 2.864 etxebizitza	<b>Número de viviendas</b> 2.864 viviendas
		Ereduan EZ jasotzea proposatzen da
		Se propone NO incluir en el modelo





## SNU-AL-A03 Aduritz-Akular

Deskribapena Descripción	<b>Eremua</b> Hegoaldean Molinao eta Landerro ditu mugakide; iparraldean eta ekialdean Altza eta Buenavistako hiri-ehun finkatuak; eta mendebaldean Txingurri-Las Mercedes.	<b>Ámbito</b> Limita al sur con Molinao y Landerro; al norte y este con los tejidos urbanos consolidados de Altza y Buenavista; y al oeste con Txingurri- Las Mercedes.
	<b>Helburu orokorrak</b> BOEn esku-hartze esanguratsua ahalbidetzea. Altzako lurraldean eta hiri-sarean integratzeko bizitegi-programa antolatzea. Espazio libre handi bat antolatzea. Paisaia-balio naturalak babestea. Altza eta Pasai Antxoko hiri-ingurunearen irisgarritasuna hobetzea. Inguruko eremuetako hirigintza-defizitak arintzea. Txingurriaga eta Larraxo eremuak eraldatzen laguntzea, hirigintza hobetzeko esku-hartzeekin.	<b>Objetivos globales</b> Proponer la desclasificación del ámbito por las difíciles condiciones preexistentes para el desarrollo de la zona: topografía, falta de equipamientos, movilidad deficiente (rodado y alternativa), baja actividad económica en la zona. Proteger los valores paisajísticos naturales. Mejorar la accesibilidad del entorno urbano de Altza y Pasai Antxo. Paliar los déficits urbanísticos de las zonas colindantes. Favorecer la transformación de la zona de Txingurriaga y Larraxo con intervenciones de mejora urbanísticas.
Mugaketa Delimitación	<b>Kokapena</b> 	<b>Situación</b> 
	<b>Info. osagarria</b> 	<b>Info. complementaria</b> 
Zehaztapenak Determinaciones	<b>Erabilera nagusia</b> Ereken babesa	<b>Uso principal</b> Protección de arroyos
	<b>Azalera</b> 647.392 m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> 647.392 m <sup>2</sup>
	<b>Eraikigarritasuna</b> -	<b>Edificabilidad</b> -
	<b>Etxebizitza-kopurua</b> -	<b>Número de viviendas</b> -
		Ereduan EZ jasotzea proposatzen da
		Se propone NO incluir en el modelo

## UPA-AL-A01 Landerro

Deskribapena Descripción	<p><b>Eremua</b> Landerro eremua hiriren ekialdean dago, Altza auzoko hego-ekialdean. Hegoaldean Donostiako saihebidarekin egiten du muga.</p> <p><b>Helburu orokorrak</b> Behin betiko onartu den Plan Partzialak, "enpresa-parke" motako hirugarren sektoreko jarduerak kokatzea, espazio libre handi bat antolatzea, Molinao errekararen inguruko naturgunearen paisaia-balioak ahalik eta gehien babestea eta Altza - Pasaia Antxoko hiri-ingurunea inguratzen duen bide-sistema orokorretik inisgarritasuna hobetzea proposatzen du.</p>		<p><b>Ámbito</b> El ámbito de Landerro, se sitúa en la parte este de la ciudad, al sureste del barrio de Altza. Linda al sur con la variante de Donostia / San Sebastián.</p> <p><b>Objetivos globales</b> El Plan parcial aprobado definitivamente, propone ubicar actividades terciarias tipo "parque empresarial" minimizando las afecciones ambientales, ordenar un gran espacio libre, proteger al máximo los valores paisajísticos del espacio natural en el entorno de la regata de Molinao y mejorar la accesibilidad en el conjunto del entorno urbano de Altza - Pasaia Antxo desde el Sistema General Viario que lo circunvala.</p>	
	<p><b>Kokapena</b></p> 	<p><b>Situación</b></p> 	<p><b>Planoa</b></p> 	<p><b>Plano</b></p> 
Mugaketa Delimitación	<p><b>Info. osagarria</b></p> 	<p><b>Info. complementaria</b></p> 		
	<p><b>Erabilera nagusia</b> Tertziarioa</p> <p><b>Azalera</b> 313.991 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eraikigarritasuna</b> JEraiko: 90.000 m<sup>2</sup>s</p>		<p><b>Uso principal</b> Terciano</p> <p><b>Superficie</b> 313.991 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad</b> AAEE: 90.000 m<sup>2</sup>t</p>	
Zehaztapenak Determinaciones	<p><b>X</b> Ereduan EZ jasotzea proposatzen da</p>		<p><b>✓</b> Se propone NO incluir en el modelo</p>	

## SMSG-AL-01 Landerro

Deskribapena Descripción	<p><b>Eremua</b> Landerro eremua hiriren ekialdean dago, Altza auzoko hego-ekialdean. Hegoaldean Donostiako saihebidarekin egiten du muga.</p> <p><b>Helburu orokorrak</b> Park System orekatu bat lortzeko, non ertzeko birika berdeak hiri-bilbe osoan zehar, albeoloen modura, banatutako beste hiri-parke batzuekin osatuko diren, Landerro, espazio librearen sistema orokor gisa lortzea aurreikusten da. Horretarako, proposatzen diren garapenetan aixkiz lortuko den lurzoru-poltsa gisa aurreikusten da.</p>		<p><b>Ámbito</b> El ámbito de Landerro, se sitúa en la parte este de la ciudad, al sureste del barrio de Altza. Linda al sur con la variante de Donostia / San Sebastián.</p> <p><b>Objetivos globales</b> Con el objetivo de conseguir un Park System equilibrado, en el que los pulmones verdes del borde se 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 provisión del mismo como una bolsa de suelo que se obtendrá con su adscripción en los diferentes desarrollos propuestos.</p>	
	<p><b>Kokapena</b></p> 	<p><b>Situación</b></p> 	<p><b>Planoa</b></p> 	<p><b>Plano</b></p> 
Mugaketa Delimitación	<p><b>Info. osagarria</b></p> 	<p><b>Info. complementaria</b></p> 		
	<p><b>Erabilera nagusia</b> Sistema orokorretarako erreserba-lurzorua</p> <p><b>Azalera</b> 152.216 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eraikigarritasuna</b> -</p>		<p><b>Uso principal</b> Suelo de reserva para sistema general</p> <p><b>Superficie</b> 152.216 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad</b> -</p>	
Zehaztapenak Determinaciones	<p><b>✓</b> Ereduan jasotzea proposatzen da</p>		<p><b>✓</b> Se propone incluir en el modelo</p>	

01

Ekialdeko barrutia

Altza, Intxaurren  
Mirakruz-Bidebieta

Distrito este



**Eremua**

GI-20ko koridorea eraldatzea, Ilunbetik Herrerako korapiloa eta Pasaiaiko porturako sarbidea igaro arte. Lau azpieeremu: Anoeta, Loiola, Intxaurren eta Herrera.

**Helburu globalak**

Lurralde mailako errepide azpiegitura hiri etorbide bihurtu. Zeharkako auzoen arteko lotura baliatu mugikortasun bigun sarearen bidez. Saihesbideak oztopatzen dituen koridore ekologikoen jarraitasuna hobetzea. Saihesbideak egun zeharkatzen dituen eremuen gabeziak asebetetzea, ekipamendu, espazio libre eta mugikortasun biguru/osasuntsu/ekologikoko sarearen handitzearen bidez. Hiri bazterren ingurugiro kalitatea hobetzea, eta baita haien zeharkagarritasuna areagotzea ere.

**Antolamendu-irizpideak**

Zentzu biko errepide banandu bat izatetik, hiri etorbide bat izatera pasa, garraio publikoa eta mugikortasun bigun/osasuntsu/ekologikoa ahalbidetzen duena. Eraikuntza berriak hiri jarraitasuna areagotzeko erabili, egungo azpiegiturak oztopatzen duen puntuetan nagusiki. Berreskuratutako lurzoruetako batzuk naturalizatu espazio berde berri moduan, edo jada existitzen direnak lotu edo handitu. Inguruko eremuetan egon daitezkeen ekipamendu eta espazio libre gabeziak asebetetzeko beharrezko elementuak operazio honetan barnebidu. Arkitekturak topografia eta testuinguruaren eskakizun ezberdinetara egokitu proiektuaren 3km luzeetan zehar.

**Ámbito**

Transformación del corredor de la GI-20, desde Ilunbe hasta pasado el nudo de Herrera y el acceso al puerto de Pasaia. Cuatro subámbitos: Anoeta, Loiola, Intxaurren y Herrera.

**Objetivos globales**

Transformación de la infraestructura viaria territorial en una avenida urbana. Favorecer las conexiones transversales entre barrios a través de la movilidad blanda/saludable/ecológica. Mejorar la conectividad ecológica de distintos corredores que se ven interrumpidos por la variante. Ayudar a satisfacer las carencias de los entornos que atraviesa actualmente la variante, con la incorporación de equipamientos, espacios libres y conexiones para la movilidad blanda/saludable/ecológica. Mejorar la calidad ambiental general de los bordes urbanos, así como aumentar la permeabilidad.

**Criterios de ordenación**

Pasar de un viario segregado en dos direcciones a una única vía que aúne las dos direcciones y que permita además de la movilidad rodada la blanda/saludable/ecológica. Aprovechar las posibilidades de los espacios de oportunidad liberados, ocupando con edificación residencial y actividad económica los espacios adecuados para ello. Naturalizar los suelos liberados especialmente en los puntos más adecuados para reforzar la infraestructura verde de la ciudad. Apoyar las ordenaciones que se vayan previendo con equipamientos y espacios libres que ayuden a equilibrar los déficits de las zonas colindantes. Adaptar las soluciones arquitectónicas a las diferentes condiciones topográficas y contextuales que se dan a lo largo de los 3km del proyecto.

Deskribapena  
Descripción

Info. osagarria

Info. complementaria

Kokapena

Situación

Planoa

Plano



Mugaketa  
Delimitación  
Zehazt  
Determin.

**Erabilera nagusia**

Bizitegikoa

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

738.000 m<sup>2</sup>

**Superficie**

738.000 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

-

**Edificabilidad**

-

**Etxebizitza-kopurua**

-

**Número de viviendas**

-



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

01

*Ekialdeko barrutia*

**Altza, Intxaurren eta Mirakruz-Bidebieta**

*Distrito este*

## UPR-GI-20-03 Intxaurreondo

### Eremua

Ipar eta Hego Intxaurreondo arteko GI-20 errepideak hartzen duen eremua, Marrutxipiko tuneletatik, mendebaldean, Herrerako korapilora arte, ekialdean.

### Helburu globalak

Saihesbidearen bi alboen arteko harremana areagotzea.  
Bazter eremuetan egon ohi diren parkeak birkualifikatu eta izaera eta zentraltasun handiagoko espazio publiko sarean integratu.  
Intxaurreondoko ekialdeko muturra gainerako hiriarekin konektatu, egun *cull de sac* moduan baitago.  
Herrera Intxaurreondo eta Loiolan, zeharkako mugikortasun biguna indartzea, eta baita errepidearen albo bietako hiri zatien artekoa ere.  
Intxaurreondotik Herrerara doan hiri etorbidean eraikinak kokatzea, fatxadek definitutako kale bat sortuz.

### Antolamendu-irizpideak

GI-20 ko hiribidea eta Zarategi Pasealekuaren arteko lotura, Intxaurreondoko goiko kotan egin, jatorrizko topografia berreskuratuz eta tunelak desagertaraziz.  
Korridore kale bat sortzea, alde banatan eraikinak izango dituen, hiri jarraitasuna bermatuz zeharkako kale berri honetan zehar.  
Bizitoki erabilera gain, jarduera ekonomikoak aurreikustea, eta baita ekipamenduak ere, bai auzo berriarentzako, eta baita inguruko auzoentzako ere.  
Mugako parkeen integrazioa, GI-20 etorbidearen birmoldaketa proiektuak, argiakoak eta ezagungarriagoak diren espazioak sortuz.  
Hego Intxaurreondoko kultur etxe eta polikiroldegia parean plaza/parke bat osatzea, auzo mailako zentraltasun espazio bat sortuz.  
Mugikortasun osasungarriaren sare bat eratzea etorbide berriaren zehar, oinezko zein bidogorri sarearen hobetzearekin.

### Ámbito

Tramo de la GI-20 entre Intxaurreondo Norte y Sur, desde la salida de los túneles en Marrutxipi, al oeste, hasta el inicio del nudo de Herrera, al este.

### Objetivos globales

Incrementar las relaciones entre ambas márgenes de la Variante.  
Recualificar los espacios de borde, a menudo residuales, e integrarlos en una red de espacios públicos de mayor entidad.  
Conectar el extremo este de Intxaurreondo, actualmente en *cull de sac*, con la trama urbana.  
Permitir una movilidad blanda transversal entre la Herrera, Intxaurreondo y Loiola, así como la de los fragmentos urbanos situados a ambos lados de la vía.  
Construir una avenida urbana definida por las fachadas de los edificios en un continuo desde Intxaurreondo hasta Herrera.

### Criterios de ordenación

Encuentro entre la avenida de la GI-20 y la el Paseo de Zarategi en la cota superior, con la eliminación de los túneles y la recuperación de la topografía.  
Construcción de una calle corredor con edificios a ambos lados, generando continuidad urbana a la nueva vía de conexión transversal de la ciudad.  
Previsión de usos residenciales y de actividad económica así como equipamientos tanto para la nueva área residencial como para los entornos contiguos.  
Integración de los parques de borde de la actual GI-20 en el proyecto, generando espacios de mayor entidad, claridad y singularidad.  
Previsión de un parque/plaza central frente a la casa de cultura y al polideportivo de Intxaurreondo, nuevo espacio público para el barrio.  
Proporcionar una red a la movilidad saludable (red de carriles bici y red peatonal) a la nueva avenida de la ciudad.

Deskribapena  
Descripción

### Info. osagarria



### Info. complementaria



### Kokapena

### Situación

### Planoa



### Plano

Zehazt. Determ.  
Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Bizitegiakoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

180.000 m<sup>2</sup>

### Superficie

180.000 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 116.850 m<sup>2</sup>s  
JErako: 17.300 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

Residencial: 116.850 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 17.300 m<sup>2</sup>t

### Etxebizitza-kopurua

1.255 etxebizitza  
(753 EB; 502 EL)

### Número de viviendas

1.255 viviendas  
(753 VP; 502 VL)

Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

01

Ekialdeko barrutia

Altza, Intxaurreondo  
Mirakruz-Bidebieta

Distrito este

**Eremua**

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

**Helburu globalak**

Bidesarea berrantolatzea, honek okupatzen dituen eta metropoli mailan oso kokapen estrategikoa duten lurzorua berreskuratzea, lurralde mailako bide saretik porturako sarrera mantenduz. Jarduera ekonomikoko eremu bat garatu, lurralde mailan iragarritasun handia duen eremu honetan. Inguruko hiri ehun ezberdinen arteko jarraitasun eta zeharkagarritasuna hobetu. Eremua eta haren ingurua, hegoaldean dagoen Ametzagaña parkearekin lotu. Garbera merkataritza-gunearen isolamendu egoerari erantzuna bilatu.

**Antolamendu-irizpideak**

Porturako sarrera eta hiri mugikortasuna maila ezberdinetako konponbide baten bidez lortu, mugikortasun biguna albo batera utzi gabe. Inguruaren topografia lehunago bat berreskuratu, egungo azpiegiturek sorturiko arrakalaren ordeztu. Nagusiki jarduera ekonomikotarako hiri-eremu bat sortu, trinkoa, intentsiboa eta ez extensiboa, jarduera-nahasketa ahalbidetzen duena eta mugikortasun osasungarriaren bidez zein garraio publiko irigarria dena. Metropoli-plaza izaera duen eremu bat sortzea, inguruko ehunen arteko lotura elementu gisa funtzionatuko duena, bi ardatz nagusiregin. Garbera-Portua eta Intxaurren-Altza. Jarduera ekonomikoko elementuak inguruko hiri-ehunetan integratzea. Espazio libre sistema bat aurreikusitako inguruko auzoekin harremanetan eta aldi berean Ametzagaña parkearekin lotura duena.

**Ámbito**

Espacio ocupado por el nudo viario entre la GI-20 y la GI-40, desde el acceso al puerto al norte, hasta la rotonda de Garbera al sur.

**Objetivos globales**

Reorganizar la infraestructura viaria que ocupa unos suelos en una posición estratégica a nivel metropolitano, manteniendo el acceso al puerto desde la red viaria territorial. Posicionar un polo de actividad económica aprovechando la posición estratégica de este ámbito de actuación. Trabajar la necesidad de continuidad y permeabilidad entre los tejidos urbanos circundantes. Conectar el ámbito y su entorno con el parque de Ametzagaña situado al sur del ámbito. Atender al actual aislamiento del centro comercial de Garbera.

**Criterios de ordenación**

Solución a distintos niveles varios 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 Intxaurren-Altza. Extensión e integración de las actividades económicas en los tejidos urbanos colindantes. Prever un sistema de espacios libres en relación con los barrios del entorno y que conecten a su vez con el parque de Ametzagaña.

Deskribapena  
Descripción

**Info. osagarria**



**Info. complementaria**



**Kokapena**

**Situación**

**Planoa**



**Plano**

Mugaketa  
Delimitación

**Erabilera nagusia**

Tertziarioa

**Uso principal**

Terciario

**Azalera**

170.000 m<sup>2</sup>

**Superficie**

170.000 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

JEraiko: 198.000 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

AAEE: 198.000 m<sup>2</sup>



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

01

*Ekialdeko barrutia*

**Altza, Intxaurren  
Mirakruz-Bidebieta**

*Distrito este*

## UPA-AL-01 Txingurriña

### Eremua

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

### Helburu globalak

Ingurunearen izaera berdea mantentzea eta topografia baldintzei egokitzea.  
Errepide bidezko mugikortasuna eta mugikortasun bigun/osangarria/jasangarria inguruko hiri ehunarekin lotzea.  
Larratxo pasealekuarekiko oinezko lotura zuzenak hobetzea.  
Inguruaren ezaugarri paisajistikoei erantzutea, bere begiratoki izaera indartzeko.

### Antolamendu-irizpideak

Topografia aldetik egokienak diren eremuetan garatzea bizitoki erabilera. Eraikinak, eremuak bere izaera berdea ez galtzeko moduko antolakuntza osatuz kokatzea.  
Bidesarea mugikortasun bigunarekin bateragarria izateko moduan planteatzea.  
Larratorra lotura zuzena duten oinezkoentzako pasabideak sortzea, bai Txingurri pasealekura eta baita Larratxo pasealekura.

### Ámbito

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

### Objetivos globales

Atender al carácter verde del entorno y a sus condiciones topográficas.  
Conectar el viario rodado y la movilidad alternativa con el tejido urbano contiguo.  
Reforzar las conexiones peatonales directas con Larratxo pasealekua.  
Atender a las características paisajísticas de este entorno, potenciar su carácter de mirador sobre el nuevo desarrollo de actividad económica de Herrera.

### Criterios de ordenación

Prever suelos en las áreas topográficamente más adecuadas. Concentrar la edificación de modo que el entorno no pierda el carácter verde que ahora dispone.  
Habilitar viario rodado permeable a la zona que permita en su desarrollo incorporar accesos adecuados para la movilidad alternativa.  
Proporcionar accesos peatonales directos al tejido urbano de Larratxo, tanto a Txingurri pasealekua como a Larratxo pasealekua.

Deskribapena  
Descripción

Info. osagarria



Info. complementaria



Kokapena

Situación

Planoa



Plano

Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Tertziarioa

### Uso principal

Terciario

### Azalera

98.000 m<sup>2</sup>

### Superficie

98.000 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Jerako: 45.000 m<sup>2</sup>s

### Edificabilidad

AAEE: 45.000 m<sup>2</sup>t



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

01

*Ekialdeko barrutia*

Altza, Intxaurren  
Mirakruz-Bidebieta

*Distrito este*

## UPR-AL-02 Oletako sakona / Vaguada de Oleta

### Eremua

Oletako sakona hiriaren ekialdeko muturrean dago. Iparraldean Pasaiako badiarekin egiten du muga, eta hegoaldean Altza auzoarekin. Proposatutako mugaketaren zati bat indarrean dagoen plangintzak proposatutako "Iradokitako jarduera-eremu integratua" izenekoetako batean kokatzen da, zehazki, AA.II.2 delakoan. Iparraldean dagoen ETS trenbide-sareak eragiten dio.

### Helburu globalak

Altzaren eta Pasaiaren arteko eta Altzako goiko eta beheko aldean arteko oztopo fisikoak ingarri bihurtzea.  
Oletako gaitzada Pasaiarekin lotzeko oinezkoentzako eta birrindularientzako ibilbide bihurtzea.  
Inguruko pasai-potentzailtasunaz arduratzea eta Oletako sakonaren oihal berdea zaintzea.  
Oletako gaitzada berdezea.

Pasaiako badia irekitako kalitatezko espazio publikoak lortzea.  
Erabilera urria duten espazio publikoak berreskuratzea. Trenbidearen muga eta Altzako etxebizitzaren artean.

### Antolamendu-irizpideak

Altzako goiko eta beheko aldeak lotzea, Altza pasealekuaren bukaeratik, kirol pista eta Pasaiarantz doan egungo pasealekuarekin lotzen duen trenbidearen azpitiko pasabidea dagoen eremu publikoraino.  
Ibilgailu pribatuaren ordezko mugikortasunari, Oletako gaitzadan zehar mugitzeko lehenitasuna ematea.  
Ibilgailuen zirkulazioaren jarraipena bermatzea, Oletako Gaitzada kaleari jarraipena emanez eta lekua topografia kontuan hartuz.  
Berdearen presentzia bultzatzea proposatzen den eraikuntzaren bidez. Proposatutako eraikinek Oletaren "oihal berdea" errespetatu behar dute.  
Oinezkoen ibilbide ingarria aprobetxatzea badia irekitako plazak eta topagunak berreskuratzeko eta lortzeko.  
Eremuaren iparraldeko orientazioa kontuan hartuta, bizitegi eraikintzako orientazio egokia aurreikustea.

### Ámbito

La vaguada de Oleta se sitúa en el extremo este de la ciudad. Limita al norte con la Bahía de Pasaia y al sur con el barrio de Altza. Parte de la delimitación propuesta se sitúa en uno de los denominados "Ámbito de actuación integrada sugerida" propuestos por el planeamiento vigente, concretamente el AA.II.2. El ámbito está afectado por la red ferroviaria ETS situada al norte.

### Objetivos globales

Resolver las desconexiones generadas por las barreras físicas entre Altza y Pasaia y entre la zona alta y baja de Altza.  
Convertir la Calzada de Oleta en un itinerario peatonal y ciclista alternativo de conexión con Pasaia.  
Atender a la potencialidad paisajística de la zona y preservar el telón verde de la vaguada de Oleta.  
Reverdecer la Calzada de Oleta.

Conseguir espacios públicos de calidad y accesibles abiertos a la bahía de Pasaia.  
Recuperar espacios públicos infrautilizados. El límite con el ferrocarril y los espacios entre viviendas en la parte alta de Altza.

### Criterios de ordenación

Conectar la parte alta y baja de Altza generando un itinerario accesible desde el final del paseo de Altza hasta el espacio público donde se encuentran la pista deportiva y el paso bajo las vías del tren que conecta con el paseo actual hacia Pasaia.  
Priorizar la movilidad alternativa sobre el vehículo privado a lo largo de la calzada de Oleta.  
Asegurar la permeabilidad del tráfico rodado dando continuidad a la calle Calzada de Oleta y atendiendo a la topografía del lugar.  
Potenciar la presencia del verde a través de la edificación que se proponga. Las edificaciones propuestas deben respetar el "telón verde" que supone Oleta.  
Potenciar las zonas verdes que limitan con el ferrocarril y continuar con la red de espacios verdes existentes en el perímetro del Puerto de Pasaia.  
Aprovechar el itinerario peatonal accesible para la recuperación y obtención de plazas y lugares de encuentro abiertos a la bahía.  
Prever una orientación adecuada para la edificación residencial propuesta, atendiendo a la orientación norte del ámbito.

Deskribapena  
Descripción

Mugaketa  
Delimitación



### Info. osagarria



### Info. complementaria



### Kokapena

### Situación

### Planoa



### Plano

Zehazt. Determ.

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Uso principal

Residencial

### Azalera

77.600m<sup>2</sup>

### Superficie

77.600 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 16.000 m<sup>2</sup>  
JErako: 2.000 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 16.000 m<sup>2</sup>  
AAEE: 2.000 m<sup>2</sup>

### Etxebizitza-kopurua

150 etxebizitza (61 EB; 91 EL)

### Número de viviendas

150 viviendas ( 61 VP;91 VL)

Ereduan jasotzea proposatzen da

01

Ekialdeko barrutia

Altza, Intxaurren  
Mirakruz-Bidebieta

Distrito este

**Eremua**

Eremua Altza auzoaren goialdean dago, Arriaga parkearen eta Altzako anbulatorioaren artean. Hiri-hierarkiari edo erreferentziarik gabeko, eta maila-jauzi handiak dituen eremua da, non irisgarritasun gutxiko eremuetan etxebizitzak dauden. Eremuaren garapenak ET5ren trenbide-eragina kontuan hartu beharko du.

**Helburu globalak**

Hiri-espazio horri nortasuna ematea. Etorkizuneko Aduritz-Akular berrirako sarbidea izango den eremua, gaur egun bertan dagoen aparkalekuengatik nabarmentzen da.  
Hurbileko merkataritza sustatzea beheko solairuan.  
Eguneko anbulatorioa erreferentziako ekipamendu bihurtzeko aukera ematea.  
Ingurunearen ingurumen-balioak aktibatzea, errekarri balioa emanez.

**Antolamendu-irizpideak**

Antolamendua topografia eta paisaia kontuan hartuta egituratzea: errekatxoari balioa ematea, dagoen topografia errespetatzea eta maila desberdinak konektatzea.  
Bizitegi-erabilera behe-solairuko jarduera ekonomikoen erabilerekin batera btxertatzea, ingurune hurbilean dagoen auzo-bihotza babestuz.  
Ekipamendu berri bat antolatzea eta egun dagoen anbulatorioaren ondoan jartzea, egungo anbulatorioa hobetzeko eta handitzeko, eta, horrela, Topoaren sarrerán nolabaiteko berezitasuna edo erreferentzia ematea.  
Eremuaren behealdea birnaturalizatzea, errekastoa eta ingurua berreskuratuz.  
Eguneko espazio libre hobetzea eta handitzea, dagoen kirol-kantxari balioa emanez eta Arriaga parkearekin konektatuz.

**Ámbito**

El ámbito se ubica en la parte alta del barrio de Altza, entre el parque Arriaga y el ambulatorio del Altza. Se trata de un ámbito sin jerarquía urbana o falta de referencias y con grandes saltos de nivel, donde encontramos viviendas en zonas poco accesibles. El desarrollo del ámbito deberá considerar la afección ferroviaria de ET5.

**Objetivos globales**

Proporcionar personalidad a este espacio urbano, que en el futuro servirá de acceso al nuevo Aduritz-Akular y actualmente se encuentra caracterizado por el parking existente.  
Fomentar el comercio de cercanía en planta baja.  
Posibilitar que el actual ambulatorio se convierta en un equipamiento de referencia en la zona.  
Activar los valores ambientales del entorno a través de la puesta en valor de la regata.

**Criterios de ordenación**

Estructurar la ordenación teniendo en cuenta la topografía y el paisaje: poner en valor la regata, respetar la topografía existente y conectar los distintos niveles.  
Insertar el uso residencial en combinación con el uso de actividades económicas en planta baja, apoyando el corazón de barrio existente en el entorno cercano.  
Ordenar un nuevo equipamiento y ubicarlo al lado del ambulatorio existente, de manera que se mejore y amplie el actual ambulatorio, y así dotar a la entrada del Topo de cierta singularidad o referencia.  
Renaturalizar la parte más baja del ámbito recuperando la regata y su entorno.  
Mejorar y ampliar el espacio libre actual, poniendo en valor la cancha deportiva existente y conectando con el parque Arriaga.

Deskribapena  
Descripción

Mugaketa  
Delimitación



Info. osagarria



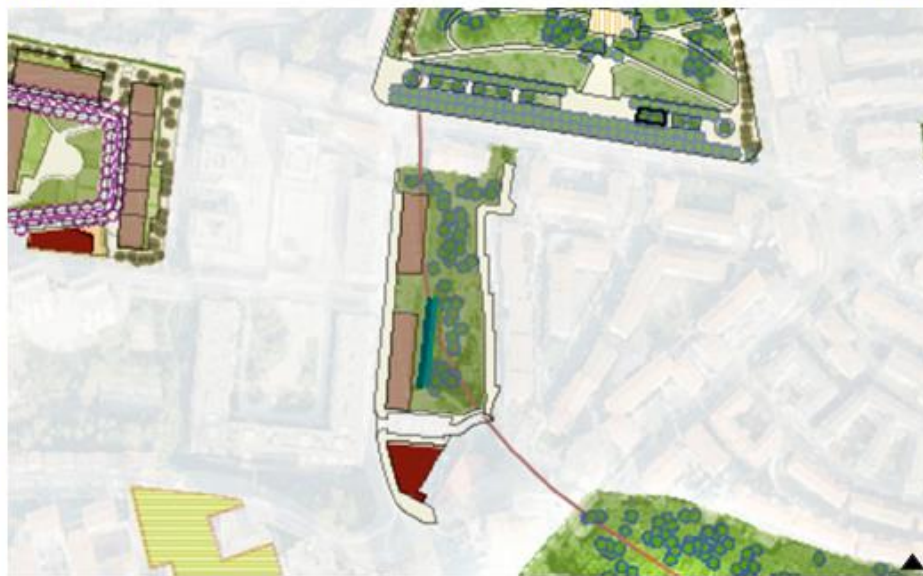
Info. complementaria



Kokapena

Situación

Planoa



Plano

**Erabilera nagusia**

Bizitegikoa

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

12.900 m<sup>2</sup>

**Superficie**

12.900 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

Bizitegirako: 6.500 m<sup>2</sup>s  
JErako: 1.600 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

Residencial: 6.500 m<sup>2</sup>t  
AAEE: 1.600 m<sup>2</sup>t

**Etxebizitza-kopurua**

60 etxebizitza  
(25 EB; 35 EL)

**Número de viviendas**

60 viviendas  
(25 VP; 35 VL)

Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

01

Ekialdeko barrutia

Altza, Intxaurren  
Mirakruz-Bidebieta

Distrito este

## UPR-AL-05 Jolastokieta

### Eremua

Altza auzoan kokatuta dago. Herrera pasealekuak, Ermita bideak eta Txirita Bertsolaría kaleak mugatzen dute. Bere plangintza izapidetze prozesuan dago.

### Helburu orokorrak

Industria-erabilerak bizitegi-erabilerara aldatzea. Ingurunearekin integratutako antolamendu berria. Eraikuntza-dentsitate jasagarria, lurzati eraikigarrien eta espazio librearen arteko orekarekin. Bi berdegune handiren proposamena. Bide egituratzaila berri bat proposatzea. Oinezkoentzako ibilbide irisgarri berriak, bidegorriak eta bi igogailu. Ekipamendu komunitarioen eta zuzkidura-bizitokiaren aurreikuspena.

### Ámbito

Situado en el barrio de Altza. Está delimitado por el Paseo de Herrera, Camino de la Ermita y Bertsolaría Txirrita. Su planeamiento se encuentra en proceso de tramitación.

### Objetivos globales

Cambiar los usos industriales a residencial. Nueva ordenación integrada con el entorno. Densidad edificatoria sostenible con equilibrio entre parcelas edificables y Espacios Libres. Propuesta de dos grandes zonas verdes. Propuesta de un nuevo vial vertebrador. Nuevos recorridos peatonales accesibles, bidegorris y dos ascensores. Previsión de equipamientos comunitarios y alojamientos dotacionales.

Deskribapena  
Descripción

### Kokapena

### Situación



Info. osagarria

Info. complementaria

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Bizitegia

### Azalera

22.300 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 36.500 m<sup>2</sup>s; JErako: 2.787 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

456 etxebizitza (182 EB (91 BOE; 91 ET); 274 EL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

### Planoa

### Plano



### Uso principal

Residencial

### Superficie

22.300 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 36.500 m<sup>2</sup>t; AAE: 2.787 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

456 viviendas (182 VP (91 VPO, 91 VT); 274 VL)

Se propone incluir en el modelo

## UPR-AL-07 Alfe

### Eremua

Altza auzoaren ekialdeko muturrean kokatua, eremua, garatu gabeko lurralde ba da eta Erretereriako udalerreriarekin muga egiten du.

### Helburu orokorrak

Erretereriako eta Donostiako udal-plangintzak bateragarri egitea, plangintza eratorria formulatuz eta izapidetuz. Eremuaren iparraldean gutxienez 4.000 m<sup>2</sup>-ko azalera duen espazio librea antolatzea. San Marko kaleko aurrealdea berrurbanizatzea. Aireko linea elektrikoa kentzea eremutik igarotzean. San Marko kalearen eta San Marko bidearen eta A-8 eta N-1 bideen arteko elkargunea konpontzen duen biribilgune berria antolatzea. Egoiliarrentzako aparkalekuaren gutxienez 80 plazako zuzkidura aurreikusten da.

### Ámbito

Ubicado en el extremo este del barrio de Altza, el ámbito se corresponde con un territorio no desarrollado y colinda con el municipio de Erretereria.

### Objetivos globales

Compatibilización de planeamientos municipales de Erretereria y Donostia / San Sebastián, mediante la formulación y tramitación de planeamiento derivado. Ordenación de un espacio libre mínimo de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie al norte del ámbito. Reurbanización del frente de calle San Marcos. Supresión de la línea eléctrica aérea a su paso por el ámbito. Ordenación de nueva glorieta que resuelva la intersección de calle San Marcos con el Camino de San Marcos y con los viales A-8 y N-1. Previsión de una dotación mínima de 80 plazas de aparcamientos para residentes.

Deskribapena  
Descripción

### Kokapena

### Situación



Info. osagarria

Info. complementaria

Mugaketa  
Delimitación



### Erabilera nagusia

Bizitegia

### Azalera

10.619 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 4.600 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

40 etxebizitza (8 EB; 8 ET; 24 EL)



Ereduan jasotzea proposatzen da

### Uso principal

Residencial

### Superficie

10.619 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 4.600 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

40 viviendas (8 VP; 8 VT; 24 VL)

Se propone incluir en el modelo

01

Ekialdeko barrutia

Altza, Intxaurren Mirakruz-Bidebieta

Distrito este

01  
 Ekialdeko barrutia  
 Altza, Intxaurreondo  
 Mirakruz-Bidebieta  
 Distrito este

### UPR-AL-06 Esnabide

Deskribapena Descripción	<p><b>Eremua</b>          Altza auzoaren ekialdeko muturrean kokatua, eremua, garatu gabeko lurzoru bat da eta Errenteriako udalerriarekin muga egiten du.</p> <p><b>Helburu orokorrak</b>          Lurzoruaren okupazio jasangarriagoa. Errenteriako hiri-multzobarekin integratzea. Sustapen publikoko etxebizitzaren garapena. Eskuragarri dauden baliabide espazialen aprobetxamendu arrazionala optimizatzea, eraikigarritasuna handituz eta eraikuntzak eremuaren zatirik lauenean kontzentratuz.</p>	<p><b>Ámbito</b>          Ubicado en el extremo este del barrio de Altza, el ámbito se corresponde con un suelo no desarrollado y colinda con el municipio de Errenteria.</p> <p><b>Objetivos globales</b>          Ocupación del suelo más sostenible. Integración con el conjunto urbano de Errenteria. Desarrollo de vivienda de promoción pública. Optimizar el aprovechamiento racional de los recursos espaciales disponibles, aumentando la edificabilidad y concentrando las edificaciones en la parte más llana del ámbito.</p>
	<p><b>Kokapena</b> Situación Planoa Plano</p>  <p>Info. osagarria Info. complementaria</p> 	<p><b>Planoa</b> Situación Planoa Plano</p> 
Mugaketa Delimitación	<p><b>Erabilera nagusia</b>          Bizitegikoa</p> <p><b>Azalera</b>          51.100 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eraikigarritasuna</b>          Bizitegirako: 21.504 m<sup>2</sup>s; JErako: 896 m<sup>2</sup>s</p> <p><b>Etxebizitza-kopurua</b>          249 etxebizitza (249 EB (173 BOE; 76 ET); 0 EL)</p>	<p><b>Uso principal</b>          Residencial</p> <p><b>Superficie</b>          51.100 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad</b>          Residencial: 21.504 m<sup>2</sup>; AAE: 896 m<sup>2</sup></p> <p><b>Número de viviendas</b>          249 viviendas (249 VP ( 173 VPO; 76 VT; 0 VL)</p>
	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>	<p>✓ Se propone incluir en el modelo</p>

### SRS-AL-02 Sasoategi

Deskribapena Descripción	<p><b>Eremua</b>          Eremua bat dator indarrean dagoen plan orokorreko AL.12.1 "Sasuategi" azpiesparruarekin. Ekialdean Pasaia udalerriarekin mugatzen du.</p> <p><b>Helburu orokorrak</b>          Eremuaren antolamendua egungo erabilerak finkatuko ditu. Alde horretatik, lehendik dauden bizitegitarako eraikinak finkatuko dira, baita Luzuriagako bulegoetarako ekipamendu-erabilera ere. Gainerako eremua espazio libreen sistemarako erabiliko da.</p>	<p><b>Ámbito</b>          El área se corresponde con el subámbito AL.12.1 "Sasuategi" del plan general vigente. Limita al este con el término municipal de Pasaia.</p> <p><b>Objetivos globales</b>          La ordenación del ámbito consolidará los usos existentes. En este sentido se consolidarán las edificaciones residenciales existentes, así como el uso equipamental para el edificio de oficinas de Luzuriaga. El resto del ámbito se destinará a al sistema de espacios libres.</p>
	<p><b>Kokapena</b> Situación Planoa Plano</p>  <p>Info. osagarria Info. complementaria</p> 	<p><b>Planoa</b> Situación Planoa Plano</p>
Mugaketa Delimitación	<p><b>Erabilera nagusia</b>          Sistema orokorrerako erreserba-lurzoria</p> <p><b>Azalera</b>          34.885 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eraikigarritasuna</b>          Lehendik dagoen bizitegi eraikigarritasuna: 987 m<sup>2</sup>s</p> <p><b>Etxebizitza-kopurua</b>          -</p>	<p><b>Uso principal</b>          Suelo de reserva para sistema general</p> <p><b>Superficie</b>          34.885 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad</b>          Edificabilidad residencial prexistente: 987 m<sup>2</sup></p> <p><b>Número de viviendas</b>          -</p>
	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>	<p>✓ Se propone incluir en el modelo</p>

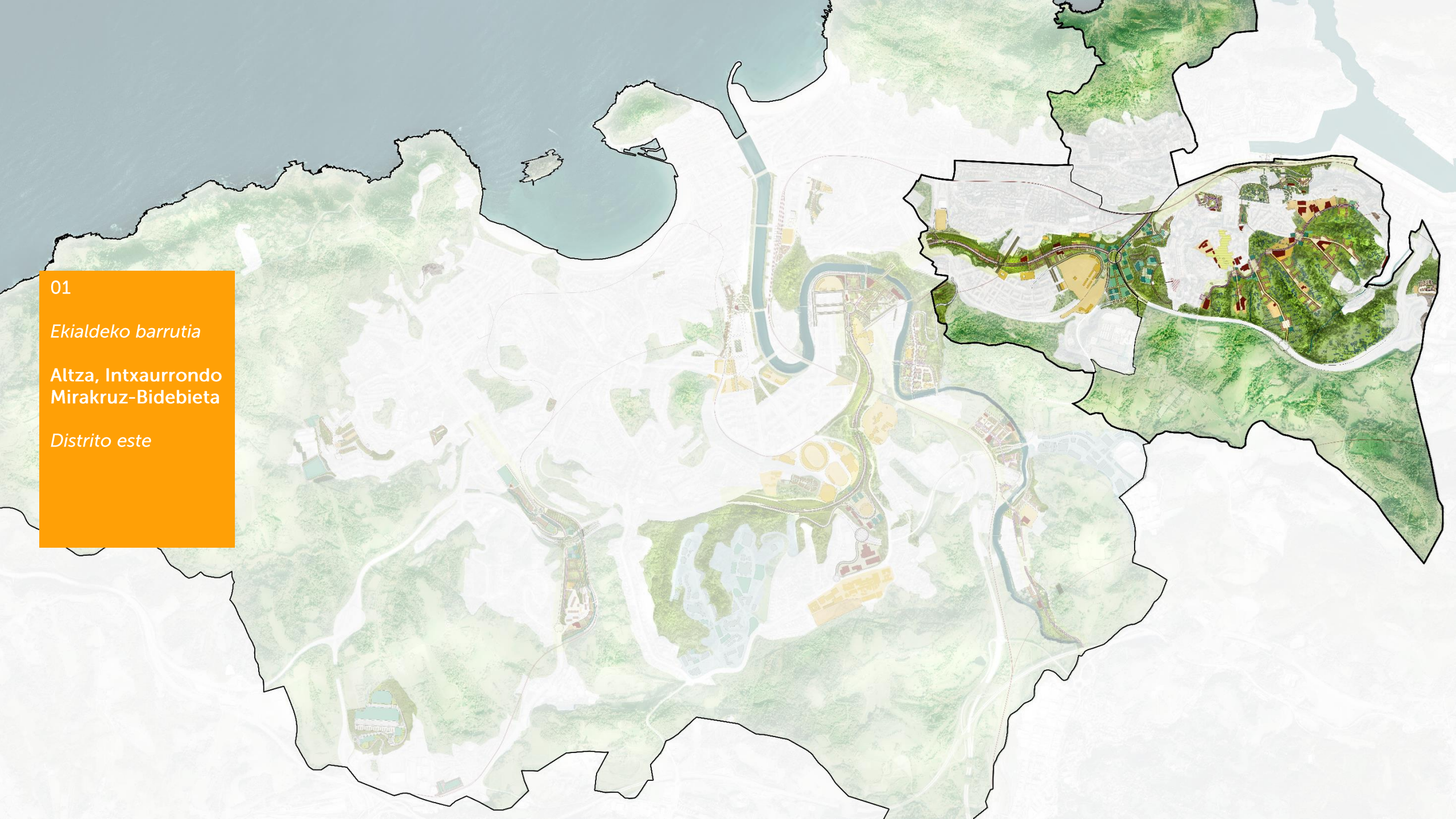


01

*Ekialdeko barrutia*

*Altza, Intxaurrondo  
Mirakruz-Bidebieta*

*Distrito este*



01

*Ekialdeko barrutia*

Altza, Intxaurrondo  
Mirakruz-Bidebieta

*Distrito este*

