

Donostiako HAPOaren berrikuspenerako aurrerakina  
Laburpen geografikoak

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

# 03.

Erdiguneko auzoak

**Parte Zaharra, Erdialdea, Amara,  
Morlans, Amaraberri**

*Barrios centrales*



03.

Erdiguneko auzoak

**Parte Zaharra, Erdialdea, Amara,  
Morlans, Amaraberri**

*Barrios centrales*

## DIAGNOSTIKOA

- Zuhaitz-dentsitate gutxieneko auzoen artean daude, Parte Zaharra bereziki.
- Donostiako garraio publikoa ona da, baina praktikan ia beharrezkoa da erdialdera joatea korridorez modu eraginkorrean aldatzeko.
- Hiriko bide sareak erdialdea zeharkatu egiten du.
- Hiri-sarearen barruan berrikusi beharreko eremuen artean: Pio XII.
- Hezkuntza- eta kirol ekipamenduen gabezia Erdialdean.
- Hiri-mailako kirol-ekipamenduen eremu espezializatua da Anoeta.
- Hotel-establezimenduen eta Erabilera Turistikorako Etxebizitzen kopuru altua Erdialdean. Etxebizitza nagusien kopuru baxua, konparazioz (%70), eta gentrifikazio turistiko arriskua. Gaur egun, Parte Zaharrera mugatzen da "babes-perimetroa".
- Jarduera-eremu nagusia Erdialdea eta Gros auzoetan kokatua duen hiria da Donostia.
- Intentsitate handiko jarduera-guneak daude Amaraberrin ere.
- Establezimenduko enplegatuen ratioak txikiagoak dira eta establezimendu txikiak dira nagusi.
- Etxebizitza librearen preziorik altuenak Erdialdean.

## DIAGNÓSTICO

- Barrios con menor densidad arbórea, especialmente la Parte Vieja.
- El transporte público de San Sebastián es bueno, pero en la práctica es casi necesario ir al centro para cambiar eficazmente de corredor.
- La red viaria de la ciudad atraviesa el centro.
- Área para revisar dentro de la red viaria urbana: Pío XII.
- Carencia de equipamientos educativos y deportivos en el Centro.
- Anoeta como área especializada en equipamientos deportivos de carácter urbano.
- Gran número de establecimientos hoteleros y Viviendas de Uso Turístico. Comparativamente, menos viviendas principales (70%), y riesgo de gentrificación turística. Actualmente, el perímetro de protección se limita a la Parte Vieja.
- Centro y Gros como gran centro de actividad de la ciudad.
- Zonas de actividad de alta intensidad en Amaraberri.
- Menor ratio de empleados por establecimiento; predominan los establecimientos pequeños.
- Los precios más altos de la vivienda libre se encuentran en el Centro.

# 03.

Erdiguneko auzoak

**Parte Zaharra, Erdialdea, Amara,  
Morlans, Amaraberri**

*Barrios centrales*

**Proposamenak / *Propuestas***

## INGURUNE NATURALAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Ibai-ertzari jarraipena ematea, itsasertzarekin batera uztartzeko (ibai-parkea Urumean gora).
- "Parke albeoloz" osatutako parke sistema kontsolidatu: Urgull, Arbaitzenea, Basoerdi, Miramar.
- Erdigunearen "atzealde berdea" bermatu: Igeldo, Ulia, Aldakoenea, Arbaitzenea-Puiu.
- Ardatz-zibikoen eta zuhaitzez estalitako kaleen barne-sarea.

03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

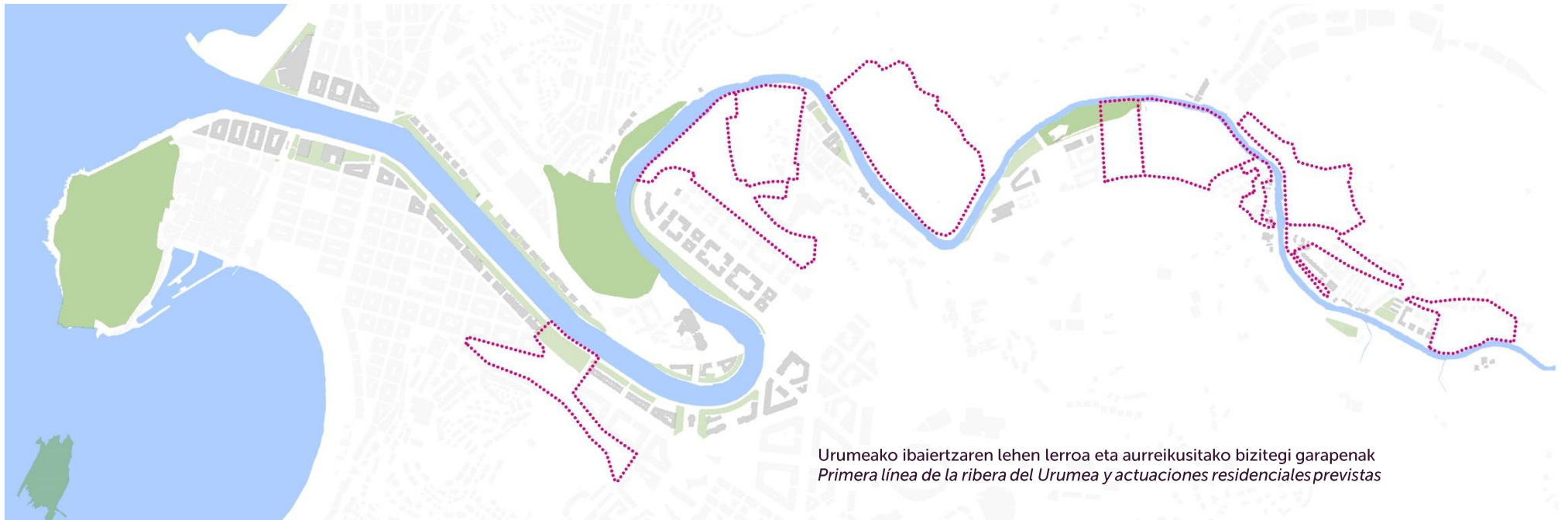
*Barrios centrales*



## ESPACIO NATURAL Y ESPACIOS LIBRES

*Principales observaciones y propuestas:*

- *Dar continuidad a la ribera del río para confluirla con el eje costero (parque fluvial del Urumea).*
- *Consolidar el sistema de parques formados por parques alveolos: Urgull, Arbaitzenea, Basoerdi, Miramar.*
- *Garantizar el "telón verde" como fondo del centro: Igeldo, Ulia, Aldakoenea, Arbaitzenea-Puio.*
- *Red interior de ejes cívicos y calles arboladas.*



Urumeako ibaiertzaren lehen lerroa eta aurreikusitako bizitegi garapenak  
*Primera línea de la ribera del Urumea y actuaciones residenciales previstas*

## EKIPAMENDUAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Francisco Escudero Musika Eskola bere edukieraren mugan dago (4.000 -7.000 m<sup>2</sup>-ren beharra). Easoko garapena aukera moduan ikusten du Aurrerakinak.
- Easoko bizitegi-garapen berrian kiroldegi bat ezartzeko zuzkidura-partzela bat eskuratzea, Erdialdeak kiroldegia izan dezan.
- Emakumeen Etxe berri baten aukera (Easoko garapen berria toki egokitzat jotzen da, zentrala eta irisgarria delako).
- Zahartze Osasuntsuko Zentroak, hirigunean egoki integratuak.



Francisco Escudero Musika Eskolaren egungo egoitza  
Sede actual de la Escuela de Música Francisco Escudero

## EQUIPAMIENTOS

*Principales observaciones y propuestas:*

- *La Escuela de Música Francisco Escudero está al límite de su capacidad (necesidad de 4.000 a 7.000 m<sup>2</sup>). El Avance entiende el desarrollo de Easo como una oportunidad.*
- *Adquisición de una parcela dotacional deportiva en el nuevo desarrollo residencial de Easo, para que el Centro cuente con polideportivo.*
- *Posible sede de la Casa de las Mujeres (el nuevo desarrollo de Easo se considera un buen lugar, ya que es central y accesible).*
- *Centros de Envejecimiento Saludable, adecuadamente integrados en el centro urbano.*

03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

*Barrios centrales*



## MUGIKORTASUNA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Lurralde mailako mugikortasun osasungarriaren sarean dago Askatasun hiribidea–Kontxa ardatza.
- Dbus sarea luzetarako etorbide honetara moldatzea (korridorez aldatzeko erdialdean aldatu behar ez izatea).
- Zentralitate berria Easoko tren geltoki inguruan.
- Hiri-sarearen barruan berrikusi beharreko eremuen artean: Pio XII.
- Aurreikusitako lotura bertikalak: Mirakontxa (2), San Roke (2), Errondogaina, Illunbe.
- Superetxadien egitura; bide publikotik aparkalekuak libratu.
- Araba parkea berrantolatu (bide azpiegitura).
- Salgaien Hiri Banaketa (SHB) arautzea.

## MOVILIDAD

*Principales observaciones y propuestas:*

- *La Avenida de la Libertad – La Concha como parte de la red territorial de movilidad saludable.*
- *Adaptación de la red de Dbus a este eje longitudinal (no tener que cambiar en el centro para cambiar de corredor).*
- *Nueva centralidad en los alrededores de la estación de tren de Easo.*
- *Área a revisar dentro de la red urbana: Pío XII.*
- *Conexiones verticales previstas: Miraconcha (2), San Roque (2), Alto de Errondo, Illunbe.*
- *Estructura de supermanzanas; liberar aparcamientos de la vía pública.*
- *Reordenar el parque Araba (infraestructura viaria).*
- *Regular la Distribución Urbana de Mercancías.*

03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

*Barrios centrales*



Araba parkearen berrantolaketa, Eason aurreikusten den garapenaren arabera  
*Reordenación del parque Araba, según el desarrollo que se prevé en Easo.*

03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

*Barrios centrales*



## ETXEBIZITZA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Bizitegitarako Plangintzako Unitatea Eason (UPR-AM-01 Easo-Amara): 450 etxebizitza (200 babestuak). Hiru aukera ezberdin aztertu dira.
- Eraikinaren goranzko zabaltzeak eta etxebizitza handien zatiketa baimentzea (Erdialdean bereziki), etxebizitza sozialak izateko baldintzarekin.
- Etxebizitza-erabilera turismo-presiotik eta jarduera-ekonomikoen presiotik babestea, Erdialdean bereziki.

## VIVIENDA

*Principales observaciones y propuestas:*

- *Unidad de Planeamiento Residencial en Easo (UPR-AM-01 Easo-Amara): 450 viviendas (200 protegidas). Se han barajado tres alternativas.*
- *Permitir levantes de la edificación hasta agotar techo potencial y la subdivisión de grandes viviendas (especialmente en el Centro), con la condición de que se creen viviendas sociales.*
- *Proteger el uso de la vivienda frente a la presión turística y de las actividades económicas, especialmente en el Centro.*



Eason aurreikusten den bizitoki garapena  
*Desarrollo residencial previsto en Easo*



## JARDUERA EKONOMIKOAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Parte Zaharra-Erdialdea jarduera ekonomiko handiko gune gisa.
- Bizitegi-erabilera arriskuan dagoen tokietan asetasun-eremuak identifikatu, ekoizpen-erabilera berriak ezartzea eragotziz (Erdialdea).
- Saturazioaren kontzeptua erabiltzea turismo-ostatuak erregulatzeko eta bizitegi-erabilera babesteko (Parte Zaharra-Erdialdea).
- Sortutako eraikigarritasun berriaren %25 inguru jarduera ekonomikoetara bideratzea (Easo).
- Plan Orokorraren araudiak erabilerak eguneratuko ditu: turismo-ostatuak, taldekako sukaldeak, coworkinga, etab.).
- Salgaien Hiri Banaketa (SHB) arautzea.

03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

*Barrios centrales*



Bulebarra oinezko eremu gisa eta salgaien banaketa garaian  
*El Boulevard como área peatonal y durante la distribución de mercancías*



## ACTIVIDAD ECONÓMICA

*Principales observaciones y propuestas:*

- *Parte Vieja-Centro como zona de alta actividad económica.*
- *Identificar áreas de saturación en zonas en las que el uso residencial esté en riesgo, evitando la implantación de nuevos usos productivos (Centro).*
- *Utilizar el concepto de saturación para regular los alojamientos turísticos y proteger el uso residencial (Parte Vieja-Centro).*
- *Destinar el 25% de la nueva edificabilidad generada a actividades económicas (Easo).*
- *Actualizar usos en la normativa del Plan General: alojamientos turísticos, cocinas colectivas, coworking, etc.).*
- *Regular la Distribución Urbana de Mercancías.*

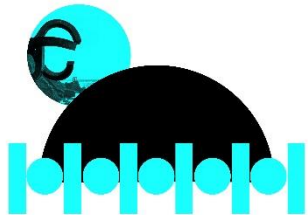


03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

*Barrios centrales*



## ONDAREA ETA PAISAIA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Hiri-giroak: Kortazarren zabalgunea, Victoria Eugenia-Maria Cristina eremua, Alderdieder parkea eta Amara (Easo plaza inguruko ehun homogeneoa).
- Hiri-ehunak: Mirakontxako "villa" ehuna.
- Hiri-multzoak: Antso Jakitunaren hiribideko bloke handien multzoa eta San Roke-Belokako etxebizitza blokeak.
- Erdigunearen "atzealde berdearen" garrantzia: Igeldo, Ulia, Aldakoenea, Arbaitzenea-Puiu.

## PATRIMONIO Y PAISAJE

*Principales observaciones y propuestas:*

- *Ambientes urbanos: Ensanche de Cortázar, conjunto Victoria Eugenia-María Cristina, parque de Alderdieder y Amara (tejido homogéneo alrededor de la plaza de Easo).*
- *Tejidos urbanos: Tejido "villa" de Miraconcha.*
- *Conjuntos urbanos: Conjunto de grandes bloques residenciales de Sancho el Sabio y bloques de vivienda de San Roke-Beloka.*
- *Importancia del "telón verde" del centro: Igeldo, Ulia, Aldakoenea, Arbaitzenea-Puio.*



Ulia "atzealde berde" gisa  
*Ulia como "telón verde"*

# 03.

Erdiguneko auzoak

**Parte Zaharra, Erdialdea, Amara,  
Morlans, Amaraberri**




*Barrios centrales*

**Jarduketak / Actuaciones**

## UPR-AM-A02 Easo-Amara

Deskribapena Descripción	<p><b>Eremua</b> Donostialdeko trenbide-saihesbidea Amaran abiaraztean askatuko den lurzorua da. Hiriaren erdian dago, egungo Easo plazaren eta Familia Santuaren parrokiaren artean.</p> <p><b>Helburu orokorrak</b> Proposamen ezberdinek espazio publikoa lehenetsiko duen okupazio-sistema bat garatzea, eta ekipamendurako beheko kotak okupatzea proposatzen dute. Baztertu egin da eraikin isolatuak proiektatzea, horrek modu bateratuan esku hartzeko aukera galtzea ekarriko bailuke. Aitzitik, topografia artifizial berri bat proposatzen da, horren azpian bolumen desberdinak proposatzen dira, espazio publiko osoa erlazionatzen duen azalera berri bat osatuz. Bestalde, bideak antolatzeko bi modu proposatzen dira. Lehenengoak eremua banatzen dituen zirkulazio-korapiloa desmuntatzen du, oinezkoentzako fluxuen jarraitutasuna ahalbidetuz, aldez bigarrenak egungo bideen noranzkoak mantentzen ditu, bideen berrantolaketa garestia behartzen ez duena.</p>	<p><b>Ámbito</b> Es un suelo que se liberará con la puesta en marcha de la variante ferroviaria. Se ubica en el centro de la ciudad entre la actual Plaza Easo y la Parroquia de la Sagrada Familia.</p> <p><b>Objetivos globales</b> Las diferentes propuestas proponen desarrollar un sistema de ocupación que priorice el espacio público y que permita una ocupación de las cotas inferiores para equipamiento. Se descarta proyectar edificios aislados ya que esto conllevaría perder la oportunidad de una intervención con carácter unitario. Por el contrario, se propone generar una nueva topografía artificial, bajo el cual se proponen diferentes volúmenes formalizando una nueva superficie que ponga en relación todo el espacio público. Respecto al viario, la primera propuesta desmonta el nudo de tráfico que separa el ámbito, permitiendo una continuidad de los flujos peatonales. La segunda mantiene los sentidos del viario existente que no obliga una costosa reordenación.</p>
	<p><b>Kokapena</b> Situación</p>  <p><b>Info. osagarria</b> <b>Info. complementaria</b></p> 	<p><b>Planoa</b> Plano</p> 
Mugaketa Delimitación	<p><b>Erabilera nagusia</b> Bizitegikoa</p> <p><b>Azalera</b> 76.277 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eraikigarritasuna</b> Bizitegirako: 16.000-20.00 m<sup>2</sup>s; JErako: 1.500-4.000 m<sup>2</sup>s</p> <p><b>Etxebizitza-kopurua</b> 160-200</p>	<p><b>Uso principal</b> Residencial</p> <p><b>Superficie</b> 76.277 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad</b> Residencial: 16.000-20.000 m<sup>2</sup>t; AEEE: 1.500-4.000 m<sup>2</sup>t</p> <p><b>Número de viviendas</b> 160-200</p>
	<p>✗ Ereduan EZ jasotzea proposatzen da</p>	<p>Se propone NO incluir en el modelo</p>

## UPR-AM-01 Easo-Amara

Deskribapena Descripción	<p><b>Eremua</b> Donostialdeko trenbide-saihesbidea Amaran abiaraztean askatuko den lurzorua da. Hiriaren erdian dago, egungo Easo plazaren eta Familia Santuaren parrokiaren artean.</p> <p><b>Helburu orokorrak</b> Antolamenduak Donostian zentralitate berri bat sortzea proposatzen du. Horretarako, eraikuntza-dentsitate berezia eta nahikoa proposatzen du, Amarako metro-geltokiarekin kontaktuan, eremu horretan jarduera-polo berri bat sortzeko. Bestalde, Errondo pasealekua birmoldatzen da, trafikoko kale izatek paseatzeko kale izatera pasatuz, Morlans, Amara eta erdialdearen arteko lotura hobetzeko asmoz. Espazio publikoari dagokionez, proiektuak bi aukera aurkezten ditu. Lehenengoan, espazio publikoa handitu egiten da. Bigarrenean, eraikin bat gehitzen da erdialdean. Eraikin horrek eremu publikoarekin harreman zuzena izateko aukera emanen luke, beheko solairuan erabilera berriak emanez.</p>	<p><b>Ámbito</b> Es un suelo que se liberará con la puesta en marcha de la variante ferroviaria. Se ubica en el centro de la ciudad entre la actual Plaza Easo y la Parroquia de la Sagrada Familia.</p> <p><b>Objetivos globales</b> La ordenación propone crear una nueva centralidad en Donostia / San Sebastián. Para ello, propone una densidad edificatoria singular y suficiente en contacto con la parada de metro de Amara, con el objetivo de generar un nuevo polo de actividad en esta zona. Por otro lado, se reconfigura el paseo de Errondo, pasando de ser una calle de tráfico a ser una calle también para el paseo, con la intención de mejorar la conexión entre Morlans, Amara y el centro. Respecto al espacio público, el proyecto presenta dos opciones. En la primera, el espacio público se maximiza. En la segunda, se añade un edificio en la zona central. Este edificio permitiría tener un uso en contacto directo con el espacio público, aportando nuevos usos en planta baja.</p>
	<p><b>Kokapena</b> Situación</p>  <p><b>Info. osagarria</b> <b>Info. complementaria</b></p> 	<p><b>Planoa</b> Plano</p> 
Mugaketa Delimitación	<p><b>Erabilera nagusia</b> Bizitegikoa</p> <p><b>Azalera</b> 76.010 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eraikigarritasuna</b> Bizitegirako: 50.745 m<sup>2</sup>s</p> <p><b>Etxebizitza-kopurua</b> 450 Etxebizitza (200 EB; 250 EL)</p>	<p><b>Uso principal</b> Residencial</p> <p><b>Superficie</b> 76.010 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad</b> Residencial: 50. 745 m<sup>2</sup>t</p> <p><b>Número de viviendas</b> 450 Viviendas (200 VP; 250 VL)</p>
	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>	<p>Se propone incluir en el modelo</p>

03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

Barrios centrales

**Eremua**

Donostialdeko trenbide-saihesbidea Amaran abiaraztean askatuko den lurzorua da. Hiriaren erdian dago, egungo Easo plazaren eta Familia Santuaren parrokiaren artean.

**Helburu globalak**

Eremuko ekipamenduen banaketa orekatzea eta eskaerari erantzutea.  
 Ingurune naturalarekiko harremana bultzatzea, Urumea ibaiarekiko eta Arbaitzeneko muinoarekiko harremana indartuz.  
 Hirigunearen, Amararen eta Morlansen arteko jarraipena ziurtatzea.  
 Hiri-ingurune honek Morlansekin duen harremana hobetzea.  
 Eremuko hiri paisaiari balioa ematea, arreta berezia jarriz Easo eta Urbietako bukaerako eraikinei.  
 Errondo pasealekuaren bizitasuna hobetzea.

**Antolamendu-irizpideak**

Ekipamendu-partzela handi bat aurreikustea, ekipamendu batez edo gehiagoz okupatu ahal izango dena: kirola, musika-eskola, emakumeen etxea, inguruko bizilagun-elkarteentzako azalera.  
 Ekipamenduak eremuaren iparraldean kokatzea.  
 Arbaitzenea parkearekin eta Cristina-enearekin lotzen den espazio publiko berde handi bat sortzea.  
 Trafikoa berrantolatzea, Datorren Donostiako aurreikuspenen arabera.  
 Bizitegi-erabilera jarduera ekonomikoen erabilerarekin batera txertatzea, 70/30 inguruko proportzioan, eta berrikuntza-nodo baten kokapena ahalbidetzea.  
 Bizitegi-eraikuntzak honela kokatzea; espazio publiko zentrala eratuz, hiriko paisai berdearen (Arbaitzeneko muinoa) agertzea ahalbidetuz, egungo hiri-paisaia errespetatuz, metro-irteera berriak eta hiri-igogailuetarako sarbideak indartuz, lehendik dauden eremu publikoak (Sahais plaza) kontuan hartuz eta Morlansetikiko lotura hobetuz.

**Ámbito**

Se trata de un suelo que se liberará con la puesta en marcha de la variante ferroviaria de Donostialdea en Amara. Se ubica en el centro de la ciudad entre la actual Plaza Easo y la Parroquia de la Sagrada Familia.

**Objetivos globales**

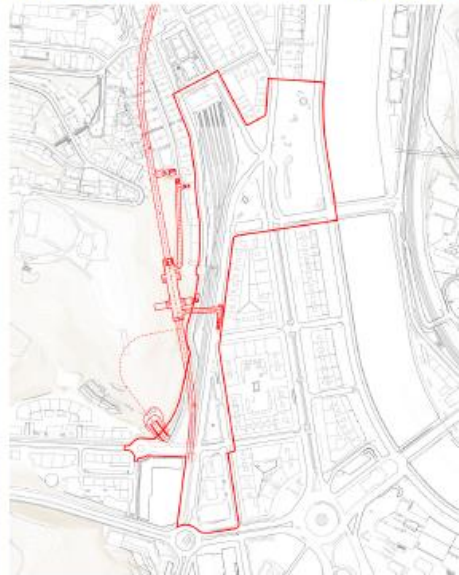
Compensar el reparto de los equipamientos y cubrir la demanda de equipamientos de la zona.  
 Potenciar la relación con el entorno natural, recuperando la relación con el río Urumea e incluyendo la colina de Arbaitzenea.  
 Asegurar la continuidad del tejido residencial entre el Centro, Amara y Morlans.  
 Mejorar la relación de este entorno urbano con Morlans.  
 Poner en valor el paisaje urbano de la zona, con especial atención a los edificios del final de Easo y Urbietta.  
 Mejorar la vitalidad del Paseo Errondo.

**Criterios de ordenación**

Preveer una gran parcela de equipamiento que pueda ocuparse por uno o varios equipamientos: deportivo, escuela de música, casa de las mujeres, superficies para las asociaciones de vecinos de la zona.  
 Emplazar los equipamientos en la zona norte del ámbito.  
 Generar un gran espacio público de carácter verde que se conecte con el parque de Arbaitzenea y el de Cristina-enea.  
 Reordenar el tráfico respondiendo a las previsiones de Datorren Donostia.  
 Insertar el uso residencial en combinación con el uso de actividades económicas en una proporción aproximada del 70/30, posibilitando el posicionamiento de un nodo de innovación.  
 Posicionar las edificaciones residenciales de manera que, posibiliten un gran espacio público central, permitan la presencia del paisaje verde urbano (colina de Arbaitzenea), respeten el paisaje urbano actual, potencien las nuevas salidas de metro y los accesos a ascensores urbanos, tengan en cuenta los espacios públicos preexistentes (Plaza del Sauce) y mejoren la conexión con Morlans.

Deskribapena  
 Descripción

Info. osagarria



Info. complementaria

Kokapena



Situación

Planoa



Plano

Mugaketa  
 Delimitación

**Erabilera nagusia**

Bizitegikoa

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

77.500 m<sup>2</sup>

**Superficie**

77.500 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

Bizitegirako: 30.900 m<sup>2</sup>s  
 JErako: 5.000 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

Residencial: 30.900 m<sup>2</sup>t  
 AAE: 5.000 m<sup>2</sup>t

**Etxebizitza-kopurua**

295 etxebizitza  
 (118 EB; 177 VL)

**Número de viviendas**

295 viviendas  
 (118 VP; 177 VL)



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
 Erdialdea, Amara,  
 Morlans,  
 Amaraberri

Barrios centrales

## UPR-EG-01 Aldakoenea

Deskribapena Descripción	<p><b>Eremua</b> Eremuak Aldakoenea hegaleko lurzoruak hartzen ditu, Alzako lurzoruekin batera. Planaren aldaketa baten bidez garatzen ari da.</p> <p><b>Helburu orokorrak</b> Zaharkitutako hiri-multzoa berrantolatzea, hiri-kokapen pribilegiatuari ez dagozkion eraikin eta erabileretan. Aldakoenerako magalera sartzeko sistema berri bat sortzea ahalbidetzea, eta berria proiektatutako garapen berria Mandasko Dukearen pasealekuaren hiri-ardatzean integratzea. Zuzkidura lursailak aurreikusi eremuaren ekialdean.</p>	<p><b>Ámbito</b> El ámbito incluye los suelos existentes en la ladera de Aldakoenea, junto con los suelos de Alza. Se está desarrollando a través de una Modificación de plan.</p> <p><b>Objetivos globales</b> Reordenar el conjunto urbano obsoleto en sus edificaciones y usos, poco adecuados a su privilegiada posición urbana. Posibilitar la creación de un nuevo sistema de accesos a la ladera de Aldakoenea, e integrar el nuevo desarrollo proyectado en ésta en el eje urbano y de actividad del Paseo de Duque de Mandas. Prever suelos para uso dotacional al este del ámbito.</p>
	<p><b>Kokapena</b> Situación</p>  <p><b>Info. osagarria</b> <b>Info. complementaria</b></p> 	<p><b>Planoa</b> Plano</p> 
Mugaketa Delimitación		
Zehaztapenak Determinaciones	<p><b>Erabilera nagusia</b> Bizitegikoa</p> <p><b>Azalera</b> 34.803 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eraikigarritasuna</b> Bizitegirako: 15.073 m<sup>2</sup>s ; JErako: 9.051 m<sup>2</sup>s</p> <p><b>Etxebizitza-kopurua</b> 150 etxebizitza (57 EB (29 BOE); 28 ET); 93 EL)</p>	<p><b>Uso principal</b> Residencial</p> <p><b>Superficie</b> 34.803 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad</b> Residencial: 15.073 m<sup>2</sup>t ; AAEE: 9.051 m<sup>2</sup>t</p> <p><b>Número de viviendas</b> 150 viviendas (57 VP (29 VPO); 28 VT); 93 VL)</p>
✓	Ereduan jasotzea proposatzen da	Se propone incluir en el modelo

## UPR-EG-02 Mundaitz

Deskribapena Descripción	<p><b>Eremua</b> Proposamenaren azalera "E.G.03 Tabakalera" indarrean dagoen HAPOk proposatutako hirigintza-esparrurako mugaketaren barruan dago.</p> <p><b>Helburu orokorrak</b> Eremu horretan, Tabakalera ekipamendu komunitario gisa finkatzea eta Mundaitz kalean eraikitako eraikin multzora bizitegi erabileraren bidez eraldatzea aurreikusten da. Testuinguru horretan, Donostiako Udalak ingurune horretarako emandako proposamena jasotzen da. Aipatutako proposamenean, dentsitate handiko bizitegi-multzo bat aurreikusten da, 15 solairuko gehienezko altuerako hiru dorrez osatua. Dorre horiek espazio publikoa artikulatzen duen beheko solairuko zokalo batez lotuta daude.</p>	<p><b>Ámbito</b> La superficie de la propuesta se sitúa dentro de la delimitación propuesta por el PGOU vigente para el ámbito urbanístico "E.G.03 Tabakalera".</p> <p><b>Objetivos globales</b> En dicho ámbito, se prevé la consolidación de la Tabakalera como equipamiento comunitario y la transformación del conjunto edificado de la calle de Mundaitz preferentemente por edificaciones residenciales. En este contexto, se recoge la propuesta facilitada por el Ayuntamiento de Donostia / San-Sebastián para este entorno. En la propuesta comentada, se prevé un conjunto residencial de gran densidad formado por tres torres de alturas máximas de 15 plantas unidas por un zócalo de planta baja que articula el espacio público.</p>
	<p><b>Kokapena</b> Situación</p>  <p><b>Info. osagarria</b> <b>Info. complementaria</b></p> 	<p><b>Planoa</b> Plano</p> 
Mugaketa Delimitación		
Zehaztapenak Determinaciones	<p><b>Erabilera nagusia</b> Bizitegikoa</p> <p><b>Azalera</b> 8.042 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eraikigarritasuna</b> Bizitegirako: 18.800 m<sup>2</sup>s ; JErako: 7.200 m<sup>2</sup>s</p> <p><b>Etxebizitza-kopurua</b> 188 Etxebizitza (75 EB; 113 EL)</p>	<p><b>Uso principal</b> Residencial</p> <p><b>Superficie</b> 8.042 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad</b> Residencial: 18.800 m<sup>2</sup>t ; AAEE: 7.200 m<sup>2</sup>t</p> <p><b>Número de viviendas</b> 188 Viviendas (75 VP; 113 VL)</p>
✓	Ereduan jasotzea proposatzen da	Se propone incluir en el modelo

03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

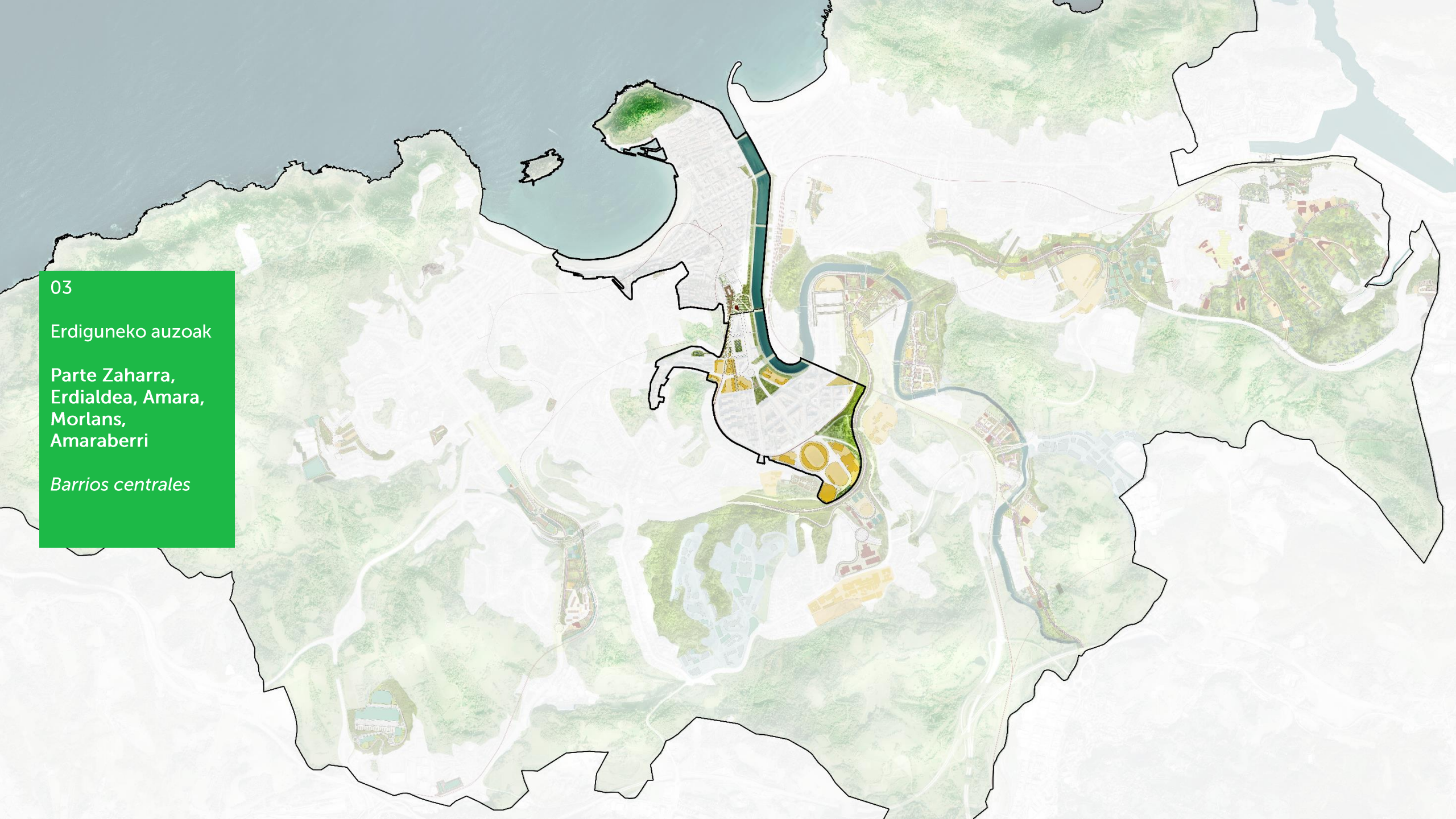
Barrios centrales

03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

*Barrios centrales*



03

Erdiguneko auzoak

Parte Zaharra,  
Erdialdea, Amara,  
Morlans,  
Amaraberri

*Barrios centrales*

