Donostiako HAPOaren berrikuspenerako aurrerakina
Laburpen geografikoak

Avance de la revisión del PGOU de San Sebastián
Resúmenes geográficos

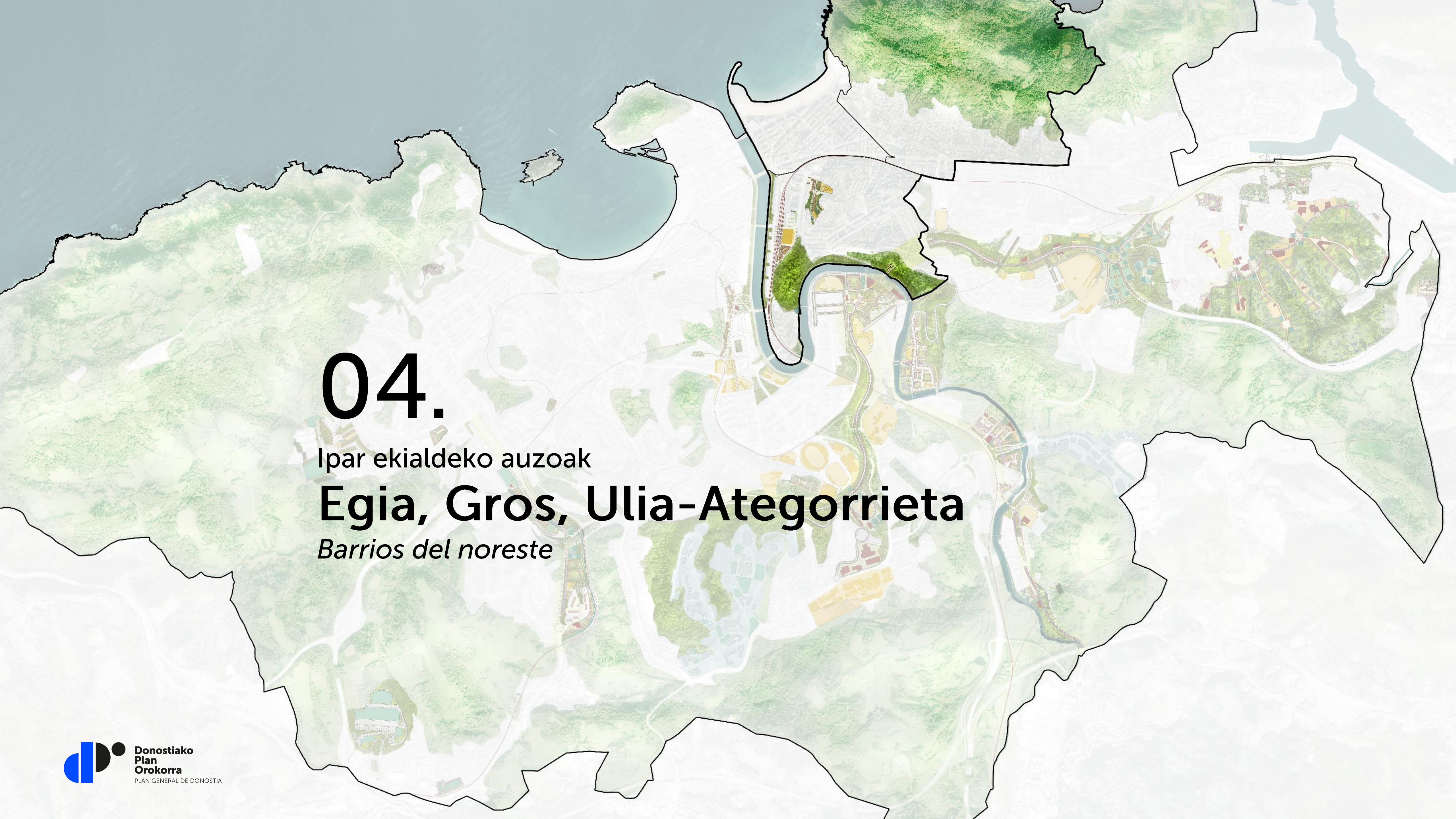
04.

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros, Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

Donostiako
Plan
Orokorra
PLAN GENERAL DE DONOSTIA



04.

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros, Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

Donostiako
Plan
Orokorra
PLAN GENERAL DE DONOSTIA

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

DIAGNOSTIKOA

- Gros zuhaitz-dentsitate gutxien duten auzoen artean dago. Egia tarteko mailan, altua Ategorrieta-Ulian. Espazio libreak eskas Grosen.
- Donostia jarduera-eremu nagusia Erdialdea eta Gros auzoetan kokatua duen hiria da.
- Gros eta Egian merkataritza- eta ostalaritza-jardueren (establezimendu txikiak dira nagusi) eta administrazio publikoaren garrantzia.
- Hotel-establezimenduen eta Erabilera Turistikorako Etxebizitzen kopuru altua Grosen. Etxebizitza nagusien portzentajea (%80) hiriko bataz bestekoa (%83) baino txikiagoa da, eta gentrifikazio turistiko arriskua dago.
- Ategorrieta-Ulia eta Egian, topografia malkartsua dela eta, irisgarritasun arazoak eta gabeziak bizikleta-sarean.
- Bizitegitarako auzoa da Ategorrieta-Ulia, enplegu kopuru txikiarekin.
- Ategorrietako eta Easoko estazioek dituzte NO2 eta PM10 balio altuenak, airearen kalitateari dagokionez.
- Ategorrieta-Ulian asistentzia-ekipamenduen pilaketa, ez oso irisgarri.
- Hiri-paisaiaren nortasun-elementuak: hiri-giroa Gros eta Egian, Ategorrieta-Uliako villa-ehuna eta galtzada zaharra.

DIAGNÓSTICO

- *La densidad arbórea es baja en Gros, media en Egia y alta en Ategorrieta-Ulia. Poco espacio libre en Gros.*
- *Centro y Gros como gran centro de actividad de la ciudad.*
- *Importancia de las actividades comerciales y hosteleras (sobre todo establecimientos pequeños) y de la administración pública en Gros y Egia.*
- *En Gros, gran número de establecimientos hoteleros y Viviendas de Uso Turístico. El porcentaje de viviendas principales (80%) está por debajo de la media de la ciudad (%83), y hay riesgo de gentrificación turística.*
- *En Ategorrieta-Ulia y Egia, debido a la accidentada topografía, hay problemas de accesibilidad y carencias en la red ciclista.*
- *El barrio Ategorrieta-Ulia es eminentemente residencial y de poco empleo.*
- *En cuanto a la calidad del aire, las estaciones de Ategorrieta y Easo tienen los valores más altos de NO2 y PM10.*
- *Acumulación de equipamientos asistenciales en Ategorrieta-Ulia, no muy accesibles.*
- *Los elementos identitarios del paisaje urbano son: ambiente urbano en Gros y Egia, tejido de villas en Ategorrieta-Ulia y la calzada vieja.*

04.

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros, Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

Proposamenak / *Propuestas*

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

INGURUNE NATURALAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

— Atzealde berdearen garrantzia: Ulia.
— Kristinaenea parkearen eta Loiolako Kuartelen arteko espazio librea eskuratzea.
— Atzealde berdea: Egia, Hego Intxaurrondo eta Loiolako Kuartelen arteko lurrak babestea, lurzoru urbanizaezin gisa.
— Lurralde mailako korridore ekologikoa: Kristinaenea, Ametzagaina, Lauaizeta, Aiako harria.
— Berdera sarrerak: Uliara Manteotik, Ategorrietatik eta Lore-Baratzetatik.
— Sagues espazio libreen tokiko sistema handi gisa.

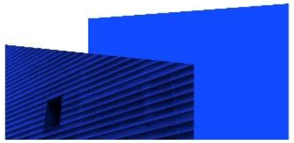
ESPACIO NATURAL Y ESPACIOS LIBRES

Principales observaciones y propuestas:

— *La importancia del fondo verde: Ulia.*
— *Adquisición del espacio libre entre el parque de Cristina Enea y los Cuarteles de Loiola.*
— *Protección de los terrenos entre Egia, Intxaurrondo Sur y Cuarteles de Loiola como suelo no urbanizable.*
— *Corredor ecológico territorial: Cristina Enea, Ametzagaina, Lauaizeta, Aiako harria.*
— *Entradas al verde: A Ulia por Manteo, Ategorrieta y Viveros de Ulia.*
— *Sagües como gran sistema local de espacios libres.*

Kristinaenea parkearen eta Loiolako Kuartelen arteko espazio librea
Espacio libre entre el parque de Cristina Enea y los Cuarteles de Loiola

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



EKIPAMENDUAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Asistentzia-ekipamenduen sarea nahiko polarizatua dago, tartean Ategorrieta-Intxaurrondo zaharra inguruetan.
- Egun jarduera ekonomiko moduan kalifikatutako hainbat eremu ekipamendu moduan kalifikatu, erabileraz aldatu ez daitezen (Ategorrieta-Intxaurrondo zaharra inguruan).
- Ekipamendu-proposamen berriak: Goe Basque Culinary Center (eraikitzeko bidean), Uliako Lore-Baratzak (aukera, parkearen osagarri gisa) eta Aldakoenea.

EQUIPAMIENTOS

Principales observaciones y propuestas:

- *La red de equipamientos asistenciales está bastante polarizada; destacan los alrededores de la calzada vieja de Ategorrieta-Intxaurrondo.*
- *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 equipamiento: Goe Basque Culinary Center (en construcción), Viveros de Ulia (oportunidad como complemento al parque) y Aldakoenea.*

Hiri-proiektuaren xehetasuna Aldakoenean
Detalle del proyecto urbano en Aldakoenea

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

MUGIKORTASUNA

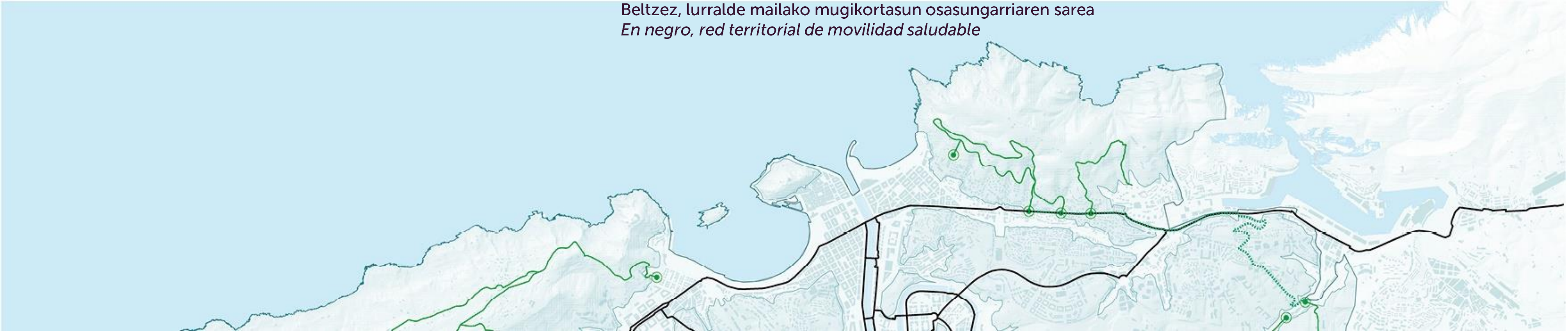
Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

— Saihesbidearen eraldaketa-proposamenak bi tokitan eragiten dio eremuari: Egiako Astiñene inguruan eta Marrutxipin.
— Lurralde mailako mugikortasun osasungarriaren sarean dago Jose Elosegi – Ategorrieta – Mirakruz ardatza (bidegorria).
— Dbus sarea zeharkako etorbide honetara moldatzea.
— Hiri-sarearen barruan berrikusi beharreko eremuen artean: Ategorrieta.
— Aldakoeneako garapena (UPR-EG-01) lotura bertikala egiteko aukera gisa. Aurreikusitako beste lotura bertikalak: Jaialai, Manteo, Aldapa, Ametzagaina-Karmengo ama.
— Superetxadien egitura Grosen; bide publikotik aparkalekuak libratu.

MOVILIDAD

Principales observaciones y propuestas:

— *La propuesta de transformación de la variante afecta a la zona en dos puntos: en la zona de Astiñene en Egia y en Marrutxipi.*
— *El eje José Elosegi – Ategorrieta – Miracruz forma parte de la red territorial de movilidad saludable (carril bici).*
— *Adaptación de la red de Dbus a este eje longitudinal.*
— *Área a revisar dentro de la red viaria urbana: Ategorrieta.*
— *Desarrollo de Aldakoenea (UPR-EG-01) como oportunidad de conexión vertical. Otras conexiones verticales previstas: Jaialai, Manteo, Aldapa, Ametzagaina-Virgen del Carmen.*
— *Estructura de supermanzanas en Gros; liberar aparcamientos de la vía pública.*



04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

ETXEBIZITZA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

— Etxebizitza-erabilera turismo-presiotik eta jarduera-ekonomikoen presiotik babestea, Grosen bereziki.
— Behe-oinak etxebizitza babestutzat kalifikatzea, komertzialak ez diren ardatzetan.
— Etxebizitza handien zatiketa (Gros) eta bizitegi-ehun batzuetan dentsitate gehiago onartzea (Ategorrieta-Ulia), etxebizitza babestuak badira.
— UPR-EG-01 Aldakoenea: 150 etxebizitza (%38 babestuak; beste garapen bati lotua).
— UPR-EG-02 Mundaitz: 188 etxebizitza (%40 babestuak). Mundaitzerako bigarren aukera bat aztertu da (jarduera ekonomikoen eremua), baina ez da aurrerakinaren ereduan sartu.

VIVIENDA

Principales observaciones y propuestas:

— *Proteger el uso de vivienda de la presión turística y de las actividades económicas, especialmente en Gros.*
— *Calificación de la planta baja como vivienda protegida en ejes no comerciales.*
— *Permitir la subdivisión de grandes viviendas (Gros) y una mayor densidad en algunos tejidos residenciales (Ategorrieta-Ulia), con la condición de que se creen viviendas sociales.*
— *UPR-EG-01 Aldakoenea: 150 viviendas (38% protegidas; ligado a otro desarollo).*
— *UPR-EG-02 Mundaitz: 188 viviendas (40% protegidas). Se ha estudiado una segunda opción para Mundaitz (ámbito de AAEE) que no se ha incluido en el modelo del Avance.*

Aldakoenea eta Mundaitzeko gaur egungo egoera
Estado actual de Aldakoenea y Mundaitz

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

JARDUERA EKONOMIKOAK

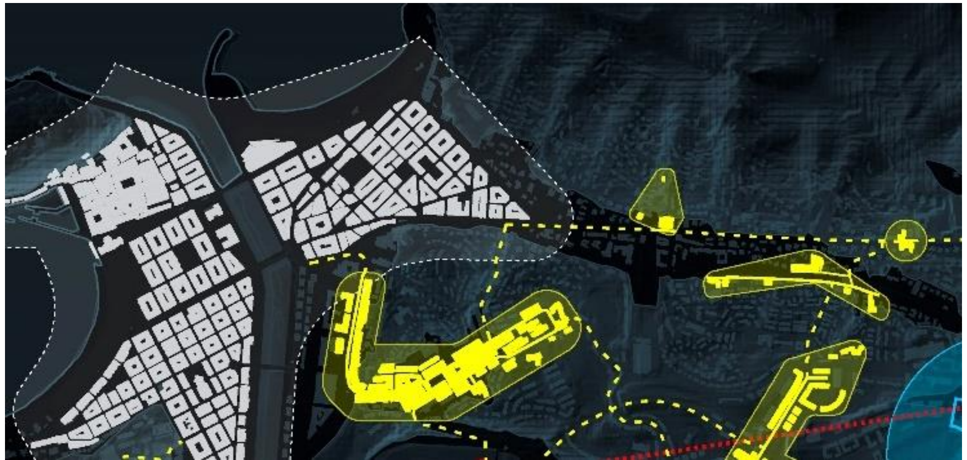
Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Gros jarduera ekonomiko handiko gune gisa.
- Egia auzo-bihotz handi bat; Ategorrietako erloju ingurua auzo-bihotz moduan sustatu.
- Nekazaritza-abeltzantzarako eremu babestua Egia, Hego Intxaurrondo eta Loiolako Kuartelen (Urdintzu) artean: lurzoru urbanizaezina.
- Bizitegi-erabilera arriskuan dagoen tokietan asetasun-eremuak identifikatu, ekoizpen-erabilera berriak ezartzea eragotziz (Gros).
- Saturazioaren kontzeptua erabiltzea turismo-ostatuak erregulatzeko eta bizitegi-erabilera babesteko (Gros).
- “Jarduera ekonomikoen poloak” sustatu jarduera ekonomikoen presentzia gutxien duten auzoetan (Ategorrieta-Ulia).

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Principales observaciones y propuestas:

- *Gros como centro de alta actividad económica.*
- *Egia como gran corazón de barrio; promover el entorno del reloj de Ategorrieta como corazón de barrio.*
- *Zona protegida agroganadera entre Egia, Intxaurrondo Sur y los Cuarteles de Loiola (Urdintzu): suelo no urbanizable.*
- *Identificar áreas de saturación en zonas en las que el uso residencial esté en riesgo, evitando la implantación de nuevos usos terciarios (Gros).*
- *Utilizar el concepto de saturación para regular los alojamientos turísticos y proteger el uso residencial (Gros).*
- *Promoción de polos de AAEE en los barrios con menor presencia de actividades económicas (Ategorrieta-Ulia).*



Jarduera ekonomikoen plano sektorialaren xehetasuna
Detalle del plano sectorial de AAEE

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

ONDAREA ETA PAISAIA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Hiri-giroak: Groseko hiri-sareko giro orokorra, Ategorrietako galtzada zaharra, bidearekiko lerrokadura duten eraikinen hiri-egitura Egian.
- Hiri-ehunak: Ategorrietako “villa” ehuna, Konkorreneako “villa” multzoak.
- Hiri-multzoak: San Frantzisko Xabier estilo unitarioko bloke isolatuak, Euskal estilo berriko blokeak Deba ibaiaren kalean, Egiako galtzadako txaleten multzoa, Aialde-Aldanondo.
- Ulia “atzealde berde” gisa.

PATRIMONIO Y PAISAJE

Principales observaciones y propuestas:

- *Ambientes urbanos: Ambiente general en la red urbana de Gros, calzada vieja de Ategorrieta, Estructura urbana de los edificios alineados con la calle en Egia*
- *Tejidos urbanos: Tejido “villa” de Ategorrieta y Konkorrenea.*
- *Conjuntos urbanos: Bloques aislados de estilo unitario San Francisco Javier, bloques de estilo neovasco en la calle Deba Ibaia, conjunto de chalets en la calzada de Egia,* Aialde-Aldanondo.
- *Ulia como “telón verde”.*

Egia, Ulia-Ategorrieta eta Uliako “atzealde berdea”
Egia, Ulia-Ategorrieta y el “telón verde” de Ulia

04.

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros, Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

Jarduketak / *Actuaciones*

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

UPR-GI-20-01 GI-20

Deskribapena / Descripción

Eremua

GI-20ko korridorea eraldatzea, Illunbetik Herrerako korapiloa eta Pasaiako porturako sarbidea igaro arte.
Lau azpieremu: Anoeta, Loiola, Intxaurrondo eta Herrera.

Helburu globalak

Lurralde mailako errepide azpiegitura hiri etorbide bihurtu.
Zeharkako auzoen arteko lotura baliatu mugikortasun bigun sarearen bidez.
Saihesbideak oztopatzen dituen korridore ekologikoen jarraitasuna hobetzea.
Saihesbideak egun zeharkatzen dituen eremuen gabeziak asebetetzea, ekipamendu, espazio libre eta mugikortasun bigun/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 barnebildu.
Arkitekturak topografia eta testuinguruaren eskakizun ezberdinetara egokitu proiektuaren 3km luzeetan zehar.

Ámbito

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

Objetivos globales

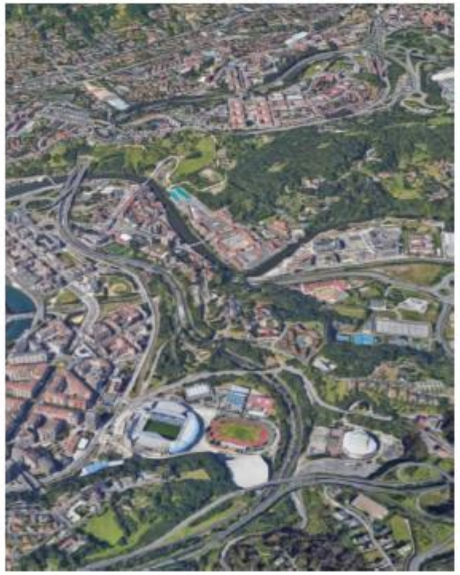
Transformación de la infraestructura viaria territorial en una avenida urbana.
Favorecer las conexiones transversales entre barrios a través de la movilidad blanda/saludable/ecológica.
Mejorar la conectividad ecológica de distintos corredores que se ven interrumpidos por la variante.
Ayudar a satisfacer 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.

Mugaketa / Delimitación

Info. osagarria / Info. complementaria



Kokapena / Situación

Planoa / Plano

Zehazt. / Determ.

Erabilera nagusia	Uso principal	Azalera	Superficie	Eraikigarritasuna	Edificabilidad	Etxebizitza-kopurua	Número de viviendas
Bizitegikoa	Residencial	738.000 m²	738.000 m²	-	-	-	-

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

UPR-GI-20-02 Erribera

Deskribapena
Descripción

Eremua

Loiola auzotik GI-20ra sartzeko bide korapiloak hartzen dituen lurzoruetan dagoen eremua da, iparraldean ibaiak mugatua, hegoaldetik Victor Hugo eta Zorroaga kaleen arteko biribilgunean bukatzen delarik.

Ámbito

Entorno que se desarrolla en los suelos ocupados actualmente por el nudo de acceso a la GI-20 en el barrio de Loiola, delimitado al norte por el rio, extendiéndose hasta la rotonda entre las calles Zorroaga y Victor Hugo, al sur.

Helburu globalak

Urumeako ibaiadarreko hiri garapenen eta erdialdeko hiriaren arteko trantsizioa egituratzea.
Ibaiertzeko errepidearen presentzia murriztu, eremu honen aisialdirako erabilera indartuz.
Errepide azpiegituraren eragina murriztu haren boulevard izaera bermatzen duen diseinu baten bidez.
Jarraitasuna eman bai ibaiertzeko parkeari eta baita GI-20 ko biaduktoen albo banatara dauden kale egiturari ere.
Garraio publikoz ondo konektatutako eta dentsitate handiko eremu honetan, bizitegi eta ekipamendu erabilerak garatu.
Ibaiarekin harremanetan dagoen parke irisgarri eta lau bat lortzea, Donostiako "Ibai hirian" ohikoa ez den elementua izanik.

Objetivos globales

Articular la transición entre la ciudad central y el corredor del Urumea
Disminuir la presencia del viario rodado en el borde fluvial, potenciando el uso lúdico de éste.
Minimizar el impacto de la infraestructura viaria que se diseñe para asegurar la continuidad del nuevo bulevar.
Dar continuidad al parque fluvial así como a las tramas urbanas de ambos lados de la brecha que supone actualmente la GI-20.
Dotar de usos residenciales y equipamentales a una pieza de gran centralidad y conectividad mediante transporte colectivo.
Conseguir un espacio de parque urbano accesible y llano, algo escaso en la "ciudad fluvial".

Antolamendu-irizpideak

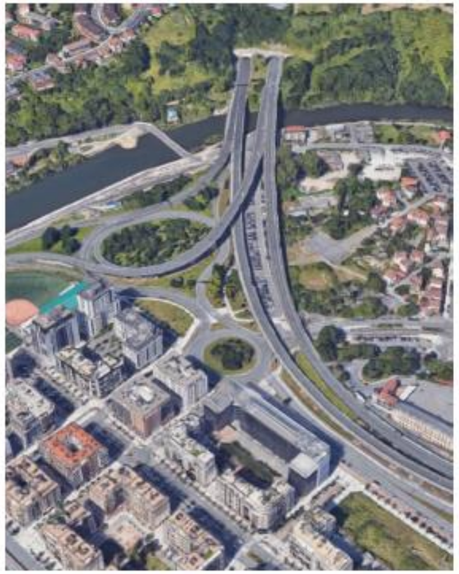
Erriberako eta Loiolako hiri ehunei jarraitasuna eman, ibaira begira dagoen fatxada bat emanez Ibarreko hiri-eremu honi.
Bidesare egitura berrantolatu, trafiko guztia ibaiertzera ez bideratzeko moduan.
Ibaiertzeko parkearen jarraitasuna bilatu, berau auzoko espazio publiko eta ekipamendu sarean integratuz.
Erriberak eta Loiolako zeharbidearen arteko biribilgunearen baitan zentraltasun eremu baten garapena.
Etxesail irekiko tipologia bidezko garapena, bolumetria ezberdinak baimenduz, hiri zati erregular baina baita zeharkagarri eta plurala garatuz.
Urumearen gaineko biaduktura eta tuneletara iristeko arrapalen eragina murriztu, saihesbidearen zeharkagarritasuna areagotuz, bai garraio motorizatu bidez, baita oinez zein bizikletaz ere.

Criterios de ordenación

Trabajar la continuidad de los tejidos de Riberas y Loiola como una oportunidad para proporcionar una fachada fluvial en este fragmento urbano de la vega.
Reordenar la estructura viaria de forma que no se dirija todo el tráfico al borde fluvial.
Continuidad del parque fluvial y su integración dentro de la red de espacios públicos y equipamientos del entorno.
Espacio de centralidad en el entorno de la rotonda entre Riveras y travesía de Loiola.
Tipología edificatoria de manzana abierta con diferentes volumetrías que generen un espacio urbano regular pero también permeable y diverso.
Suavizar el impacto de las rampas de acceso a los túneles y permitir una mayor permeabilidad de la variante a la movilidad peatonal y ciclista, además de a la rodada.

Mugaketa
Delimitación

Info. osagarria — Info. complementaria



Kokapena — Situación

Planoa — Plano

Zehazt.
Determ.

Erabilera nagusia / Uso principal	Azalera / Superficie	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitza-kopurua / Número de viviendas
Bizitegikoa / Residencial	306.300 m² / 306.300 m²	Bizitegirako: 74.000 m²s JErako: 9.800 m²s / Residencial: 74.000m²s AAEE: 9.800 m²s	700 etxebizitza (280 EB; 420 EL) / 700 viviendas (280 VP;420 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

UPR-EG-01 Aldakoenea

Deskribapena / Descripción

Eremua

Eremuak Aldakoenea hegaleko lurzoruak hartzen ditu, Altzako lurzoruekin batera. Planaren aldaketa baten bidez garatzen ari da.

Helburu orokorrak

Zaharkitutako hiri-multzoa berrantolatzea, hiri-kokapen pribilegiatuari ez dagozkion eraikin eta erabileretan.
Aldakoeneko magalera sartzeko sistema berri bat sortzea ahalbidetzea, eta bertan proiektatutako garapen berria Mandasko Dukearen pasealekuaren hiri-ardatzean integratzea.
Zuzkidura lursailak aurreikusi eremuaren ekialdean.

Ámbito

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.

Objetivos globales

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.

Mugaketa / Delimitación

Kokapena — Situación

Info. osagarria — Info. complementaria

Planoa — Plano

Zehaztapenak / Determinaciones

Erabilera nagusia
Bizitegikoa

Azalera
34.803 m²

Eraikigarritasuna
Bizitegirako: 15.073 m²s ; JErako: 9.051 m²s

Etxebizitza-kopurua
150 etxebizitza (57 EB (29 BOE; 28 ET); 93 EL)

Uso principal
Residencial

Superficie
34.803 m²

Edificabilidad
Residencial: 15.073 m²t ; AAEE: 9.051 m²t

Número de viviendas
150 viviendas (57 VP (29 VPO; 28 VT); 93 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

UPR-EG-02 Mundaitz

Deskribapena / Descripción

Eremua

Proposamenaren azalera "EG.03 Tabakalera" indarrean dagoen HAPOk proposatutako hirigintza-esparrurako mugaketaren barruan dago.

Helburu orokorrak

Eremu horretan, Tabakalera ekipamendu komunitario gisa finkatzea eta Mundaitz kalean eraikitako eraikin multzoa 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.

Ámbito

La superficie de la propuesta se sitúa dentro de la delimitación propuesta por el PGOU vigente para el ámbito urbanístico "EG.03 Tabakalera".

Objetivos globales

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.

Mugaketa / Delimitación

Kokapena — Situación

Info. osagarria — Info. complementaria

Planoa — Plano

Zehaztapenak / Determinaciones

Erabilera nagusia
Bizitegikoa

Azalera
8.042 m²

Eraikigarritasuna
Bizitegirako: 18.800 m²s ; JErako: 7.200 m²s

Etxebizitza-kopurua
188 Etxebizitza (75 EB; 113 EL)

Uso principal
Residencial

Superficie
8.042 m²

Edificabilidad
Residencial: 18.800 m²t ; AAEE: 7.200 m²t

Número de viviendas
188 Viviendas (75 VP;113 VL)

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste

UPA-EG-A01 Mundaitz

Deskribapena / Descripción

Eremua

Egia auzoan kokatutako eremua, mendebaldetik trenbideak, ekialdetik Cristinaenea parkeak eta iparraldetik Tabakalera eraikinak mugatua.

Ámbito

Ámbito localizado en el barrio de Egia, delimitado por las vias del tren al oeste, el parque Cristinaenea al este y el edificio de Tabakalera al norte.

Helburu globalak

Egia/Tabakalera ikastetxeekin lotzea sustatzea, mugikortasun osasungarriaren bidez.
Inguruneko hiri-bilbearekiko harremana sustatzea. Bideak lurperatuz gero, mendebaldeko ehunekin izan dezakeen harremana kontuan hartzea.
Cristinaenea parkearekiko harremana sustatzea, parkeak dakarren oihal berdea balioan jartzea.
Tren geltokiaren eta Tabakalera kulturgunearen ondoan dagoen kokapena aprobetxatzea, berrikuntzarako hiri-nodo posible bat sortzeko. Hirirako leku berezia bihurtu.

Objetivos globales

Fomentar la conexión de Egia / Tabakalera con los centros educativos a través de la movilidad saludable.
Fomentar la relación con la trama urbana del entorno. Tener en cuenta la posible relación con los tejidos del oeste en caso de soterramiento de las vias.
Fomentar la relación con el parque de Cristinaenea, poner en valor el telón verde que el parque supone.
Aprovechar la ubicación junto a la estación de tren y el centro cultural Tabakalera para potenciar la creación de un posible nodo urbano de innovación. Convertirlo en un lugar singular para la ciudad.

Antolamendu-irizpideak

Oinezkoentzako lehentasuna izango duen koexistentziazko bide bat sortzea, ingurua Mundaitz ikastetxearekin lotuko duena.
Eremuaren eta Tabakaleraren alboaren artean espazio publikoa sortzea, ekipamendurantz eta Cristinaenea parkerantz ireki ahal izateko, eta, aldi berean, tren-geltoki berriaren plazara sartzea ahalbidetzeko.
Eraikin berria kokatzea, parkeak dakarren oihal berdeari balioa emanez. Horretarako, ezin izango du Tabakaleraren altuera gainditu.
Tabakalerako plaza izango denaren eta eremura sartzeko bidearen arteko oinezkoentzako lotura ahalbidetzea.
Trenbidea lurperatuz gero, beheko izkinan Federico Garcia Lorca pasealekuarekin lotzeko aukera emango duen espazio libre bat askatzea.

Criterios de ordenación

Crear un vial de coexistencia con prioridad peatonal que conecte la zona con el colegio Mundaitz.
Crear espacio público entre el ámbito y el lateral de Tabakalera, que se pueda abrir hacia el equipamiento y el parque de Cristinaenea, y a su vez permita el acceso a la plaza de la nueva estación de trenes.
Posicionar la nueva edificación poniendo el valor el telón verde que el parque supone. Para ello, ésta no podrá superar la altura de Tabakalera.
Permitir la conexión peatonal de la futura plaza de Tabakalera con el viario de acceso al ámbito.
Liberar en la esquina inferior un espacio libre que posibilite la conexión con el paseo Federico García Lorca en el caso de soterramiento de las vias.

Mugaketa / Delimitación

Info. osagarria / Info. complementaria

Kokapena / Situación

Planoa / Plano

Zehazt. / Determ.

Erabilera nagusia / Uso principal	Azalera / Superficie	Eraikigarritasuna / Edificabilidad
Tertziarioa / Terciario	13.300 m² / 13.300 m²	JErako: 19.500 m²s / AAEE: 19.500 m²t

X Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

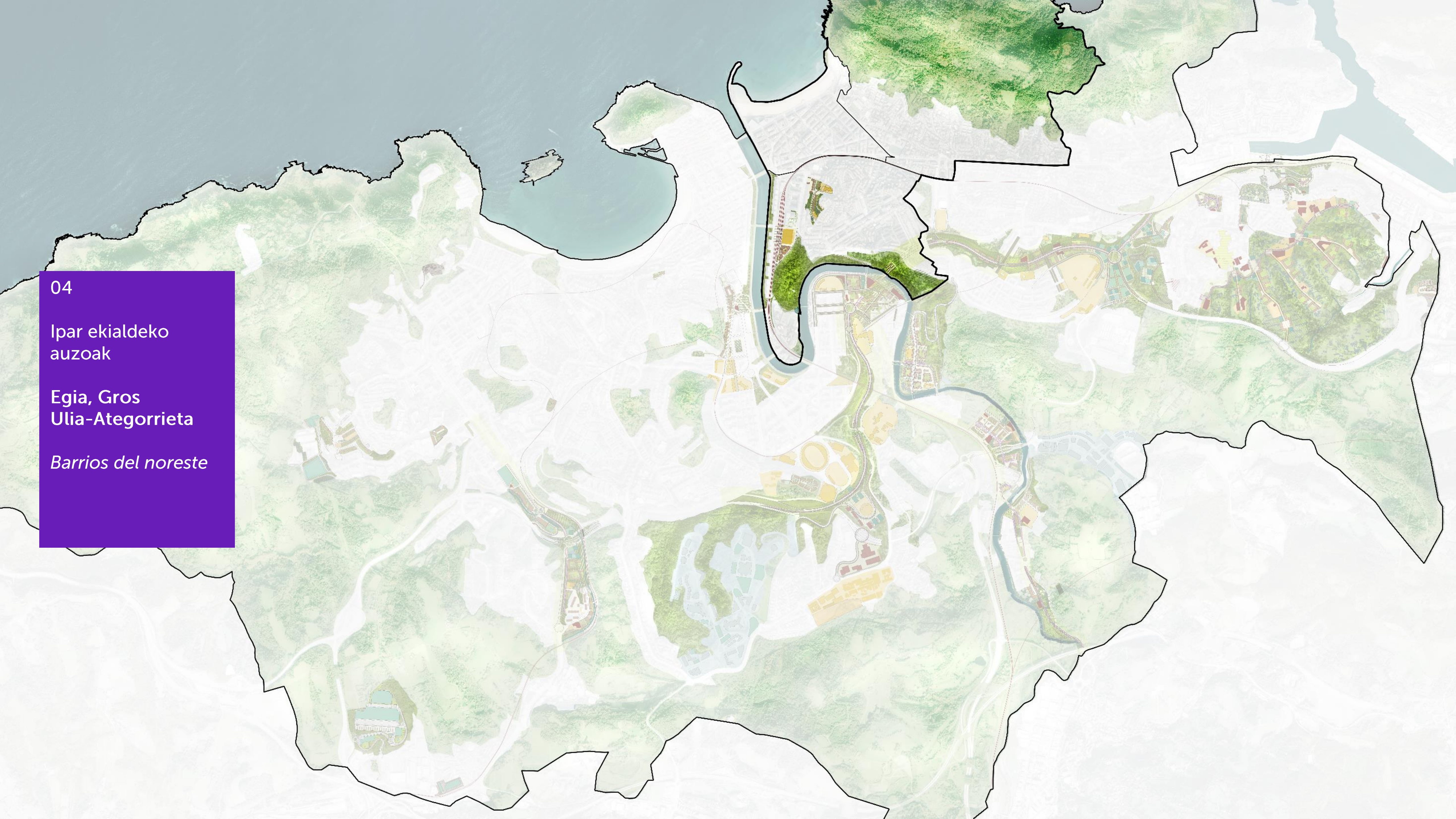
Se propone NO incluir en el modelo

04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste



04

Ipar ekialdeko auzoak

Egia, Gros
Ulia-Ategorrieta

Barrios del noreste