

**Donostiako HAPOaren berrikuspenerako aurrerakina**  
Laburpen sektorialak

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

06.

**Ondarea eta paisaia**

Ondarea eta paisaia Plan Orokorraren antolamendu berrian txertatzea

*Patrimonio y paisaje*

*Integrar patrimonio y paisaje en la nueva ordenación del Plan General*

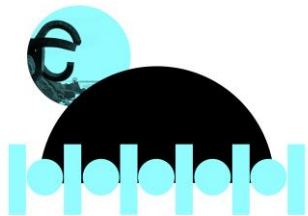
06.

## Ondarea eta paisaia

Ondarea eta paisaia Plan Orokorren antolamendu berrian txertatzea

## *Patrimonio y paisaje*

*Integrar patrimonio y paisaje en la nueva ordenación del Plan General*



## DIAGNOSTIKOA

Indarrean dagoen HAPOak **hiru ondare modalitate** identifikatzen ditu: interes arkeologikoa dutenak, interes naturala dutenak eta interes historiko-artistiko-arkitektonikoa dutenak.

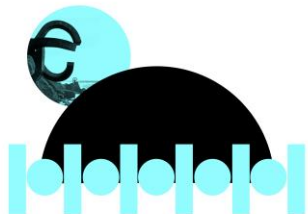
- Lauaizetako Plan Bereziarekin salbuespenarekin, ondare **arkeologikoaren eta naturalaren** babesa garatzen duten plan bereziak egiteke daude; kasu hauetan, ondare hori dagokion legeriak babesten du oraingoz.
- **Landa-ingurunearen** paisaiaren kalitatea handia da, baina oso zatitua dago.
- Donostiako **Hirigintza Ondarea eta Ondare Eraikia Babesteko plan bereziak** babesten ditu Interes historiko-artistiko-arkitektonikoa duten espazio eta elementuak.
- Planaren Katalogoak zaindu beharreko **elementu zehatzak** identifikatzen ditu, eta haiek babesteko neurriak finkatzen ditu.
- Herritarren **%53k negatiboki baloratzen du** Donostiako ondarearen egungo babesa; HAPO berriak eraikinen eta eraikin multzoen **babesa handitu** behar duela uste da, oro har.
- Hiriaren nortasuna babesten duten **hiri-eszenaren balioei** ere erreparatu behar zaie.

## DIAGNÓSTICO

*El vigente PGOU identifica **tres tipos patrimoniales**: los de interés arqueológico, los de interés natural y los de interés histórico-artístico-arquitectónico.*

- *A excepción del Plan Especial de Lauaizeta, quedan pendientes los planes especiales que desarrollan la protección del **patrimonio arqueológico y natural**. En estos casos, este patrimonio lo protege por el momento la legislación correspondiente.*
- *La calidad paisajística del **medio rural** es alta, pero está muy fragmentada.*
- *El **Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido** de San Sebastián protege los espacios y elementos de interés histórico-artístico-arquitectónico.*
- *El Catálogo del Plan identifica los **elementos concretos** a preservar y establece las medidas para su protección.*
- *El **53% de la población valora negativamente** la protección actual del patrimonio donostiarra; se considera que el nuevo PGOU debe **aumentar la protección** de edificios y conjuntos de edificios.*
- *Se propone poner atención en los **valores de escena urbana** que dan identidad de la ciudad.*





## HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK

Hiriaren **nortasun kulturala** bultzatzea eta nortasun-ondarearen **ikuspegi dinamikoa** sustatzea.

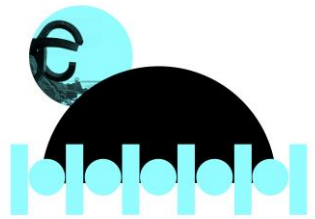
- Ondarea babestea udal lehentasunetan jasotzea, kultura-azpiegituretan etengabe inbertitzeko **politika aktibo** gisa.
- Ondarea pieza bakanak babesteaz harago joatea: ehunak, kaleak, espazioak (nortasun **hiri-paisaia**).
- Hiriko eremu jakin batzuk **ondare-intereseko unitate** gisa identifikatzea.
- Arkitektura-ondarea babesteaz gain, “**osotasunaren paisaia-ikuspegia**” ulertzea.
- **Metodologia berritzaileak** erabiltzea ondasunak, multzoak eta giroak baloratzeko eta arautzeko.
- Pieza bakanak testuingurutik kanpo kontserbatu ordez, **ehunari** garrantzia ematea.
- “**Fosilizazioa**” saihestea.
- Hiri-giroak eta eraikuntza mota jakin batzuk plangintza orokorraren **ordenantzekin** babestu ahal izatea.
- **Ondare garaikide berria** sortzen jakitea.
- Ondarea “**mantentzearen kulturaren**” testuinguruan ulertzea, jasangarritasunari lotuta.
- Paisaiaren faktorea plangintzan txertatzea.
- **Jabetza-eskubidearen** errespetua eta jabetza pribatua **kontserbatzeko betebeharra** uztartzea.

## OBJETIVOS Y CRITERIOS

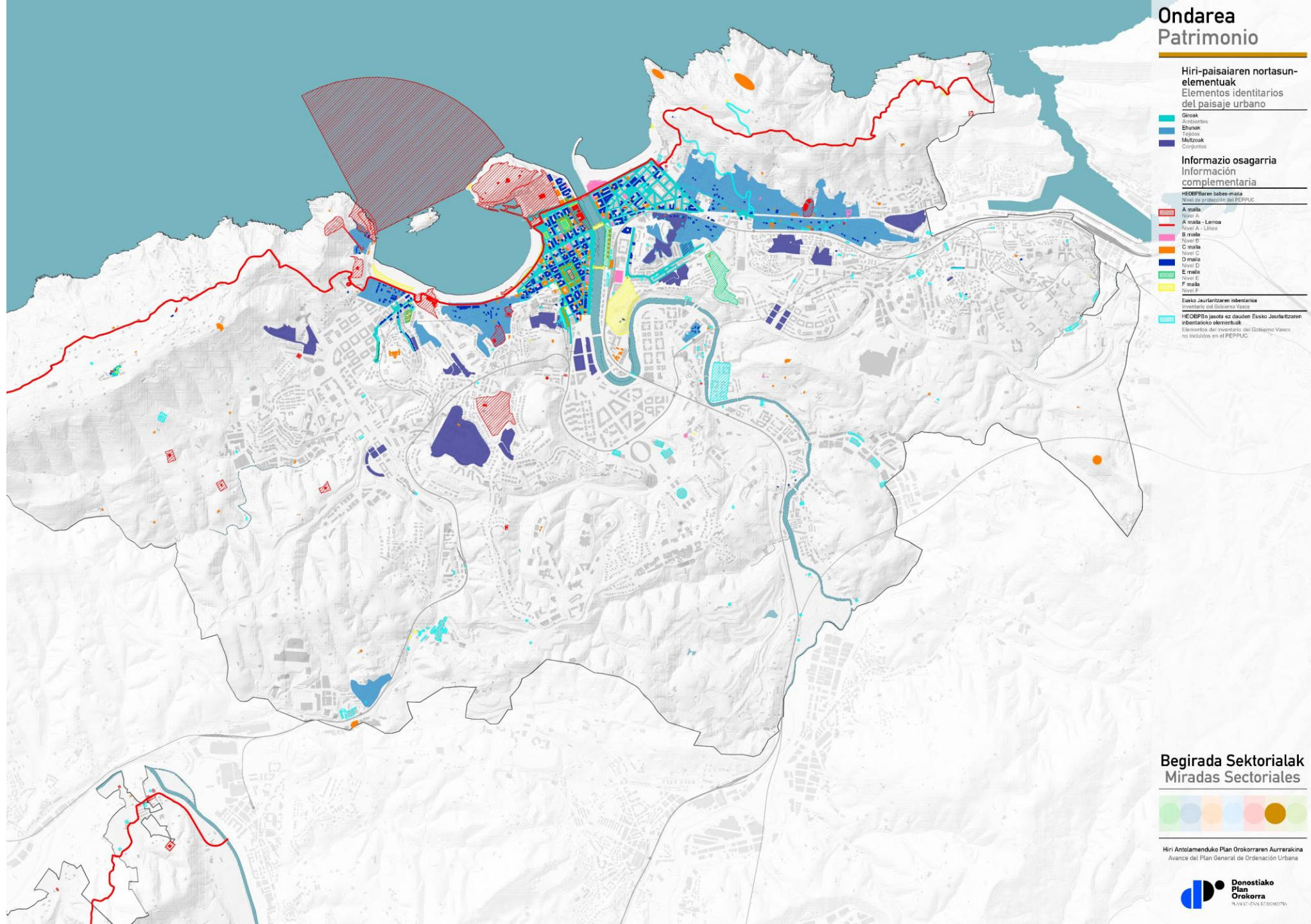
*Impulsar la **identidad cultural** de la ciudad y promover una visión dinámica del patrimonio identitario.*

- *Entender la protección del patrimonio como una prioridad municipal y como **política activa de inversión continua en infraestructuras culturales**.*
- *Proteger el patrimonio más allá de piezas aisladas: tejidos, calles, espacios (**paisaje urbano** identitario).*
- *Identificación de determinadas áreas de la ciudad como **Unidades de Interés Patrimonial**.*
- *Proteger el patrimonio arquitectónico, entendiendo la **visión paisajística de conjunto**.*
- *Utilizar **metodologías innovadoras** para valorar y regular bienes, conjuntos y ambientes.*
- *Dar importancia al **tejido**, en lugar de conservar piezas aisladas fuera de contexto.*
- *Evitar la **fosilización**.*
- *Poder proteger ambientes urbanos y determinados tipos de edificación a través de **ordenanzas** del planeamiento general.*
- *Crear **nuevo patrimonio contemporáneo**.*
- *Entender el patrimonio en el contexto de la **cultura del mantenimiento** y la sostenibilidad.*
- *Integración del factor paisaje en la planificación.*
- *Conjugar el respeto al **derecho de propiedad** con el **deber de conservación** de la propiedad privada.*

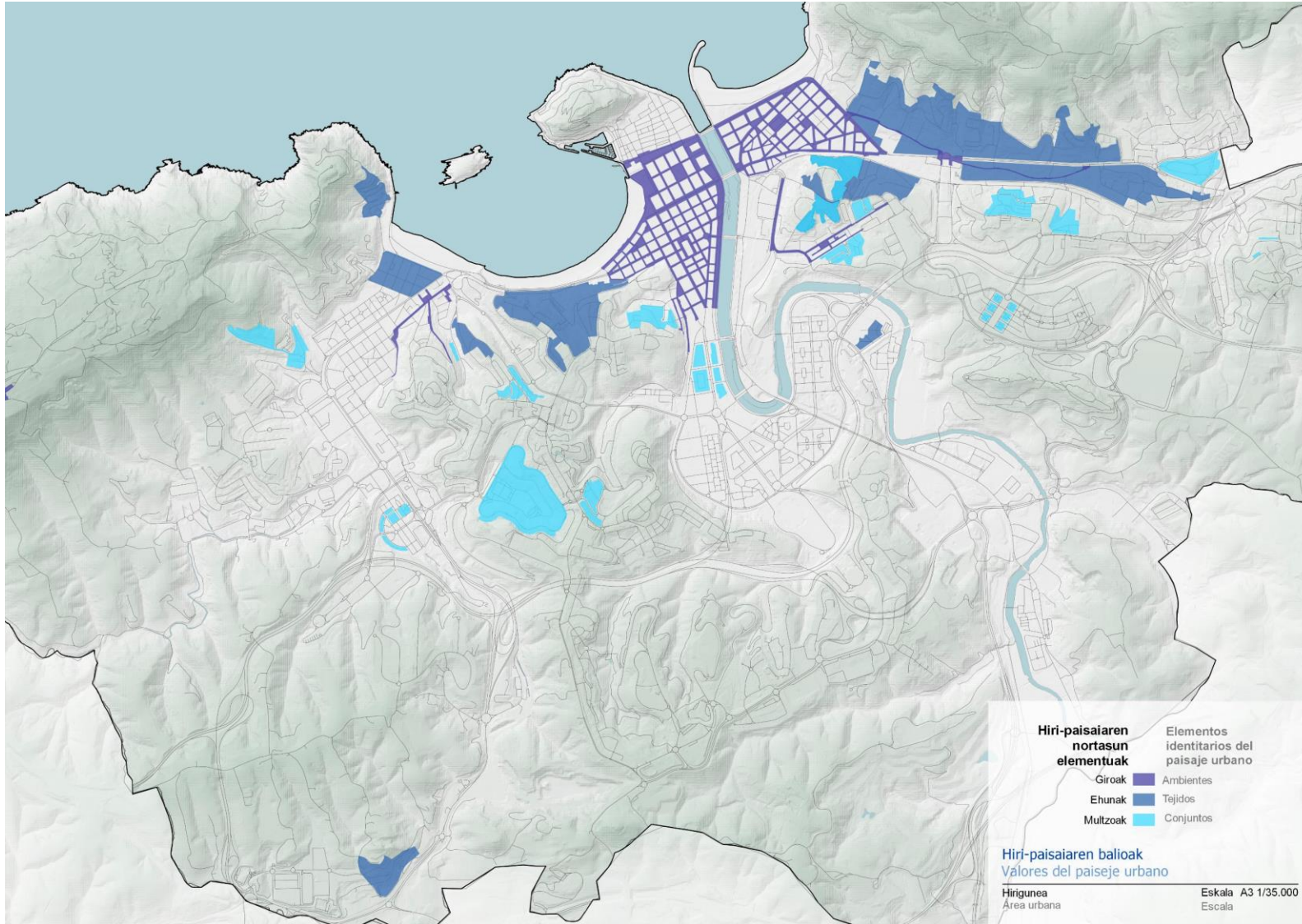
06  
 Ondarea eta paisaia  
*Patrimonio y paisaje*



Hiri-paisaiaren nortasun elementuak  
 Elementos identitarios del paisaje urbano







Hiri-paisaiaren nortasun elementuak  
Elementos identitarios del paisaje urbano

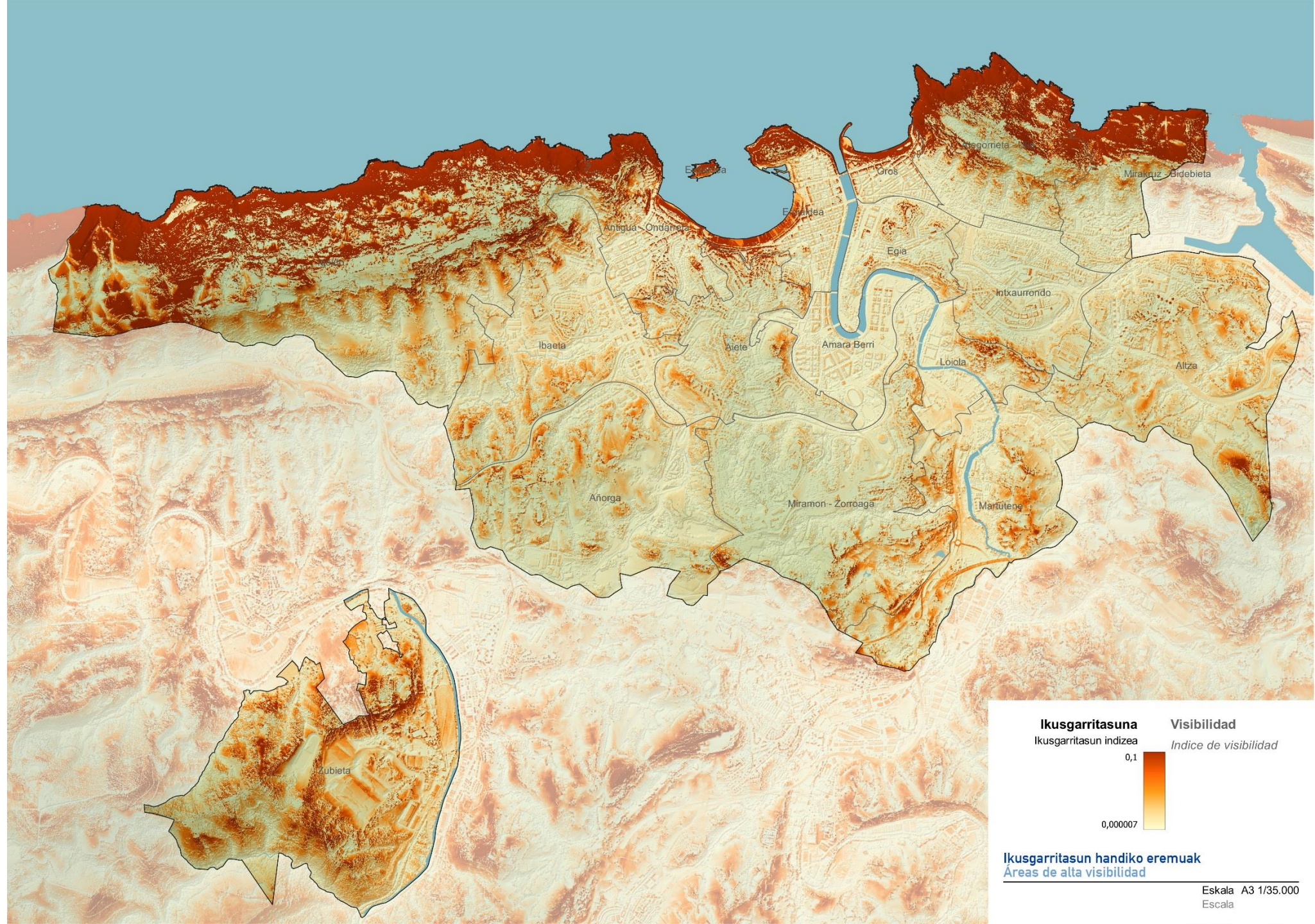
## DONOSTIAKO HIRI-PAISAIAREN BALIOAK IDENTIFIKATZEA

- Eraikinen ezaugarriek (bolumena, konposizioa, materialitatea) sortzen duten **hiri-giroa**.
- **Hiri-ehunak** ("villa" motako auzo berdeak nagusiki).
- Momentu berean altxatako **eraikin-multzoak**.
- Muino-hiriaren eta ibai-hiriaren arteko dualitatearen eraginez **ikusgarritasun-maila altua** duten eremuak.

## IDENTIFICAR LOS VALORES DEL PAISAJE URBANO DE DONOSTIA

- **Ambientes urbanos** generado por las características de los edificios (volumen, composición, materialidad).
- **Tejidos urbanos** (principalmente, barrios verdes con tipologías de villa).
- **Conjuntos de edificios** construidos en el mismo momento.
- **Zonas con un alto grado de visibilidad**, debido a la dualidad entre la ciudad colinar y la ciudad fluvial.





Hiriko ikusgarritasun mailaren plano  
Plano del grado de visibilidad de la ciudad





Hiri-giroak Alde Zaharrean eta Matia kalean (Antigua)  
Ambientes urbanos en la Parte Vieja y la calle Matia (Antiguo)

Plano kodea Código de plano	Identifikazioa Identificación	Oharrak Observaciones
G-1	Amara Gaina	Easo plazaren ondoan homogeneoa den hiri-ingurunea, ehun homogeneo batez osatua. Entorno urbano homogéneo junto a la plaza Easo, formado por un tejido homogéneo.
G-2	Erdialdea	Kortazarren zabalgunea eta inguruak. Ensanche y alrededores de Kortazar.
G-3	Victoria Eugenia	Maria Cristina hotelaren eta Victoria Eugenia antzokiaren multzoa eta hiri-ingurunea. Conjunto y entorno urbano del Hotel María Cristina y del Teatro Victoria Eugenia.
G-4	Ategorrieta bide Zaharra	Ategorrietako errepide zaharra. Antigua carretera de Ategorrieta.
G-5	Alderdi eder	Kortxaren aurrealdea eta inguruak. Frente de la Kontxa y alrededores.
G-6	Antigua	Antigua-Ondarretaren auzoaren trazadura historikoa Matia kalearen inguruan. Trazado histórico del barrio de Anegua-Ondarreta en las proximidades de la calle Matia.
G-7	Igeldo	Igeldo herriko jatorrizko plazaren ingurua. Entorno de la plaza originaria de Igeldo.
G-8	Egia	Bidearekiko lerrokadura duten eraikinen hiri-egitura. Estructura urbana de los edificios alineados con el vial.
G-9	Gros	Grosoko hiri-sareko giro orokorra. Ambiente general en la red urbana de Gros.



## HIRI-GIROAK

- Hiri-giroa **eraikinen ezaugarriek** (bolumena, konposizioa, materialitatea) sortzen dute.
- Giroaren ezaugarriak mantentzeko **ordenantza espezifikoak** (oin-moten antolamendua, gehieneko altuerak, hutsune motak, materialtasuna).
- Esku-hartzeko irizpideak adosteko **elkarrizketa-espazioak** eta prozesuak sortu ahal izango dira.
- Amaragaina, Erdialdea, Ategorrietako galtzada zaharra, Antigua, Gros...

## AMBIENTES URBANOS

- El ambiente urbano lo crean las **características de los edificios** (volumen, composición, materialidad).
- **Ordenanzas específicas** para preservar características ambientales (ordenación de los tipos de plantas, alturas máximas, tipos de huecos, materialidad).
- Se podrán crear procesos y **espacios de diálogo** para consensuar criterios de intervención.
- Amaragaina, Centro, calzada vieja de Ategorrieta, Antiguo, Gros.





Plano kodea Código de plano	Identifikazioa Identificación	Oharrak Observaciones
E-1	Ondarretako villak	Ondarretako villak. "Villas de Ondarreta."
E-2	Intxaurren zaharra	Jose Elsoegi hiribidera begira aurrealdean duen "villa" ehuna. "Tejido "villa" con frente a la avenida José Elsoegi."
E-3	Igeldo igoera	Igeldo mendira igotzeko errepideko txaleten multzoa. Conjunto de chalets de la carretera de subida al monte Igeldo.
E-4	Ategorrieta	Ategorrietako "villa" ehuna. "Tejido "villa" de Ategorrieta."
E-5	Mirakontxa	Kontxako badiara begiratzen duten "villen" ingurua. Entorno de las "villas" que miran a la bahía de la Kontxa.
E-6	Jauregi kalea	Muinoaren hegoaldeko hegaleko "villak", Antigua - Ondarreta auzora begira. "Villas" de la ladera sur de la colina, mirando al barrio del Antigua - Ondarreta.
E-7	Loiola Lorategi Hiria	Lorategi hiri motako etxebizitza familiarak txikien multzoa. Conjunto de pequeñas viviendas unifamiliares de tipo ciudad jardín.
E-8	Konkorrenea	"Villa" multzoak Egia auzoaren iparraldeko hegalean. Conjunto de "Villas" en la ladera norte del barrio de Egia.
E-9	Errotazar	Hegalean kokatutako eraikuntza-multzoa. Conjunto edificatorio situado en ladera.

## HIRI-EHUNAK

- Partzelazioaren eta eraikuntzen arteko harremanetik sortutako eremuak.
- Izaera berde nabarmena, "Villa" motako eraikinek osatuak.
- Bizitegi-areagotzea baimenduko da, baina lurzorua okupatzeko parametro bat ezarriko da ehunaren izaera babesteko.
- "Villa" auzoak: Ondarreta, Igeldo, Intxaurren Zaharra, Ategorrieta, Mirakontxa...



Ondarretako eta Uliako hiri-ehunak  
Tejidos urbanos de Ondarreta y Uliá

## TEJIDOS URBANOS

- Ámbitos resultantes de la relación entre parcelación y edificaciones.
- Mercado carácter verde, formado por edificios de tipo villa.
- Se permitirá el incremento residencial, pero se establecerá un parámetro de ocupación del suelo para preservar el carácter del tejido.
- Barrios de villas: Ondarreta, Igeldo, Intxaurren Zaharra, Ategorrieta, Miraconcha...





Jauregi kaleko eta San Rokeko hiri-multzoak  
 Conjuntos urbanos de la calle Palacio y San Roque

Plano kodea Código de plano	Identifikazioa Identificación	Oharrak Observaciones
M-1	Aldanondo	Estilo bateratuko bloke isolatuak, Aialde eta Aldanondo etxebizitza-multzoak. Bloques aislados de estilo unitario, bloques de viviendas Aialde y Aldanondo.
M-2	San Frantzisko Xabier	Aldakoenka kalearen goialdean estilo unitarioko bloke isolatuak. Bloques aislados de estilo unitario en la parte superior de la calle Aldakoenka.
M-3	Deba Ibaieren kalea	Euskal estilo berriko blokeak Deba Ibaieren kalean. Bloques de nuevo estilo vasco en la calle Deba Ibaia.
M-4	Urdintzu (Loiolako Kuartelak)	Urdintzu (Loiolako Kuartelak). Urdintzu (Loiolako Kuartelak).
M-5	Rezola	Ibaetako goialdean garai berean eraikitako bizitegi-multzoa, Arriola pasealekuaren inguruan. Conjunto residencial construido en la misma época en la parte alta de Ibaeta, en torno al paseo de Arriola.
M-6	Zumardi pasealekua	Multzo modernista Jose Elosegi hiribideko bidegurutzean, Herrerara iristen. Conjunto modernista en el cruce de la avenida Jose Elosegi, llegando a Herrera.
M-7	Koruko Andre Maria	Etxebizitza homogeneoen multzoa, Intxaurrendoko iparraldeko hegalean, Inurak kalearen inguruan. Conjunto de viviendas homogéneas en la ladera norte de Intxaurrendoko. Alrededor de la calle Inurak.
M-8	Amara erdi	Antso Jakitunaren hiribidearen ondoko bizitegi-bloke handien multzoa. Conjunto de grandes bloques residenciales junto a Antso Jakituna.
M-9	Larratxo	Altxa auzoan integratutako "villa" txikiak. Pequeñas "villas" integradas en el barrio de Altxa.
M-10	Erregezaintza kalea	Etxebizitza-talerrak Erregezaintza kalean. Viviendas-taller en la calle Erregezaintza.
M-11	Zarategi	Intxaurrendoko iparraldeko hegaleko etxebizitza homogeneoen multzoa, Zarategi-Gaztelu kalean. Conjunto de viviendas homogéneas del ala norte de Intxaurrendoko, en la calle Zarategi-Gaztelu.
M-12	Intxaurrendoko berri	Hego Intxaurrendoko plaza nagusiaren inguruko adreilu gorriko eraikin homogeneoak. Edificios homogéneos de ladrillo rojo en torno a la plaza principal de Intxaurrendoko Sur.
M-13	San Roke - Beloka	Etxebizitza-blokeak Amara Gainean. Bloques de vivienda en Amara Gaina.
M-14	Amara Gaina	Familia bakarreko etxebizitzak Amara Gainean. Viviendas unifamiliares en Amara Gaina.
M-15	Errotaburu zaharra	Etxebizitza multzoa Errotaburur. Conjunto de viviendas en Errotaburu.
M-16	Aiete	Multzo homogeneoa eraikuntza motari dagokionez eta eraikuntza multzo desberdinez osatua. Conjunto homogéneo en cuanto al tipo edificatorio y compuesto por diferentes bloques edificatorios.
M-17	Borroto kalea A	Etxebizitza multzo bateratu eta uniformek Borroto kalean. Conjuntos unificados y uniformes de viviendas en la calle Borroto.
M-18	Jauregi kalea	Jauregi kaleko dorreak. Torres de la calle Jauregi.
M-20	Luistarrak	Etxebizitza homogeneoen multzoa, Intxaurrendoko iparraldeko hegalean, Luistarrak kalean. Conjunto de viviendas homogéneas en la ladera norte de Intxaurrendoko, en la calle Luistarrak.
M-21	Borroto kalea B	Etxebizitza multzo bateratu eta uniformek Borroto kalean. Conjuntos unificados y uniformes de viviendas en la calle Borroto.
M-22	Konkorreneas	"Villa" multzoa Konkorreneas. Conjunto "Villa" en Konkorreneas.
M-23	Gaztelu	Etxebizitza homogeneoen multzoa, Intxaurrendoko iparraldeko hegalean, Luistarrak kalearen behealdean. Conjunto de viviendas homogéneas en la ladera norte de Intxaurrendoko. En la parte baja de la calle Luistarrak.
M-24	Egiako Galtzada	Egiako galtzadako txaleten multzoa. Conjunto de chalets de la calzada de Egia.

## HIRI-MULTZOAK

- **Momentu berean** altxatutako eraikin-multzoak.
- Multzo hauen gaineko jarduketa partzialetan **multzo izaera** galtzen ez dela ziurtatzeko mekanismoak.
- San Frantzisko Xabier (Egia), Gaiztarro, San Roke, Borroto, Luistarrak, Erregezaintza kalea (Antigua)...

## CONJUNTOS URBANOS

- *Conjuntos de edificios construidos en el **mismo momento**.*
- *Mecanismos para asegurar que en las actuaciones parciales sobre estas áreas no se pierda la **condición de conjunto**.*
- *San Francisco Javier (Egia), Gaiztarro, San Roque, Borroto, Luises, Escolta Real (Antiguo)...*





## AZTARNATEGI ARKEOLOGIKOAK, NATURA-ONDAREA ETA PAISAIA- ONDAREA

- Ondare arkeologikoaren babesa Eusko Jaurlaritzako **Kultura Sailak** ezarritako jarraibideen eskutik etorriko da.
- Diagnostikoan **Antondegi** eremu arkeologiko gisa identifikatu da; hura babesteko tresnak gara daitezzen proposatzen du Aurrerakinak.



## YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJÍSTICO

- *La protección del patrimonio arqueológico viene dada por las directrices establecidas por el **Departamento de Cultura** del Gobierno Vasco.*
- *En el diagnóstico se ha identificado **Antondegi** como zona arqueológica; el Avance propone que se desarrollen instrumentos para su protección.*

Antondegiko muinoa  
Loma de Antondegi





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

## NATURA-ONDAREA ETA PAISAIA- ONDAREAREN SAREA

- Natura-ondareak **azpiegitura berde eta urdinari** egiten dio erreferentzia (ikus 01 laburpena).
- Arreta bereziko paisaia gisa identifikatutako eremuak babesteko **arau- eta kudeaketa-tresnak** izango ditu planak.
- Donostiako **"atzealde berdea"** babestu (Ulia, Igeldo, Antondegi, Hego Intxaurren eta Loiolako Kuartelen artean dauden lurak...).

## PATRIMONIO NATURAL Y RED DE PATRIMONIO PAISAJÍSTICO

- *El patrimonio natural hace referencia a la **infraestructura verde y azul** (ver resumen 01).*
- *El plan contará con **instrumentos normativos y de gestión** para la protección de las zonas identificadas como paisajes de especial atención.*
- *Protección del **"telón verde"** de San Sebastián (Ulia, Igeldo, Antondegi, terrenos entre los cuarteles de Loiola, e Intxaurren Sur...).*



# 06.

## Ondarea eta paisaia

Ondarea eta paisaia Plan Orokorraren antolamendu berrian txertatzea

## Jarduketak / *Actuaciones*

## *Patrimonio y paisaje*

*Integrar patrimonio y paisaje en la nueva ordenación del Plan General*



**Eremua**

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

**Helburu globalak**

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

**Antolamendu-irizpideak**

Erriberako eta Loiolako hiri ehunei jarraitasuna eman, ibaira begira dagoen fatxada bat emanez Ibarreko hiri-eremu honi. Bidesare egitura berrantolatatu, trafiko guztia ibaiertzerara 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 ipologia 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 bizikiletaz ere.

**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 río, extendiéndose hasta la rotonda entre las calles Zorroaga y Victor Hugo, al sur.

**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 diseña 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".

**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.

Deskribapena  
Descripción

Info. osagarria

Info. complementaria

Kokapena

Situación

Plano

Plano



Mugaketa  
Delimitación

Zehazt.  
Determin.

**Erabilera nagusia**

Bizitegikoa

**Uso principal**

Residencial

**Azalera**

306.300 m<sup>2</sup>

**Superficie**

306.300 m<sup>2</sup>

**Eraikigarritasuna**

Bizitegirako: 74.000 m<sup>2</sup>s  
J:Rako: 9.800 m<sup>2</sup>s

**Edificabilidad**

Residencial: 74.000m<sup>2</sup>s  
AAEE: 9.800 m<sup>2</sup>s

**Etxebizitza-kopurua**

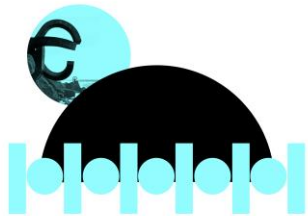
700 etxebizitza  
(280 EB; 420 EL)

**Número de viviendas**

700 viviendas  
(280 VP; 420 VL)




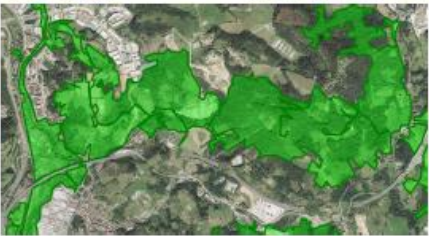
✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo







SNU-MA-06 Antondegi			
Deskribapena Descripción	<b>Eremua</b> Indarreko plangintzak zehaztutako sektore bat da. Donostiako hegoaldean dago, Martutene auzoan.	<b>Ámbito</b> Se trata de un sector definido en el planeamiento vigente. Se encuentra al sur de Donostia / San Sebastián, en el barrio de Martutene.	
	<b>Helburu orokorrak</b> Antondegi bizitegi-sektore osoa sailkapenez kentzea planteatzen da. 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, sektore horretatik funtzionalitate ekologikorako intereseko gune (FEIG) bat igarotzen da, GAB-DO-04, Gipuzkoako azpiegitura berdearen sarea osatzen duena. Beraz, ingurunearen balio naturalistikoa mantentzea proposatzen da.	<b>Objetivos globales</b> Se plantea desclasificar el sector residencial de Antondegi en su totalidad. 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, por este sector pasa una zona de interés para la funcionalidad ecológica (ZIFE), GAB-DO-04, el cual compone la red de infraestructura verde de Gipuzkoa. Por lo tanto, se apuesta por mantener el valor naturalístico del entorno.	
Mugaketa Delimitación	<b>Kokapena</b> 	<b>Situación</b> 	<b>Planoa</b> 
	<b>Info. osagarria</b> 	<b>Info. complementaria</b>	
Zehaztapenak Determinaciones	<b>Erabilera nagusia</b> Nekazaritza eta abeltzaintza, zuhaitziak, ekosistemak hobetzeko eremuak, erreken babesa	<b>Uso principal</b> Agroganadera: paisaje rural de transición, bosquetes, áreas de mejora de ecosistemas, protección de arroyos	
	<b>Azalera</b> 968.638 m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> 968.638 m <sup>2</sup>	
	<b>Eraikigarritasuna</b> -	<b>Edificabilidad</b> -	
	<b>Etxebizitza-kopurua</b> -	<b>Número de viviendas</b> -	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ereduan jasotzea proposatzen da	<input type="checkbox"/> Se propone incluir en el modelo	

SRS-AL-01 Landerro			
Deskribapena Descripción	<b>Eremua</b> Landerro eremua hirirean ekialdean dago, Altza auzoko hego-ekialdean. Hegoaldean Donostiako saihebidarekin egiten du muga.	<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.	
	<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 lurzoruz poltsa gisa aurreikusten da.	<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.	
Mugaketa Delimitación	<b>Kokapena</b> 	<b>Situación</b> 	<b>Planoa</b> 
	<b>Info. osagarria</b> 	<b>Info. complementaria</b>	
Zehaztapenak Determinaciones	<b>Erabilera nagusia</b> Sistema orokorerako erreserba-lurzorua	<b>Uso principal</b> Suelo de reserva para sistema general	
	<b>Azalera</b> 152.216 m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> 152.216 m <sup>2</sup>	
	<b>Eraikigarritasuna</b> -	<b>Edificabilidad</b> -	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ereduan jasotzea proposatzen da	<input type="checkbox"/> Se propone incluir en el modelo	



## UPR-EG-01 Aldakoenea

### Eremua

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

### Helburu orokorrak

Zaharkitutako hiri-multzoa berrantolatzea, hiri-kokapen pribilegiatuari ez dagozkion eraikin eta erabilerekin. Aldakoeneko magalera sartzeko sistema berri bat sortzea ahalbidetzea, eta bertan proiektatutako garapen berria Mandasko Dukearen pasealekua 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.

Deskribapena  
Descripción

### Kokapena



Info. osagarria

Info. complementaria



Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Azalera

34.803 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 15.073 m<sup>2</sup>s; JErako: 9.051 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

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

Zehaztapenak  
Determinaciones



Ereduan jasotzea proposatzen da

### Situación

### Planoa



### Plano

### Uso principal

Residencial

### Superficie

34.803 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 15.073 m<sup>2</sup>t; AAEE: 9.051 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

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

Se propone incluir en el modelo

## UPR-AM-01 Easo-Amara

### Eremua

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

### Helburu orokorrak

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 izatetik 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.

### Ámbito

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.

### Objetivos globales

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.

Deskribapena  
Descripción

### Kokapena



Info. osagarria

Info. complementaria



Mugaketa  
Delimitación

### Erabilera nagusia

Bizitegikoa

### Azalera

76.010 m<sup>2</sup>

### Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 50.745 m<sup>2</sup>s

### Etxebizitza-kopurua

450 Etxebizitza (200 EB; 250 EL)

Zehaztapenak  
Determinaciones



Ereduan jasotzea proposatzen da

### Situación

### Planoa



### Plano

### Uso principal

Residencial

### Superficie

76.010 m<sup>2</sup>

### Edificabilidad

Residencial: 50.745 m<sup>2</sup>t

### Número de viviendas

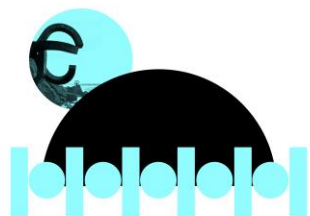
450 Viviendas (200 VP; 250 VL)

Se propone incluir en el modelo

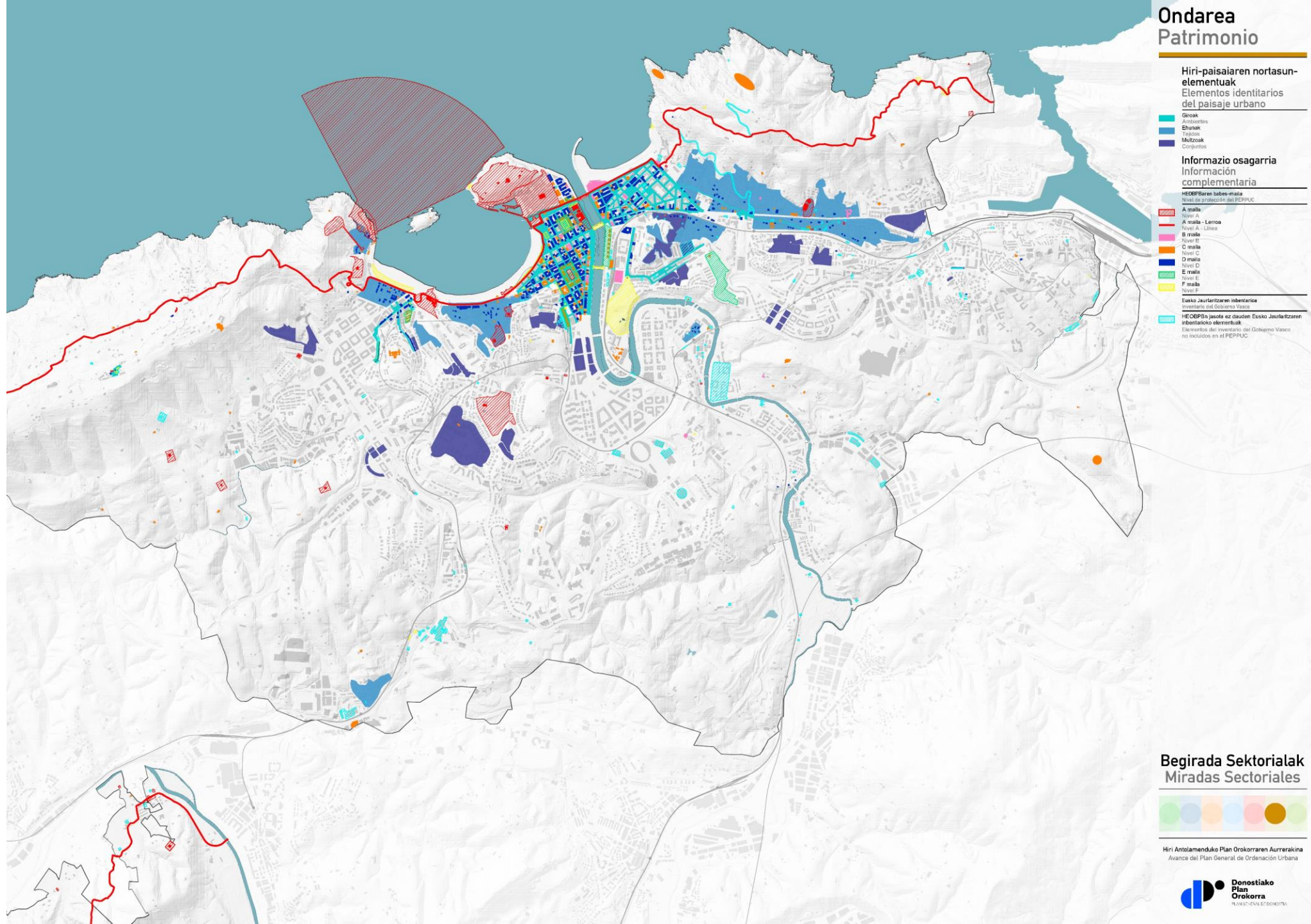
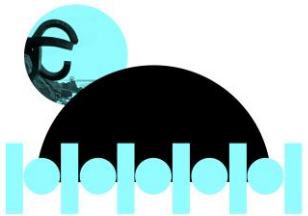
06

Ondarea eta paisaia

Patrimonio y paisaje







# Ondarea Patrimonio

## Hiri-paisaiaren nortasun- elementuak Elementos identitarios del paisaje urbano

- Giroak  
Arcoes
- Ehunak  
Torres
- Multzoak  
Conjuntos

## Informazio osagarria Información complementaria

HEOPBaren babes-eraila  
Nivel de protección del PEPPUC

- A malla  
Nivel A
- A malla - Lerroa  
Nivel A - Línea
- B malla  
Nivel B
- C malla  
Nivel C
- D malla  
Nivel D
- E malla  
Nivel E
- F malla  
Nivel F

Eusko Jaurlaritzaren inbentarioa  
Inventario del Gobierno Vasco

HEOPBn jasota ez dauden Eusko Jaurlaritzaren  
inbentarioko elementuak  
Elementos del inventario del Gobierno Vasco  
no incluidos en el PEPPUC

## Begirada Sektorialak Miradas Sectoriales



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerakina  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana