

Donostiako HAPOaren berrikuspenerako aurrerakina
Laburpen geografikoak

Avance de la revisión del PGOU de San Sebastián
Resúmenes geográficos

06.

Igeldo eta Zubieta

Donostiako HAPO-ren berrikuspenerako aurrerakina
Laburpen geografikoak

Avance de la revisión del PGOU de San Sebastián
Resúmenes geográficos

06.a

Igeldo

DIAGNOSTIKOA

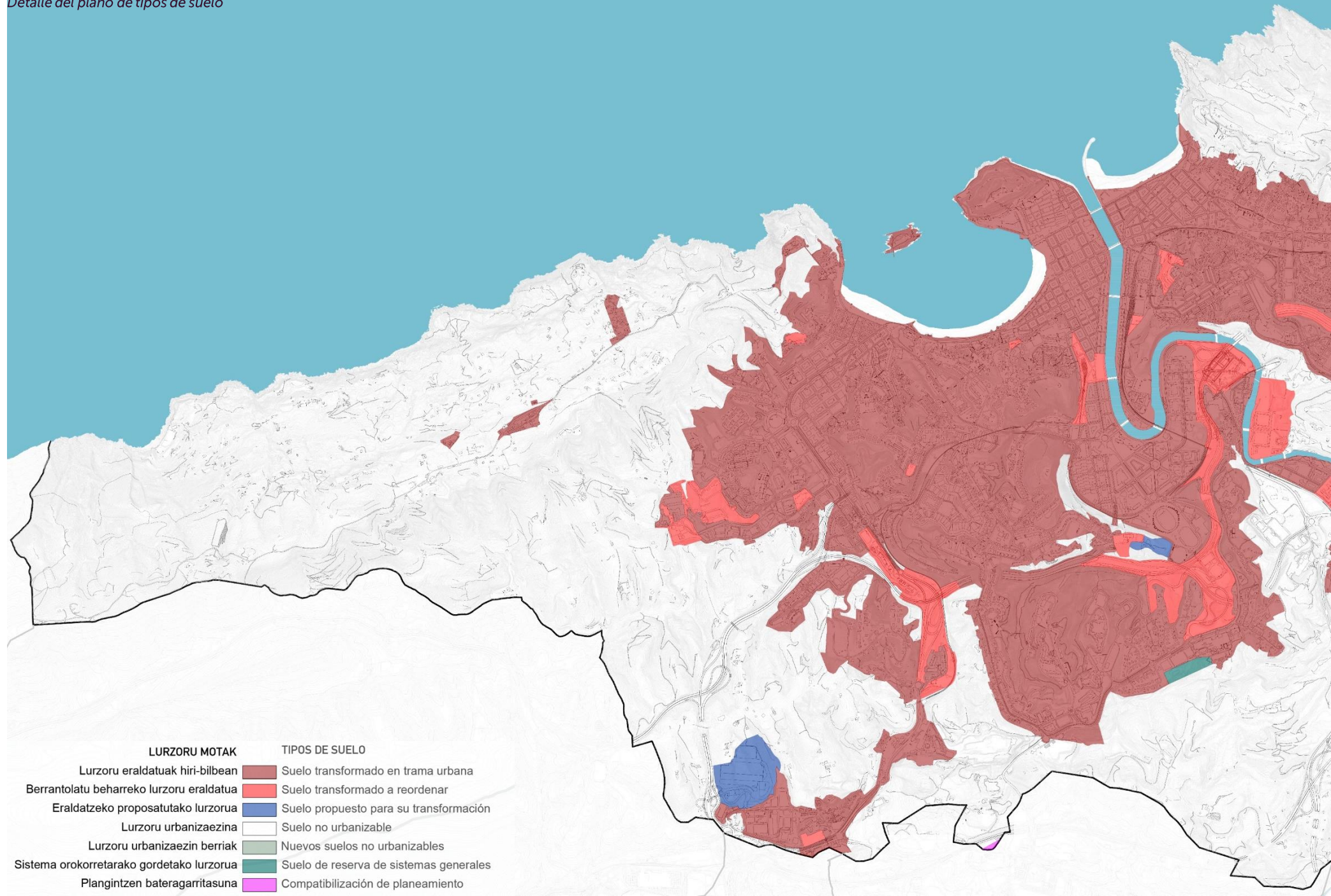
- Igeldoko Tokiko Entitate Txikia garatze bidean da.
- Landa-ingurunea, paisaia-kalitate handikoa.
- Irigarritasun arazoak (oinez, bizikletaz, garraio publikoz) orografiagatik.
- Lehen sektorearen etorkizunari buruzko hausnarketa.
- Igeldoko nukleo historiko trinkoa, Ameztiko 70-80. hamarkadako dentsitate txikiko bizitegi-
auzoa eta eraikin isolatuak.
- Ostatu-erabilerari buruzko Plan Orokorren aldaketa puntualak (hasierako onarpena badu jada) ez dio lurzoru urbanizaezinari eragiten.
- Euskararen egoera onena duen auzoa, Zubietarekin batera.

DIAGNÓSTICO

- Entidad Local Menor de Igeldo en desarrollo.
- Medio rural de alta calidad paisajística.
- Problemas de accesibilidad (a pie, en bicicleta, en transporte público) debido a la orografía.
- Reflexión sobre el futuro del sector primario.
- Núcleo histórico compacto de Igeldo, barrio residencial de baja densidad de los años 70-80 de Amezti, y edificaciones dispersas.
- La modificación del Plan General referente a los usos de hospedaje (que ya ha recibido aprobación inicial) no afecta al suelo no urbanizable.
- El barrio con mejor situación del euskera, junto a Zubieta.

06

Igeldo



LURZORU MOTAK

- Lurzoru eraldatuak hiri-bilbean
- Berrantolatu beharreko lurzoru eraldatua
- Eraldatzeko proposatutako lurzorua
- Lurzoru urbanizaezina
- Lurzoru urbanizaezin berriak
- Sistema orokorretarako gordetako lurzorua
- Plangintzen bateragarritasuna

TIPOS DE SUELO

- Suelo transformado en trama urbana
- Suelo transformado a reordenar
- Suelo propuesto para su transformación
- Suelo no urbanizable
- Nuevos suelos no urbanizables
- Suelo de reserva de sistemas generales
- Compatibilización de planeamiento

PROPOSAMENAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Nekazaritza eta abeltzaintzako lurzoruen udalerriko jardura ekonomikoaren sistemaren parte dira.
- Balio estrategiko handiko lurzoruen eta nekazaritza-ustiapen estrategikoen zaindu, lurzoru ez urbanizagarri gisa (ia Igeldo osoa).
- “Berderako ateak” Marbil bidetik eta Pillotegi-Pokopandegitik.
- Bizitegi-eremu berrien 2/3 egungo hiri berrantolatuz proposatzen dira, bat ere ez Igeldon.
- Bizitegi-eremu berrien 1/3 dira lurzoru urbanizagarriak, bat ere ez Igeldon.
- Ondarearen ikuspegitik, Igeldo herriko plazaren inguruko “hiri-giroa” babestea.
- Lurzoru urbanizaezinaren sailkapen berria proposatzen du Aurrerakinak: babes bereziko eremuak, ingurumena hobetzeko eremuak, baso-eremuak, nekazaritza-abeltzaintza eremuak eta landazabala, eta azaleko uren babeseke eremuak (ikus hurrengo orrialdeak)

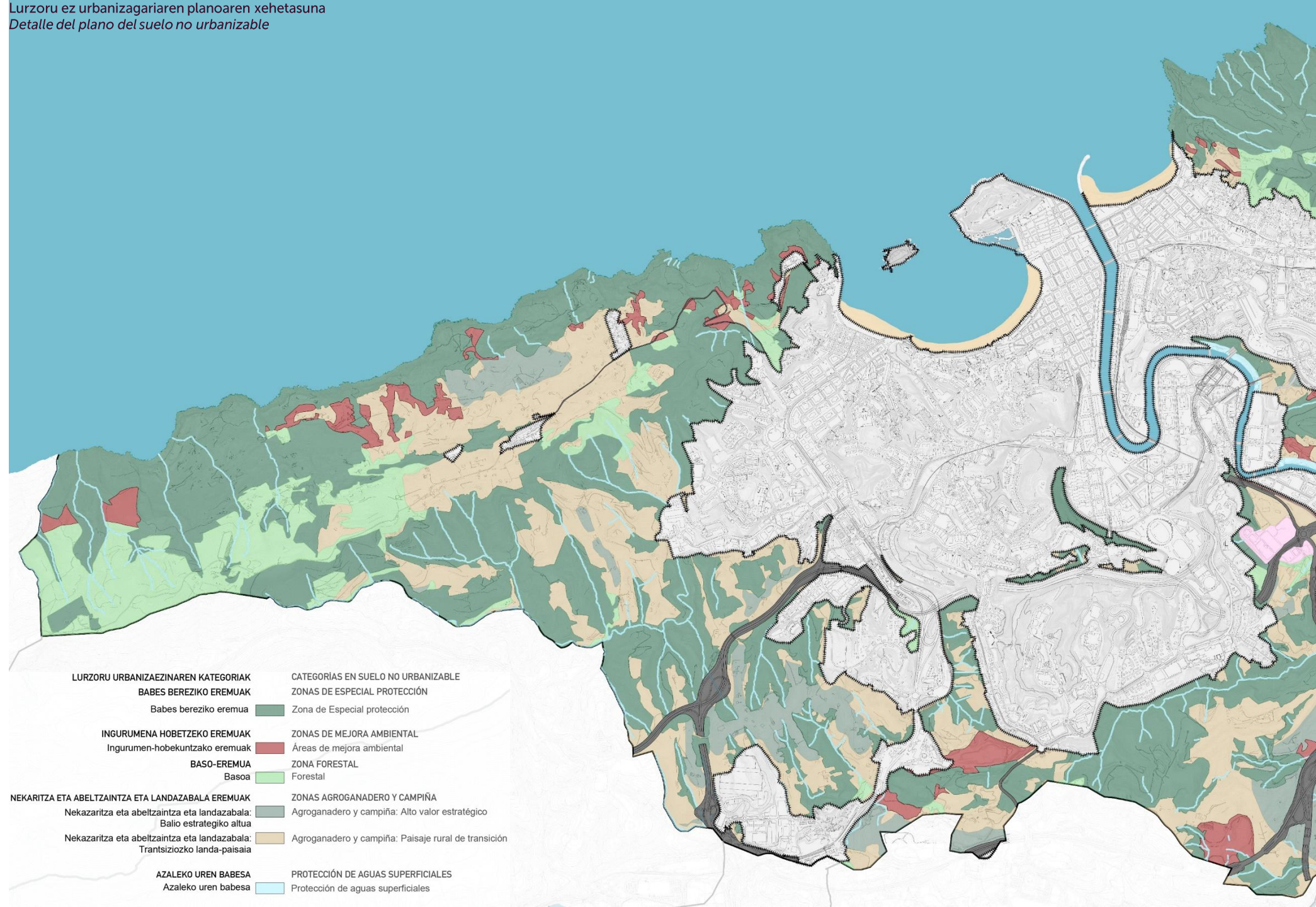
PROPUESTAS

Principales observaciones y propuestas:

- Los suelos agropecuarios forman parte del sistema de actividad económica del municipio.
- Preservar los suelos de alto valor estratégico y las explotaciones agrarias estratégicas como suelo no urbanizable (prácticamente todo Igeldo).
- Puertas al verde en el camino de Marbil y en Pillotegi-Pokopandegi.
- 2/3 de las nuevas áreas residenciales se proponen reordenando la ciudad actual, ninguna en Igeldo.
- 1/3 de las nuevas áreas residenciales se proponen en suelo urbanizable, ninguna en Igeldo.
- Desde el punto de vista del patrimonio, proteger el ambiente urbano en torno a la plaza de Igeldo.
- El Avance propone una nueva zonificación del suelo no urbanizable: áreas de especial protección, de mejora ambiental, forestal, agroganadera y campiña y de protección de aguas superficiales (ver páginas siguientes).

06

Igeldo



BABES BEREZIKO EREMUA

Eremu honetan zera sartzen da:

- Natura 2000 Sareko / Parke Naturaleko gunek babestuak: Uliako itsaslabarrak eta Aiako Harria- Urdaburu enklabea.
- Interes multifuntzionaleko espazioak, LAG-en arabera: Uliako itsaslabarrak, Urdaburu-Añarbe eta **Mendizorrotz** eta Atxulondo-Abalotz errekek.
- Itsasertza Babesteko eta Antolatzekeko babes bereziko eremuak, LPSren arabera, **Igeldo-Mendizorrotz inguruko Agiti kalako arrain-haztegi zaharra izan ezik.**
- Baso eta zuhaitzi autoktonoak: Aranzadik 2023an Donostiako Udalarentzat egindako kartografia eta Eusko Jaurlaritza-Geoeuskadik hartutako kartografia.
- Batasunaren lehentasunezko intereseko habitatak: haltzadiak eta lizardiak (91E0*) eta kostaldeko txilardiak (4040*).
- Landerbasoko enklabea. Osorik babes berezi gisa sartzea proposatzen da.

ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN

En esta zona se incluye lo siguiente:

- *Espacios protegidos Red Natura 2000 / Parque Natural: Acantilados de Ulia y Aiako Harria- enclave Urdaburu.*
- *Espacios de interés multifuncional de las DOT: Acantilados de Ulia, Urdaburu-Añarbe, y arroyos Mendizorrotz y Atxulondo-Abalotz.*
- *Especial protección del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Protección y Ordenación del Litoral, **excepto antigua piscifactoría de la cala de Agiti en el entorno de Igeldo-Mendizorrotz.***
- *Bosques y manchas arboladas autóctonas, según la cartografía elaborada por Aranzadi en 2023 para el Ayuntamiento de San Sebastián y la cartografía elaborada por el Gobierno Vasco-Geoeuskadi.*
- *Hábitats de interés comunitario prioritario: alisedas y fresnedas (91E0*) y brezales costeros (4040*).*
- *Enclave de Landerbaso. Se propone su inclusión en su totalidad como Especial Protección.*

INGURUMENA HOBETZEKO EREMUAK

Eremu honetan zera sartzen da:

- Nekazaritza eta Basogintzako LPSren “Ingurumen hobekuntza” kategoria.
- Itsasertzeko LPSren “Ingurumen-hobekuntza” kategoria (HAPOan babes bereziko gisa proposatzen direnak izan ezik).
- Gipuzkoako Foru Aldundiaren eremu degradatuen inbentarioa (2021). Agiti kalako arrain-haztegi zaharra, adibidez.

MEJORA AMBIENTAL

En esta zona se incluye lo siguiente:

- Categoría “Mejora Ambiental” del PTS Agroforestal.
- Categoría “Mejora Ambiental” del PTS del Litoral (excepto las zonas propuestas como de especial protección en el PGOU).
- Inventario de áreas degradadas (2021) de la Diputación Foral de Gipuzkoa. La antigua piscifactoría de la cala de Agiti, por ejemplo.

06

Igeldo



Uliako atzealde berdea
Ulía como “telón verde”

Agiti kalako arrain-haztegi zaharra
Antigua piscifactoría de la cala de Agiti

BASOA EREMUA

- Nekazaritza eta Basogintzaren LPS eta Itsasertzaren LPS (babes bereziko baso-eremuak izan ezik).

NEKAZARITZA, ABELTZAINNTZA ETA LANDAZABALA

- Balio estrategiko altuko eremuak, Nekazaritza eta Basogintzaren LPSaren arabera.
- Trantsiziozko landa-paisaia eremuak, Nekazaritza eta Basogintzaren LPSaren arabera.

AZALEKO UREN BABESA

- Ibai-sarearen kartografia (Goeuskadi), erreken kartografiarekin osatua (Donostiako Udala 2022).

FORESTAL

- *PTS Agroforestal y PTS del Litoral (excepto manchas boscosas de Especial Protección).*

AGROGANADERA Y CAMPIÑA

- *Zonas de alto valor estratégico, según el PTS Agroforestal.*
- *Zonas de paisaje rural de transición, según el PTS Agroforestal.*

PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

- *Cartografía de la red fluvial (Goeuskadi), complementada con la cartografía de arroyos (Ayuntamiento de San Sebastián 2022).*

BESTE PROPOSAMENAK

Igeldori zeharka eragiten dioten beste proposamen batzuk honakoak dira:

- **Erregenean**, hiri-lurzoruko jarduketei dagozkien espazio libre orokorrak taldekatzea, erreserbaturuzoruen bidez. Parke edo espazio berde horren inguruko hausnarketa beharrezkoa.

OTRAS PROPUESTAS

Otras propuestas que afectan indirectamente a Igeldo son las siguientes:

- *En **Erregenean**, agrupar espacios libres generales correspondientes a actuaciones en suelo urbano mediante suelos de reserva. Reflexión necesaria sobre el parque o espacio verde resultante.*

06

Igeldo



Erregenea-Ondarretako zonifikazio globala, 2024.
Zonificación global de Erregenea-Ondarreta, 2024.

BESTE PROPOSAMENAK

Igeldori zeharka eragiten dioten beste proposamen batzuk honakoak dira:

- Antigua-Ondarreta auzoa den arren, Igeldo magalean 25 etxebizitza egiteko aurreikuspena Txapeldegiberrin (bat dator indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusitako "AO.12.1 Txapaldegi berri" azpieremuarekin).
- Ibaeta auzoa bada ere, Igarako poligonoaren mendebaldeko muturra berrantolatzea aurreikusten da, Igeldoko "berderako sarrera" egoki diseinatzeko.
- UPR-IB-02 Illarra, Pillotegi-Pokopandegi hasieran (385 etxebizitza, 165 babestuak).

OTRAS PROPUESTAS

Otras propuestas que afectan indirectamente a Igeldo son las siguientes:

- Aunque se trata del barrio de Antigua-Ondarreta, se prevén 25 viviendas en la falda de Igeldo, en Txapeldegiberri (subámbito AO.12.1 Txapaldegi berri, previsto en el Plan General vigente).
- Aunque se trata del barrio de Ibaeta, se prevé una reordenación del extremo oeste del polígono de Igarra para diseñar adecuadamente la "entrada al verde" de Igeldo.
- UPR-IB-02 Illarra, al inicio de Pillotegi-Pokopandegi (385 viviendas, 165 protegidas).

06

Igeldo

Igarako poligonoaren mendebaldeko muturra eta Txapeldegiberri bizitegi-garapena
Extremo oeste del polígono de Igarra y desarrollo residencial Txapeldegiberri



UPA-GI-01 Igara						
Deskribapena Descripción	Eremua Eremuak Igarako hirugarren sektoreko jarduera poligonoaren mendebaldea hartzen du. Eremu honetan, Igara ibaiaren berezko izakinak, Igarako urmaela, hegoaldeko igeltxoa (Hyla meridionalis) eta Igeldo mendira sartzeko bide zaharrak (Pillotegi bidea eta Pokopandegi bidea) aurkitzen dira. Helburu globalak Eremuko balio naturalak sustatzea. Igeldoko natur ingurunerako sarbideei balioa ematea, dauden landa-bideak sustatuz. Natur ingurunerako sarbideak kualifikatzea, inguru naturalerako sarbide ilustratuak sortzea. Eremua hiriko ibilbide naturalen barruan "nodo" gisa indartzea. Balio erantsi handiko jarduera ekonomikoa ezartzeko ingurune erakargarria sortzea. Igarako egungo eremuaren amaieran ordena jartzea. Antolamendu-irizpideak Igarako erreka berreskuratzea, inguruko lurzatiak berrantolatuz. Igarako urtegiaren ingurua birnaturalizatzea eta hegoaldeko igelarentzat (Hyla meridionalis) ugalketa-lekuaren ezaugarriak indartzea. Pillotegi eta Pokopandegi bideetan inguru naturalerako ate ilustratuak egitea. Pillotegi eta Pokopandegi ingurua berrantolatzea, oinezkoen mugikortasuna lehenetsiz eta ibilgailu pribatuaren presentzia murriztuz. Iribar plazako ingurua berregituratzea, jarduera ekonomikoa ezartzeko malgutasuna emango duen lurzati bakarra lortzeko. Bideen berrantolaketa arrazionala aurrera eramán, nahi den jarduera ekonomikoaren erabilera egokia ziurtatuz.		Ámbito El ámbito comprende la zona oeste del polígono de Igara, un polígono de actividad de carácter terciario. En esta zona, se encuentran las preexistencias naturales del río Igara, el estanque de Igara, con la presencia de la ranita meridional (Hyla meridionalis) y los antiguos caminos de acceso al monte Igeldo (camino Pillotegi y camino Pokopandegi). Objetivos globales Potenciar los valores naturales del ámbito. Poner en valor los accesos al entorno natural de Igeldo potenciando los caminos rurales existentes. Cualificar los accesos al entorno natural, dotar de accesos ilustrados al entorno natural. Potenciar el ámbito como "nodo" dentro de los itinerarios naturales de la ciudad. Generar un entorno atractivo para la implantación de actividad económica de alto valor añadido. Proporcionar orden al final del actual ámbito de Igara. Criterios de ordenación Recuperar la regata de Igara, mediante la reordenación de las parcelas existentes en el entorno. Renaturalizar el entorno del embalse de Igara y potenciar sus cualidades de lugar de reproducción para la ranita meridional (Hyla meridionalis). Formalizar las puertas ilustradas al entorno natural en el camino de Pillotegi y Pokopandegi. Reordenar el entorno de Pillotegi y Pokopandegi priorizando la movilidad peatonal y atenuando la presencia del vehículo privado. Reestructurar la parcelación en el entorno de la plaza Iribar para la consecución de una parcela única que proporcione flexibilidad a la implantación de actividad económica. Reordenar el viario mediante su racionalización, asegurando un uso adecuado de la actividad económica deseable.			
	Info. osagarria		Info. complementaria		Kokapena	Situación
						
	Erabilera nagusia Tertziarioa		Uso principal Terciario		Azalera 58.500 m²	Superficie 58.500 m²
						Edificabilidad AAEE: 30.000 m²t
Ereduan jasotzea proposatzen da						
Se propone incluir en el modelo						

UPR-IB-03 Illarra			
Deskribapena Descripción	Eremua Ibaeta auzoan dago, Igararen iparraldeko goiko aldean, Illarra Bidea eta Portuetxe kaleek mugakide dutela. Eremuak Villa Ereski ingurua hartzen du. Helburu orokorrak Egungo urbanizazioa finkatzea; egungo partzelak finkatzea; eraikigarritasuna handitzea, tipologia a.30era aldatuz; BOEn kopurua handitzea. Proiektatutako hirigintza-garapeneren jasagarritasuna; mugikortasun jasagarriaren jarraibideak egokitzea; bizitegi-eskaintza handitzea; zuzkidura publikoak areagotu eta hobetzea; eremuko baldintzetara egokitzea; egikaritzearen bideragarritasun ekonomikoa.		Ámbito Localizado en el barrio de Ibaeta, en la zona alta norte de Igar, delimitado por las calles Illarra Bidea y Portuetxe. El ámbito incluye el entorno de Villa Ereski. Objetivos globales Consolidación de la urbanización actual; la consolidación del parcelario actual; incremento de la edificabilidad cambiando la tipología a a.30; incremento de número de VPO. La sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos proyectados; Adecuación de pautas de movilidad sostenible y lucha contra el cambio climático; Incremento de la oferta residencial de la ciudad; Incremento y mejora de dotaciones públicas; Adecuación a los condicionantes del ámbito; viabilidad económica de la ejecución.
	Kokapena	Situación	Planoa
			
Mugaketa Delimitación	Info. osagarria	Info. complementaria	
			
	Erabilera nagusia Bizitegikoa	Uso principal Residencial	
Zehaztapenak Determinaciones	Azalera 103.671 m ²	Superficie 103.671 m ²	
	Eraikigarritasuna 40.087 m ² s bizitegirako	Edificabilidad 40.087 m ² t residencial	
	Etxebizitza-kopurua 385 etxebizitza (165 EB (119 BOE; 46 ET); 220 EL)	Número de viviendas 385 viviendas (165 VP (119 VP; 46 VT); 220 VL)	
✓ Ereduan jasotzea proposatzen da			

UPR-AO-01 Txapeldegiberri			
Deskribapena Descripción	Eremua Bat dator indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusitako "AO.12.1 Txapaldegi berri" azpieremuarekin. Helburu orokorrak 25 etxebizitzetarako bizitegi-eraikinak ezartzeko aurreikuspena. Eremura sartzeko eraztun bat ixten duen bide berri bat egitea, Igeldo pasealekuko eta Marbil Bideko bideak lotzeko.		Ámbito Coincide con el subámbito "AO.12.1 Txapaldegi berri" que incluye el entorno del pasadizo del paseo del Faro recogido en el Plan General vigente. Objetivos globales Previsión de la implantación de edificaciones residenciales para 25 viviendas. Ejecución de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al ámbito y que conecte el viario de Paseo de Igeldo y Marbil Bidea.
	Kokapena	Situación	Planoa
			
Mugaketa Delimitación	Info. osagarria	Info. complementaria	
			
	Erabilera nagusia Bizitegikoa	Uso principal Residencial	
Zehaztapenak Determinaciones	Azalera 12.360 m ²	Superficie 12.360 m ²	
	Eraikigarritasuna Bizitegirako: 3.081 m ² s	Edificabilidad Residencial: 3.081 m ² t	
	Etxebizitza-kopurua 25 etxebizitza (0 EB; 25 EL)	Número de viviendas 25 viviendas (0 VP; 25 VL)	
✓ Ereduan jasotzea proposatzen da			

06

Igeldo



Donostiako HAPO-ren berrikuspenerako aurrerakina
Laburpen geografikoak

Avance de la revisión del PGOU de San Sebastián
Resúmenes geográficos

06.b

Zubieta

DIAGNOSTIKOA

- Airearen kalitatea: ozonoari dagokionez, Zubietako estazioak ditu balio altuenak.
- Kasko inguruko landa-eremuaren paisaia-kalitatea.
- Eskusaitzetako industria-poligonoa, Gipuzkoako handiena.
- Erreferentziazko kirol-ekipamenduak hegoaldean (futbola eta hipika).
- Hiriko garraio publikotik deskonektatua eta hiriarteko garraio publiko nagusitik saretik urrun, kokalekuagatik.
- Usurbil eta Lasarterekiko hurbiltasun fisiko eta funtzionala (Usurbilgo HAPOaren idazketan kontuan hartu zen Zubieta).
- Euskararen egoera onena duen auzoa, Igeldorekin batera.
- Guk Zubietan Zer hausnarketa prozesua: ibaia eta espazio publikoa, mugikortasun aktiboa eta kolektiboa, nekazaritza eta basogintza, etxebizitza, ostalaritza eta merkataritza...
- Oro har, herri izaera mantentzeko nahia.

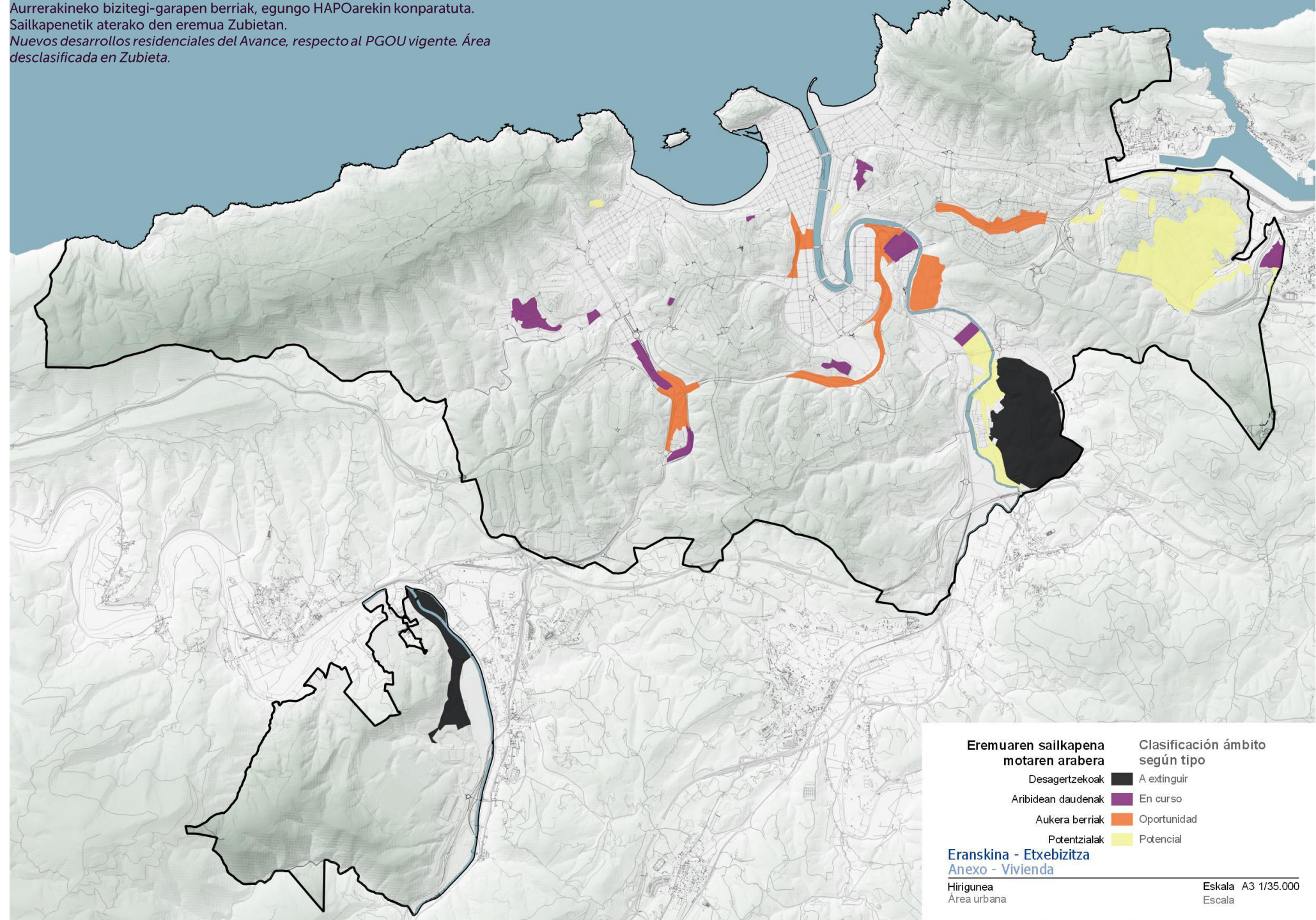
DIAGNÓSTICO

- Calidad del aire: la estación de Zubieta tiene los valores más altos respecto al Ozono.
- Calidad paisajística de la zona rural alrededor del casco.
- Polígono industrial de Eskusaitzeta, el más grande de Gipuzkoa.
- Equipamientos deportivos de referencia en el sur (fútbol e hípica).
- Desconectado del transporte público urbano y alejado del transporte público interurbano principal, debido a su ubicación.
- Cercanía física y funcional con Usurbil y Lasarte (Zubieta se tuvo en cuenta en la redacción del PGOU de Usurbil).
- El barrio con mejor situación del euskera, junto a Igeldo.
- Proceso de reflexión Guk Zubietan Zer: el río y el espacio público, movilidad activa y colectiva, agricultura y bosques, vivienda, hostelería y comercio, etc.
- En general, voluntad de mantener el carácter de pueblo.

Aurrerakineko bizitegi-garapen berriak, egungo HAPOarekin konparatuta.
Sailkapenetik aterako den eremua Zubietan.
Nuevos desarrollos residenciales del Avance, respecto al PGOU vigente. Área
desclasificada en Zubieta.

06

Zubieta



Eremuaren sailkapena
motaren arabera

- Desagertzekoak
- Aribidean daudenak
- Aukera berriak
- Potentzialak

Clasificación ámbito
según tipo

- A extinguir
- En curso
- Oportunidad
- Potencial

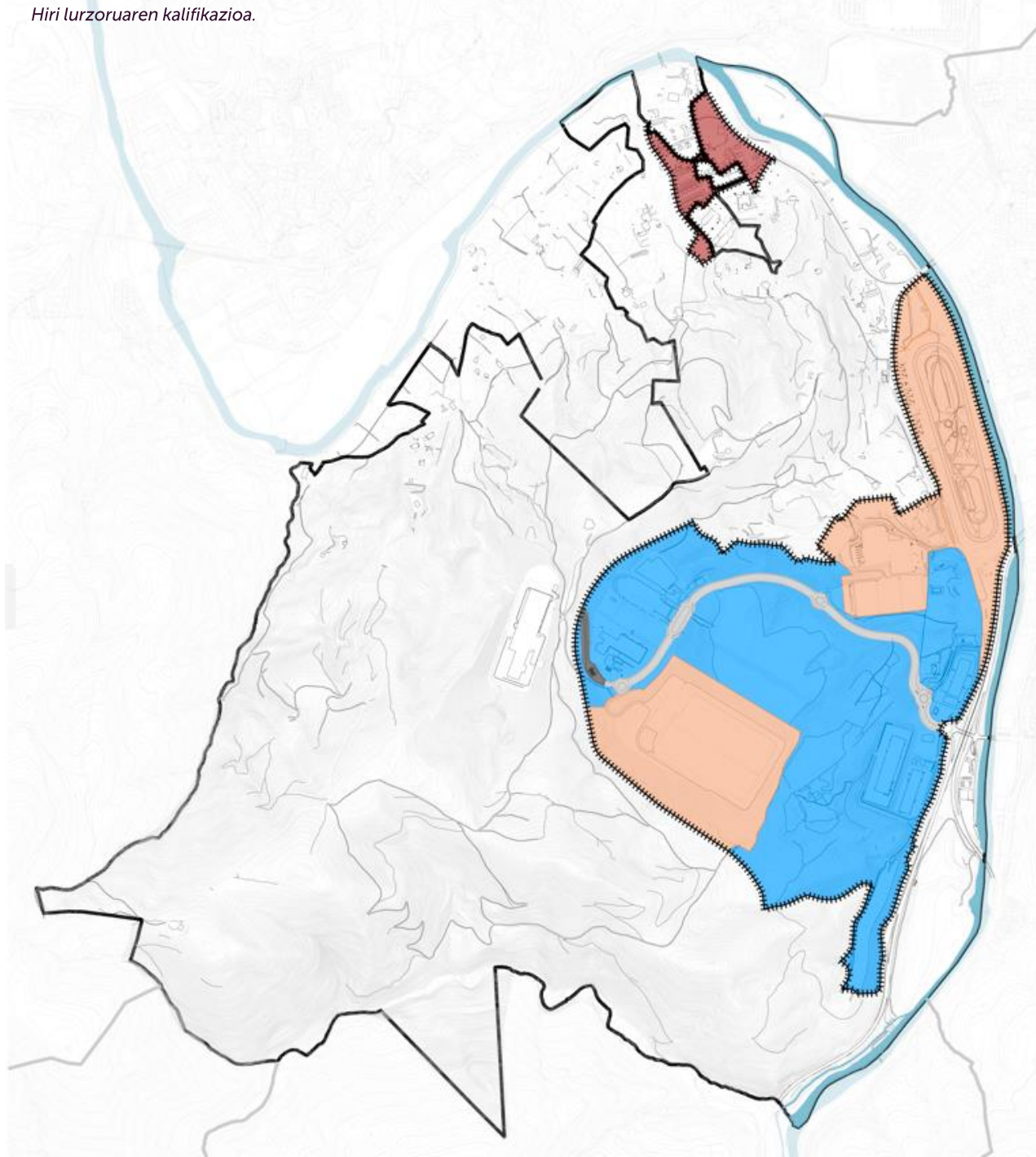
Eranskina - Etxebizitza
Anexo - Vivienda

Hirigunea
Área urbana

Eskala A3 1/35.000
Escala

06

Zubieta



BIZITEGIKO GUNE OROKORRAK Bizitegi-gunea	ZONAS GENÉRICAS RESIDENCIALES Zona residencial
JARDUERA EKONOMIKOKO GUNE OROKORRAK Jarduera ekonomikoko gunea	ZONAS GENÉRICAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Zona de actividad económica
SISTEMA OROKORRAK Espazio libreen sistema orokorra Ekipamenduko sistema orokorra Azpiegitura eta zerbitzuen sistema orokorra Trenbide-sistema orokorra Portu-sistema orokorra Bide-sistema orokorra foru-eskumunekoa Bide-sistema orokorra udal-eskumunekoa Sistema orokor hidraulikoa	SISTEMAS GENERALES Sistema General de espacios libres Sistema General de equipamiento Sistema General de infraestructuras y servicios Sistema General ferroviario Sistema General portuario Sistema General viario de competencia foral Sistema General viario de competencia municipal Sistema General hidráulico
INFORMAZIO OSAGARRIA Hiri-lurzorua eta lurzorua urbanizagarriaren muga	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA Límite del suelo urbano y urbanizable

PROPOSAMENAK

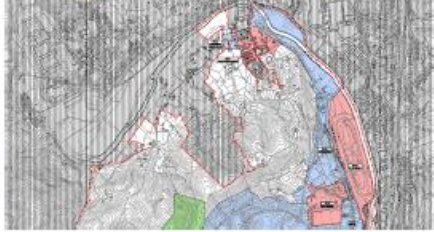
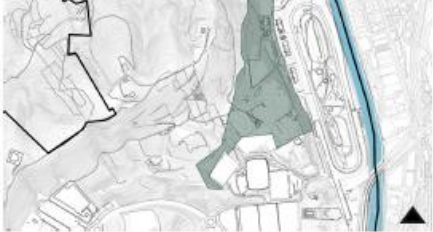
Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Nekazaritza eta abeltzaintzako lurzoruak udalerriko jarduera ekonomikoaren sistemaren parte dira.
- Balio estrategiko handiko lurzoruak eta nekazaritza-ustiapen estrategikoak zaindu, lurzoru ez urbanizagarri gisa definituz (Aldatseta eta Lizarragaren kasua da hau, 2010eko planak urbanizagarri gisa ulertzen zituenak).
- Lurzoru urbanizaezinaren sailkapen berria proposatzen du Aurrerakinak: babes bereziko eremuak, ingurumena hobetzeko eremuak, baso-eremuak, nekazaritza-abeltzaintza eremuak eta landazabala, eta azaleko uren babeseko eremuak.
- Tellerialdeko bizitegi-lurzorua ekipamenduetara bideratzea (Zubietako kirol-jardueren kontsolidazioa).
- Jarduera-ekonomikoetarako eremua Bugatin (egungo planak aurreikusten du jada).

PROPUESTAS

Principales observaciones y propuestas:

- Los suelos agropecuarios forman parte del sistema de actividad económica del municipio.
- Preservar los suelos de alto valor estratégico y las explotaciones agrarias estratégicas, definiéndolos como suelo no urbanizable (es el caso de Aldatseta y Lizarraga, consideradas urbanizables por el plan de 2010).
- El Avance propone una nueva zonificación del suelo no urbanizable: áreas de especial protección, de mejora ambiental, forestal, agroganadera y campiña y de protección de aguas superficiales.
- Destinar el suelo residencial de Tellerialde a equipamientos (consolidación de actividades deportivas en Zubieta).
- Área de actividades económicas en Bugati (ya prevista en el plan vigente).

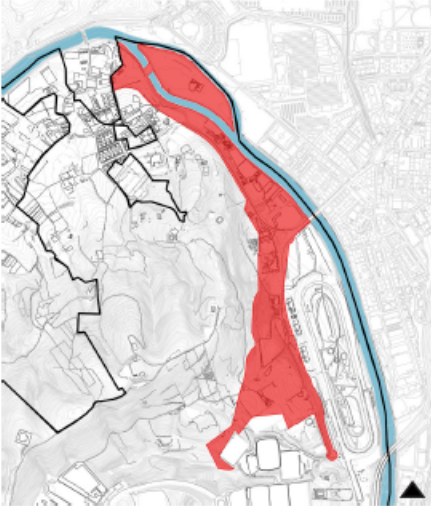
SNU-ZU-02 Aldatseta			
Deskribapena Descripción	Eremua Donostiako Zubieta auzoan kokatzen den bizitegi-sektore bat da.	Ámbito Se trata de un sector residencial situado en el barrio de Zubieta de Donostia / San Sebastián.	
	Helburu orokorrak Aldatsetako bizitegi-sektorea ia erabat saiklapenez kentzea proposatzen da. Sektorearen iparraldean zati txiki bat bakarrik mantentzen da, horrela Zubieta hiriguneari jarraipena eman ahal izateko. Donostialdeko LPPren jarraibideei jarraituz, sektore hori gauzatzea desgokitzat jotzen da, etxebizitza asko proposatu baitziren. Gainera, LPPk Aduritz-Akular (UPR-AL-01) bezalako garapenei lehentsauna ematea proposatzen du. Bestalde, Oria ibaia bezalako elementu naturalak eta nekazaritzarako eta abeltzaintzarako balio estrategiko handiko lurzoruetatik gertu dagoenez, gaur egun duen balio paisajistikoa balioestea proposatzen da.	Objetivos globales Se plantea desclasificar el sector residencial de Aldatseta casi en su totalidad. Sólo se mantiene una pequeña parte al norte del sector para así poder dar continuidad al casco de Zubieta. Siguiendo con las directrices del PTP de Donostialdea, la ejecución de este sector se considera inadecuada debido a la gran cantidad de viviendas propuestas. Además, el PTP propone dar prioridad a otros desarrollos como Aduritz-Akular (UPR-AL-01). Por otro lado, debido a su cercanía a elementos naturales como el río Oria y suelos de alto valor estratégico para la agroganadería, se apuesta por mantener el valor naturalístico que posee actualmente.	
	Kokapena 	Situación 	Planoa 
	Info. osagarria 	Info. complementaria 	
Mugaketa Delimitación			
	Erabilera nagusia Nekazaritza eta abeltzaintza, bertako basoa, erreken babesa	Uso principal Agroganadera: paisaje rural de transición, bosque autóctono, protección de arroyos	
Zehaztapenak Determinaciones	Azalera 293.115 m ²	Superficie 293.115 m ²	
	Eraikigarritasuna -	Edificabilidad -	
	Etxebizitza-kopurua -	Número de viviendas -	
	 Ereduan jasotzea proposatzen da	 Se propone incluir en el modelo	

SNU-ZU-03 Lizarraga			
Deskribapena Descripción	Eremua Donostiako Zubieta auzoko kaskoaren alboan kokatzen den bizitegi-sektore bat da.	Ámbito Se trata de un sector residencial situado en el casco del barrio de Zubieta de Donostia / San Sebastián.	
	Helburu orokorrak Lizarraga-Errotabide bizitegi-sektorearen zati bat saiklapenez kentzea proposatzen da. Sektorearen eskuinaldea mantentzen da, hiri-lurzorura lotutako lurzoru bihurtuko litzatekeena. Bertan Araundi baserria dago, 1900ekoak. Sektore hori gauzatzea desgokitzat jotzen da, nekazaritzarako eta abeltzaintzarako balio estrategiko handiko lurrez inguratua baitago.	Objetivos globales Se plantea desclasificar parcialmente el sector residencial de Lizarraga-Errotabide. Se mantiene la parte derecha del sector, el cual pasaría a ser suelo vinculado a urbano. En esta parte encontramos el caserío Araundi, datado en el año 1900. La ejecución restante de este sector se considera inadecuada debido a que se encuentra rodeado de suelo de alto valor estratégico para la agroganadería.	
	Kokapena 	Situación 	Planoa 
	Info. osagarria 	Info. complementaria 	
Mugaketa Delimitación			
	Erabilera nagusia Nekazaritza eta abeltzaintza, erreken babesa	Uso principal Agroganadera: paisaje rural de transición, protección de arroyos	
Zehaztapenak Determinaciones	Azalera 8.863 m ²	Superficie 8.863 m ²	
	Eraikigarritasuna -	Edificabilidad -	
	Etxebizitza-kopurua -	Número de viviendas -	
	 Ereduan jasotzea proposatzen da	 Se propone incluir en el modelo	

UPA-ZU-01 Bugati			
Deskribapena Descripción	Eremua Eremua Zubietan kokatua dago, jarduera ekonomikoetarako eta azpiegiturarako zuzenduta dagoen gune batean. Helburu orokorrak Indarrean dagoen plan orokorrak aurreikusten duen eta egikaritzeke dagoen "ZU.05 Bugati" sektorea da. Merkabugatiko eremuari jarraipena eman nahi zaio eta, ahal dela, hirugarren sektoreko erabileretarako erabiliko da. N-1 errepidearekiko hurbiltasuna eta eremuaren hegoaldera lotzeko aukeraz baliatzen da.	Ámbito Se trata de un ámbito ubicado en Zubieta, en un entorno destinado principalmente a actividades económicas e infraestructuras. Objetivos globales Constituye el sector "ZU.05 Bugati" previsto por el plan general vigente. Actualmente está pendiente de ejecutar. Pretende dar continuidad al asentamiento de Mercabugati, siendo preferentemente utilizado para albergar usos terciarios. Se aprovecha la proximidad a la carretera N-1 y su posibilidad de conexión al sur del ámbito.	
	Kokapena  Info. osagarria Info. complementaria	Situación 	Planoa 
Mugaketa Delimitación	Erabilera nagusia Tertziarioa	Uso principal Terciario	
	Azalera 71.274 m ²	Superficie 71.274 m ²	
Zehaztapenak Determinaciones	Eraikigarritasuna J.Eraiko: 30.000 m ² s	Edificabilidad AAEE: 30.000 m ²	
	 Ereduan jasotzea proposatzen da	 Se propone incluir en el modelo	

UPR-ZU-01 Tellerialde			
Deskribapena Descripción	Eremua Eremua Zubieta auzoan dago, Hipodromoaren ondoan. Gaur egun bizitegi-lurzorua da. Helburu orokorrak Tellerialdeko egoitza-azpierrearen erabilera aldatzea planteatzen da. Sistema orokorrari lotutako lurzoru bihurtzea proposatzen da. Aldatsetako bizitegi-sektorea bezala (SNU-ZU-02 Aldatseta), azpierre hau gauzatzea desgokitzat jotzen da. Gainera, Realaren hockey-zelaiak instalatzeko hitzarmen bat dago gaur egun. Beraz, lurzoru honetan ekipamendu erabilera kontsolidatzea proposatzen da, eta Zubietako kirol-jardueren agertoki gisa duen bokazioa indartzea.	Ámbito Se trata de un suelo situado en el barrio de Zubieta, junto al Hipódromo. Actualmente es un suelo residencial. Objetivos globales Se plantea el cambio de uso del subámbito residencial de Tellerialde, el cual pasaría a ser suelo vinculado a sistema general. Al igual que el sector residencial de Aldatseta (SNU-ZU-02 Aldatseta), la ejecución de este subámbito se considera inadecuada. Además, actualmente existe un convenio para la instalación de campos de hockey de la Real Sociedad. Por lo tanto, se propone consolidar el uso de equipamiento en este suelo, y reforzar la vocación de Zubieta como escenario de las actividades deportivas.	
	Kokapena  Info. osagarria Info. complementaria	Situación 	Planoa 
Mugaketa Delimitación	Erabilera nagusia Ekipamendua	Uso principal Equipamiento	
	Azalera 18.780 m ²	Superficie 18.780 m ²	
Zehaztapenak Determinaciones	Eraikigarritasuna -	Edificabilidad -	
	Etxebizitza-kopurua -	Número de viviendas -	
Zehaztapenak Determinaciones	 Ereduan jasotzea proposatzen da	 Se propone incluir en el modelo	

UPR-ZU-A01 Zubietako Kaskoa					
Deskribapena Descripción	Eremua Zubieta auzoko hirigunean dago.		Ámbito Ubicado en el casco urbano del barrio de Zubieta.		
	Helburu orokorrak Zubietako hiri-eremua sendotzea; dauden zuzkidurak finkatzea; eremurako irisgarritasuna hobetzea; garapen txikiko etxebizitzak eraikitzea.		Objetivos globales Consolidar el casco urbano de Zubieta; consolidar las dotaciones existentes; mejora de la accesibilidad al ámbito; construcción de viviendas de bajo desarrollo.		
	Kokapena		Planoa		
	 Info. osagarria Info. complementaria				
Mugaketa Delimitación	Erabilera nagusia Bizitegikoa		Uso principal Residencial		
	Azalera 2.050 m ²		Superficie 2.050 m ²		
Zehaztapenak Determinaciones	Eraikigarritasuna Bizitegirako: 630 m ² s		Edificabilidad Residencial: 630 m ² t		
	Etxebizitza-kopurua 4 etxebizitza (0 EB; 4 EL)		Número de viviendas 4 viviendas (0 VP; 4 VL)		
	 Ereduan EZ jasotzea proposatzen da		Se propone NO incluir en el modelo		

UPR-ZU-A02 Aldatseta					
Deskribapena Descripción	Eremua Eremua bat dator Landaberri ikastetxearen eta Zubietako hirigunearen artean dauden Oria ibaiaren ezkeraldeko ibarrekin eta hegalekin.		Ámbito El ámbito se corresponde con las laderas y la vega de la margen izquierda del río Oria situadas entre el centro escolar Landaberri y el casco urbano de Zubieta.		
	Helburu orokorrak Lurraldea hiri jarrai gisa antolatzea; garapena Zubietako etorbidearen trazaduraren bidez egituratzea; etorbide berriaren ekialdean dagoen eremuaren lurraldea espazio libreko eta ekipamendu publikoko erabileretara bideratzea; Hipodromoaren ondoko hegalean irekitako eraikuntzako bizitegi-garapen berri bat antolatzea; egungo Landaberri ikastetxearen ondoan irakaskuntza-zuzkidura kokatzea; Oria ibaiaren ezkeraldeko erribera antolatzea tratamendu "bigun" baten bidez; uholde-ariskua murrizteko neurriak hartzea; bizikleta- eta oinezkoentzako bideari jarraipena ematea; bizitegi-eremuko bideari jarraipena ematea Eskusaitzetako eremuraino, Katanbideko ibarbidearen gaineko zubi baten bidez.		Objetivos globales Ordenar a modo de continuo urbano el territorio; estructurar el desarrollo mediante la traza de la avenida de Zubieta; destinar el territorio del ámbito situado al Este de la nueva avenida a usos de espacio libre y equipamiento público; ordenar el desarrollo residencial de edificación abierta en la ladera inmediata al Hipódromo; localizar la dotación docente junto a la actual centro escolar de Landaberri; ordenar la ribera de la margen izquierda del río Oria mediante un tratamiento "blando"; adoptar medidas para minimizar el riesgo de inundaciones; dar continuidad a la vía ciclista y peatonal; continuar el viario de la zona residencial hasta el ámbito de Eskusaitzeta mediante un puente sobre la vaguada de Katanbide.		
	Kokapena		Planoa		
	 Info. osagarria Info. complementaria				
Mugaketa Delimitación	Erabilera nagusia Bizitegikoa		Uso principal Residencial		
	Azalera 305.645 m ²		Superficie 305.645 m ²		
Zehaztapenak Determinaciones	Eraikigarritasuna Bizitegirako: 76.310 m ² s; JErako: 8.500 m ² s		Edificabilidad Residencial: 76.310 m ² t; AAEE: 8.500 m ² t		
	Etxebizitza-kopurua 829 etxebizitza (635 EB (466 BOE; 169 ET); 194 EL)		Número de viviendas 829 viviendas (635 VP (466 VPO; 169 VT); 194 VL)		
	 Ereduan EZ jasotzea proposatzen da (*)		Se propone NO incluir en el modelo (*)		

UPR-ZU-A03 Tellerialde			
Deskribapena Descripción	Eremua Donostiako hipodromoaren iparraldean dago, Oria ibaiaren ibarraren ezker aldean.	Ámbito Ámbito situado al norte del Hipódromo de Donostia / San Sebastián, en la margen izquierda de la vega del río Oria.	
	Helburu orokorrak Eremua berrantolatzea, bizitegi-garapen berri bat aurreikusi eta Hipodromoko ataurrean hiri-plaza bat eratuz; Oria ibaiaren ezker aldeko ibaiertza antolatzea tratamendu berrak baten bidez, oinezkoentzako eta bizikletentzako bide bati jarraitutasuna emanez, eta ibaiertzeko zuhaitzen lerokadura lehengoratzeko ahalbidetuz; uholde-arriskua murrizteko neurri zehatzak hartzea.	Objetivos globales Reordenación del ámbito mediante la previsión de un nuevo desarrollo residencial, y la configuración de una plaza urbana en la antepuerta del Hipódromo; ordenar la ribera de la margen izquierda del río Oria mediante un tratamiento "blando", dando continuidad a una vía peatonal y ciclista, y propiciando la recuperación de una alineación de arbolado de ribera; adoptar las medidas precisas para minimizar el riesgo de inundaciones.	
Mugaketa Delimitación	Kokapena 	Situación 	Planoa 
	Info. osagarria Info. complementaria		
Zehaztapenak Determinaciones	Erabilera nagusia Bizitegikoa	Uso principal Residencial	
	Azalera 18.800 m ² Eraikigarritasuna Bizitegirako: 14.800 m ² ; JEraiko: 2.160 m ² Etxebizitza-kopurua 164 etxebizitza (164 EB (33 BOE; 131 ET); 0 EL)	Superficie 18.800 m ² Edificabilidad Residencial: 14.800 m ² ; AEE: 2.160 m ² Número de viviendas 164 viviendas (164 VP (33 VPO; 131 VT); 0 VL)	
Ereduan EZ jasotzea proposatzen da			

UPR-ZU-A04 Lizarraga			
Deskribapena Descripción	Eremua Eremua Zubieta hirigunearen ipar-mendebaldean dagoen lurraldeari dagokio.	Ámbito El ámbito se corresponde con el territorio situado al noroeste del casco urbano de Zubieta.	
	Helburu orokorrak Zubieta hirigunea indartzea, handitzea sustatuz; eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-garapen berri bat antolatzea, garapen txiki eraikitzaileak integratzeko; eremuan bide-trazadura egituratzaila berri bat proiektatzea, mendebaldean Lizarraga baserriaren ondoko Larriz pasealekuarekin lotuko dena; auzoaren zerbitzura dauden espazio libre eta tokiko ekipamenduko lurzati eremua antolamendua aurreikustea; Usurbilgo eta Donostiako Udalek batera eta modu bateratuan esku hartzea eremu osoan.	Objetivos globales Fortalecer el casco urbano de Zubieta, promoviendo la ampliación; ordenar un nuevo desarrollo residencial de tipología de edificación abierta en el que quepa integrar tipologías de edificación de bajo desarrollo; proyectar en el ámbito una nueva trama viaria estructural que conecte al oeste con el paseo de Larriz junto al caserio Lizarraga; prever la ordenación en el ámbito de espacios libres y de parcelas de equipamiento local al servicio del barrio; intervención conjunta y unitaria de los Ayuntamientos de Usurbil y Donostia / San Sebastián en la totalidad del ámbito.	
Mugaketa Delimitación	Kokapena 	Situación 	Planoa 
	Info. osagarria Info. complementaria		
Zehaztapenak Determinaciones	Erabilera nagusia Bizitegikoa	Uso principal Residencial	
	Azalera 12.523 m ² Eraikigarritasuna Bizitegirako: 3.040 m ² Etxebizitza-kopurua 32 etxebizitza (24 EB (18 EB; 6 ET); 8 EL)	Superficie 12.523 m ² Edificabilidad Residencial: 3.040 m ² Número de viviendas 32 viviendas (24 VP (18 VPO; 6 VT); 8 VL)	
Ereduan EZ jasotzea proposatzen da			