

Donostiako HAPOaren berrikuspenerako aurrerakina
Laburpen geografikoak

Avance de la revisión del PGOU de San Sebastián
Resúmenes geográficos

02.

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola, Martutene, Txomiñenea

Urumea sur

An aerial photograph of Donostia, San Sebastián, with a semi-transparent map overlay. A specific area in the southern part of the city is highlighted with a dark blue outline. The map shows buildings, roads, and green spaces. The highlighted area includes the districts of Erribera, Loiola, Martutene, and Txomiñenea. The text '02.' is overlaid on the left side of the map.

02.

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola, Martutene, Txomiñenea

Urumea sur

DIAGNOSTIKOA

- **Zuhaitz-dentsitate** gutxieneko auzoen artean daude.
- Hiri dualaren eskeman "**ibai-hiriaren**" parte dira: oinezko eta bizikleta-sare irisgarriagoa dute, baina etenekin.
- **Trenbide sarea** aukera moduan.
- GI-20ak sortatutako **hesi-efektua** eta hiri-**desitxuratzeara** Loiolan.
- **Autobide-lotura** batzuek gutxi optimizatutako azalera hartzen dute; Loiolan, esaterako.
- **Errenta baxueneko eta langabezia altueneko** auzoen artean daude Loiola eta Martutene.
- **Bizitegi auzoak** dira Loiola eta Martutene. 27 poligonoan espezializazio txikiko industria.
- **27 poligonoa**: irisgarritasun gabeziak modu aktiboetan eta garraio publikoan, espazio publiko desagokia eta lurzorua aprobetxamendu baxua.
- Jarduera-**nukleoak** badira Loiolan eta Martutenen.
- Hurbileko **ekipamenduen** gabezia.
- **Uholde-arriskua**.
- Ekialdeko Barrutiaren eta Urumeako Ibarren arteko **lotura ezegokia**, mugikortasun aktiboari dagokionez.

DIAGNÓSTICO

- *Se encuentran entre los barrios con menor **densidad arbórea**.*
- *En el esquema de la ciudad dual forman parte de la **ciudad fluvial**: tienen una red peatonal y ciclista más accesible, pero con interrupciones.*
- *La **red ferroviaria** como oportunidad.*
- ***Efecto barrera y desfiguración urbana** de la GI-20 en Loiola.*
- *Algunos **enlaces de autopista** ocupan una superficie poco optimizada, como en Loiola.*
- *Loiola y Martutene se encuentran entre los barrios de **renta más baja y paro más alto**.*
- *Aunque son **barrios residenciales**, existe industria de baja especialización en el polígono 27.*
- ***Polígono 27**: mala accesibilidad en modos activos y en transporte público, espacio público inadecuado y bajo aprovechamiento del suelo.*
- *Existen **núcleos** de actividad en Riberas, Loiola, Txomiñenea y Martutene.*
- *Carencia de **equipamientos** de proximidad.*
- *Peligro de **inundabilidad**.*
- ***Conexión inadecuada** en modos activos entre el Distrito este y el valle del Urumea.*

02.

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola, Martutene, Txomiñenea

Urumea sur

Proposamenak / *Propuestas*

INGURUNE NATURALAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- MA.O8 Antondegi eremua sailkapenez kentzea (gaur egun bizitegi eta industriarako aurreikusia).
- Hego Intxaurrondo eta Loiolako Kuartelen arteko lurak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea.
- Hiriko espazio libreetatik lurralde-parkeetara sartu ahal izateko sarbideak: Marrus, Larrañategi, Goiaztxiki.
- Urumea azpiegitura berde-urdin nagusi gisa (ibai-parkea).
- Konektibitate ekologikorako korridore proposamenak Martutene hegoaldean eta Marrus-Ametzagaina artean (GI-40).
- Ibaien ertzak birnaturalizatzeko eta ubideak berreskuratzeko irizpideak.

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



ESPACIO NATURAL Y ESPACIOS LIBRES

Principales observaciones y propuestas:

- Desclasificar el ámbito MA.O8 Antondegi (actualmente clasificado como residencial e industrial).
- Definir los terrenos entre Intxaurrondo Sur y los cuarteles de Loiola como no urbanizable.
- Accesos desde los espacios libres de la ciudad a los parques territoriales: Marrus, Larrañategi, Goiaztxiki.
- Urumea como principal infraestructura verde-azul (parque fluvial).
- Propuestas de corredores de conectividad ecológica al sur de Martutene y entre Marrus-Ametzagaina (GI-40).
- Criterios de renaturalización de márgenes de ríos y recuperación de cauces.



Antondegiko magala
Loma de Antondegi

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur



EKIPAMENDUAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Urumeako kultur ardatza osatuko duen erreferentziazko ekipamendua Loiola-Martutenen.
- Urarekin eta ingurumenarekin lotutako beste erabilera batzuk sortzeko aukera. Urdintzuk (Loiolako kuartelak) toki aproposa dirudi, duen konektibitatearengatik.
- Urumeako korridorean institutu bat (10.000 m²-ren beharra, aukera Urdintzun).
- Hiri mailako kirol-ekipamendu proposamen berria Sarruetan.
- Osasun-zentroa Martutenen.
- Auzo mailako beste ekipamendu proposamen berriak: Lorategi-hiria, Antzieta, Martutene hegoaldea.



Propuestas para Martutene
Martutenerako proposamenak

EQUIPAMIENTOS

Principales observaciones y propuestas:

- *Un equipamiento de referencia en Loiola-Martutene, que complemente el eje cultural del Urumea.*
- *Equipamiento para otros usos relacionados con el agua y el medio ambiente. Urdintzu (Cuarteles de Loiola) parece un lugar idóneo, por su conectividad.*
- *Un instituto en el corredor del Urumea (10.000 m² de suelo, Urdintzu como opción).*
- *Nueva propuesta de equipamiento deportivo urbano en Sarrueta.*
- *Centro de salud en Martutene.*
- *Otras nuevas propuestas de equipamiento a nivel de barrio: Ciudad Jardín, Antzieta, Martutene sur.*

MUGIKORTASUNA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Saihesbidearen eraldaketa-proposamenak Loiola-Astiñene-Erribera inguruari eragiten dio.
- Horren eraginez, GI-40 errepidea sendotzeko beharra.
- Lurralde mailako mugikortasun osasungarriaren sare bikoitza (ardatz nagusia eta ibaiertza).
- GI-20 eraldatua Ekialdeko barrutiaren eta Urumeako auzoen arteko lotura estrategiko gisa.
- Txomiñenetik Loiolako Erriberarainoko lotura bigun baten bideragarritasuna aztertuko du planak: tunel bat bizikletentzat Mendigain azpitik.
- Loiola-Intxaurrondo lotura bertikala.
- Bide azpiegitura berria Urdintzu (Loiolako kuartelak) eta Intxaurrondo hegoa artean.
- 27 poligonoa (Torruazar) mugikortasun sare aktiboan eta publikoan sartzea.

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur



Txomiñenea eta Erribera arteko lotura bigun posiblea
Conexión blanda posible entre Txomiñenea y Riberas



MOVILIDAD

Principales observaciones y propuestas:

- La propuesta de transformación de la variante afecta al entorno de Loiola-Astiñene-Riberas.
- Como consecuencia de ello, se apunta a la necesidad de reforzar la carretera GI-40.
- Doble red de movilidad saludable a nivel territorial (eje principal y eje fluvial).
- La GI-20 transformada como conexión estratégica entre el Distrito este y los barrios del Urumea.
- El plan estudiará la viabilidad de un enlace blando desde Txomiñenea hasta Riberas de Loiola: un túnel ciclista por debajo de Mendigain.
- Conexión vertical Loiola-Intxaurrondo.
- Nueva infraestructura viaria entre Urdintzu (cuarteles de Loiola) e Intxaurrondo sur.
- Incorporación del polígono 27 (Torruazar) a la red de movilidad activa y pública.

ETXEBIZITZA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- Antondegi bizitegi-garapena bertan behera.
- Bizitegi-garapen guztiak hiri-lurzoruan: GI-20 Erribera, Urdintzu (Loiolako Kuartelak), Lorategi Hiria, Sarroeta, Txomiñenea II, Antzieta-Villa Belén, Apostolutza, Trinketea (4.488 etxebizitza, %48 babestuak).
- Kuarteletarako (Urdintzu) bi alternatiba garatu dira, eta bietako bat lehenetsi da aurrerakinerako.
- Behe-oinak etxebizitza babestuzat kalifikatzea, komertzialak ez diren ardatzetan.
- Egungo etxebizitza-parkea birgaitzea eta berrerabiltzea.
- Familia anitzeko etxebizitzak, tipologia askotarikoak.

VIVIENDA

Principales observaciones y propuestas:

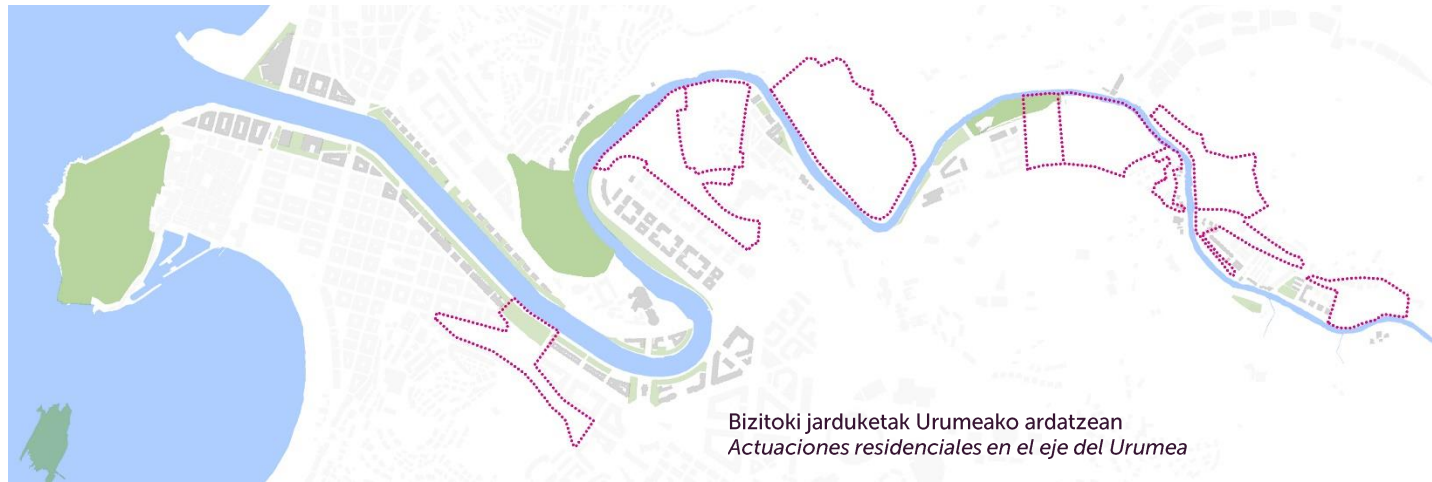
- *Suspendido el proyecto residencial de Antondegi.*
- *Todos los desarrollos residenciales serán en suelo urbano: GI-20 Riberas, Urdintzu (Cuarteles de Loiola), Ciudad Jardín, Sarroeta, Txomiñenea II, Antzieta, Apostolado, Trinquete (4.488 viviendas, 48% protegidas).*
- *Se han desarrollado dos alternativas para los cuarteles, priorizando una de ellas para el Avance.*
- *Calificación de plantas bajas como vivienda protegida en ejes no comerciales.*
- *Rehabilitación y reutilización del parque de viviendas existente.*
- *Viviendas plurifamiliares de tipología diversa.*

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur



Bizitoki jarduketak Urumeako ardatzean
Actuaciones residenciales en el eje del Urumea

JARDUERA EKONOMIKOAK

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

- 27. poligonoaren handitzea, Antondegi aldera, bertan behera.
- Antondegi urbanizaezina: balio estrategiko handiko lurzorua, nekazaritza-ustiapenerako.
- Etxebizitza proiektuetan, eraikigarritasun berriaren %25 inguru jarduera ekonomikoentzat.
- Hiri mistoa. Auzo-bihotz hauek identifikatu dira: Loiola, Txomiñenea, Martutene. "Jarduera ekonomikoen poloak" sustatu bertan.
- Lokalen udal-bankua.
- 27. poligonoa (Torruazar) areagotzeko eta berroneratzeko jarduera ekonomikoko eremua: intentsitatea, aniztasuna eta irisgarritasuna.
- "Kalifikazio ugari" eta "kalifikazio bertikala" sartu.
- Plan Orokorraren araudiaren erabilerak eguneratu: taldekako sukaldeak, coworkingak...

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur



ACTIVIDAD ECONÓMICA

Principales observaciones y propuestas:

- *Suspendida la ampliación del polígono 27, en la zona de Antondegi.*
- *Antondegi como no urbanizable: suelo de alto valor estratégico para explotación agraria.*
- *En proyectos de vivienda, alrededor del 25% de la nueva edificabilidad para AAEE.*
- *Ciudad mixta. Se han identificado los corazones de barrio de: Riberas, Loiola, Txomiñenea, Martutene. Fomento de "polos de actividades económicas".*
- *Banco municipal de locales.*
- *Área de actividad económica para la ampliación y regeneración del polígono 27 (Torruazar): intensidad, diversidad y accesibilidad.*
- *Introducción de múltiples calificaciones y de la calificación vertical.*
- *Actualización de usos de la normativa del Plan General: cocinas centralizadas, coworkings...*

27. poligonoa - Torruazar
Polígono 27 - Torruazar

ONDAREA ETA PAISAIA

Ohar eta proposamen nagusiak honakoak dira:

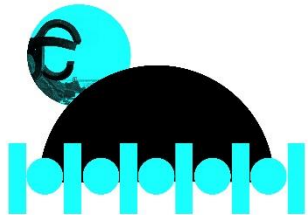
- Ez da babesteko moduko hiri-girorik aipatzen.
- Hiri-ehunak: Loiolako lorategi hiri motako familia bakarreko etxebizitza txikien multzoa.
- Hiri-multzoak: Urdintzu (Loiolako kuartelak).
- Ametzagaina-Kristinaenea eta Antondegi "atzealde berde" gisa.
- Diagnostikoak Antondegi eremu arkeologiko gisa identifikatzen du; Planak bere babesa gara dezan proposatzen du Aurrerakinak.

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur



PATRIMONIO Y PAISAJE

Principales observaciones y propuestas:

- *No se mencionan ambientes urbanos relevantes.*
- *Tejidos urbanos: Conjunto de pequeñas viviendas unifamiliares de tipo ciudad jardín.*
- *Conjuntos urbanos: los cuarteles de Loiola (Urdintzu).*
- *Ametzagaina-Cristinaenea y Antondegi como "telón verde".*
- *El diagnóstico identifica Antondegi como zona arqueológica; el Avance propone que el Plan desarrolle su protección.*

Loiolako lorategi-hiria
Ciudad Jardín de Loiola



02.

Urumea hegoaldea


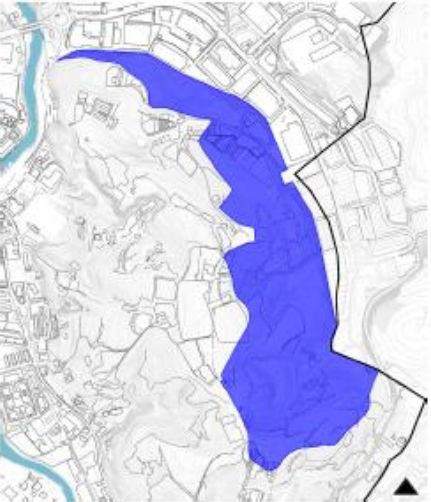


Erribera, Loiola, Martutene, Txomiñenea

Urumea sur





Jarduketak / Actuaciones

02
 Urumea hegoaldea
 Erribera, Loiola,
 Martutene,
 Txomiñenea
 Urumea sur

UPA-MA-A02 Antondegi

Deskribapena Descripción	Eremua Eremua Martutene auzoan kokatzen da, Antondegioko mendebaldeko hegalean.	Ámbito El ámbito situado en el barrio de Martutene, en la ladera oeste de Antondegi.
	Helburu orokorrak Bat dator Donostiako Udalak "Antondegi MA.08" eta "Martutene MA.05" eremuari buruzko HAPÖren Aldaketan proposatutako hirugarren aukerarekin. Aldaketa horretan proposatzen den hirugarren aukerak topografiaren aldaketa bikiagoa eragiten du, paisaiaren gaineko eragina murrizten du eta zarata gutxien sortzen duen eremua da. Gainera, sarbide egokia du Astigarragako GI-2132 errepidearen eta 27. poligonoaren arteko elkargunean. Proposamenak B.10 industriarako plataforma handi bat eraikitzea du helburu.	Objetivos globales La delimitación del ámbito coincide con la alternativa tercera propuesta por el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián en su Modificación del PGOU relativa a los ámbitos "MA.08 Antondegi" y "MA.05 Martutene". La alternativa tercera propuesta en dicha modificación, produce una alteración menor de la topografía, reduce el impacto paisajístico y es un ámbito con menor afección de ruido. Además, dispone de un buen acceso situado en la intersección del futuro vial de conexión de la GI-2132 en Astigarraga con el polígono 27. La propuesta pretende la construcción de una gran plataforma destinada a uso industrial B.10.
Mugaketa Delimitación	Kokapena 	Situación 
	Info. osagarria	Info. complementaria
Zehaztapenak Determinaciones	Erabilera nagusia Tertiarioa	Uso principal Terciario
	Azalera 275.163 m ² s	Superficie 275.163 m ² t
	Eraikigarritasuna JErako: 100.000 m ² s	Edificabilidad AAE: 100.000 m ² t
	 Ereduan EZ jasotzea proposatzen da	 Se propone NO incluir en el modelo

SNU-MA-06 Antondegi

Deskribapena Descripción	Eremua Indarreko plangintzak zehaztutako sektore bat da. Donostiako hegoaldean dago, Martutene auzoan.	Ámbito Se trata de un sector definido en el planeamiento vigente. Se encuentra al sur de Donostia / San Sebastián, en el barrio de Martutene.
	Helburu orokorrak Antondegi bizitegi-sektore osoa sailkapenez kentzea planteatzen da. Donostialdeko LPPren jarraibideei jarraituz, sektore hori gauzatzea desegokitzat 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.	Objetivos globales 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	Kokapena 	Situación 
	Info. osagarria	Info. complementaria
Zehaztapenak Determinaciones	Erabilera nagusia Nekazaritza eta abeltzaintza, zuhaitziak, ekosistemak hobetzeko eremuak, erreken babesa	Uso principal Agroganadera: paisaje rural de transición, bosquetes, áreas de mejora de ecosistemas, protección de arroyos
	Azalera 968.638 m ²	Superficie 968.638 m ²
	Eraikigarritasuna -	Edificabilidad -
	Etxebizitza-kopurua -	Número de viviendas -
 Ereduan jasotzea proposatzen da	 Se propone incluir en el modelo	

Eremua

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

Helburu globalak

Lurralde mailako errepide azpiegitura hiri etorbide bihurtu. Zeharkako auzoen arteko lotura baliatu mugikortasun bigun sarearen bidez. Saihesbideak oztopatzen dituen koridore ekologikoen jarraitasuna hobetzea. Saihesbideak egun zeharkatzen dituen eremuak 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. Eraikitza 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 beharrezko beharrezko elementuak operazio honetan barnebidu. Arkitekturek topografia eta testuinguruaren eskakizun ezberdinetara egokitu proiektuaren 3km luzeetan zehar.

Ámbito

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

Objetivos globales

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

Criterios de ordenación

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

Deskribapena
Descripción

Info. osagarria

Info. complementaria

Kokapena

Situación

Planoa

Plano



Mugaketa
Delimitación

Zehazt
Determinación

Erabilera nagusia

Bizitegikoa

Uso principal

Residencial

Azalera

738.000 m²

Superficie

738.000 m²

Eraikigarritasuna

-

Edificabilidad

-

Etxebizitza-kopurua

-

Número de viviendas

-

✓ Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur

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 indartzu. 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 publiko ondo konektatutako eta dentsitate handiko eremu honetan, bizitegi eta ekipamendu erabilera garatu. Ibaiarekin 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 ibaiertzerantz ez bideratzeko moduan. Ibaiertzeko parkearen jarraitasuna bilatu, berau auzoko espazio publiko eta ekipamendu sarean integratuz. Erriberak eta Loiolako zeharbidearen arteko biribilgunearen baitan zentralitasun 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.

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 bulvar. 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. Determ.

Erabilera nagusia

Bizitegikoa

Uso principal

Residencial

Azalera

306.300 m²

Superficie

306.300 m²

Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 74.000 m²s
JErako: 9.800 m²s

Edificabilidad

Residencial: 74.000m²s
AAEE: 9.800 m²s

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

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur



02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur

UPR-LO-01 Urdintzu (Loiolako Kuartelak)

Deskribapena Descripción	<p>Eremua "LO.04 Loiolako kuartelak" eremua Urumea ibaiaren eskuinaldean dago, Loiolako hirigunearen parean.</p> <p>Helburu orokorrak Fitxa honetan jasotzen da aipatutako hirigintza esparrurako Udalaren proposamena. Bertan, bizitegiarako jarduketak handi bat proposatzen da, Loiola eta Txomiñenea osatuiko dituen hirigunea sortzeko. Proposamenak aukera ematen du eraikinen eta espazioen aniztasun tipologikorako, Ametzagañako parkea bezalako inguruko naturaguneekin lotuz, eta ibai parkeari jarraipena emanez. Antolamenduak inguruneak eskaintzen dituen aukera espazialek egokitzen diren bi hiri-formaren bidez gauzatzen da: Etxe-irila hegoaldean eta dorrea iparraldean.</p>		<p>Ámbito El ámbito "LO.04 Cuarteles de Loiola" está situado en la ribera derecha del río Urumea, frente al casco de Loiola.</p> <p>Objetivos globales En la presente ficha se recoge la propuesta facilitada por el Ayuntamiento para el ámbito urbanístico comentado. En ella se propone una gran actuación residencial con el objetivo de crear un centro urbano que complemente a Loiola y Txomiñenea. La propuesta prevé la diversidad tipológica tanto de edificios como de espacios. Los espacios previstos se conectan con el entorno natural de Ametzagaña y buscan dar continuidad al parque fluvial. La ordenación se resuelve mediante la utilización de dos formas urbanas, la manzana al sur y la torre al norte, ambas se adecúan a las posibilidades espaciales que ofrece el entorno.</p>	
	<p>Kokapena</p>  <p>Info. osagarria</p>	<p>Situación</p>  <p>Info. complementaria</p>	<p>Planoa</p> 	<p>Plano</p> 
Mugaketa Delimitación				
Zehaztapenak Determinaciones	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p> <p>Azalera 171.024 m²</p> <p>Eraikigarritasuna Bizitegirako: 140.612 m²s; JErako: 7.932 m²s</p> <p>Etxebizitza-kopurua 1.400 Etxebizitza (560 EB, 840 EL)</p>		<p>Uso principal Residencial</p> <p>Superficie 171.024 m²</p> <p>Edificabilidad Residencial: 140.612 m²t; AAEE: 7.932 m²t</p> <p>Número de viviendas 1.400 Viviendas (560 VP, 840 VL)</p>	
	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>		<p>Se propone incluir en el modelo</p>	

UPR-LO-02 Loiolako Lorategi Hiria / Ciudad Jardín de Loiola

Deskribapena Descripción	<p>Eremua Urumea ibaiaren ertzean dago. Euskotrenen lineak, Donostiako saihebidetarako eta Loiolako zeharbideak mugatzen dute. Plan berezia egikaritzen ari da.</p> <p>Helburu orokorrak Hiriko zein auzoko hiri-premiei erantzutea, lehendik dauden bizitegi-eraikinen zatiak mantenduz. Urumea ibai eta haren ertzak tratatzea; eremua ingurunerantz irekitzea; hurbileko ekipamenduak antolatzea; aparkaleku-beharrei erantzutea, puntu babesgabe eta ez-segurua kentzea.</p>		<p>Ámbito Situado a orillas del río Urumea. Delimitado entre la línea de Euskotren, la variante de Donostia y la Travesía de Loiola. Cuenta con plan especial en ejecución.</p> <p>Objetivos globales Dar respuesta a necesidades de carácter urbano tanto de la ciudad como del barrio manteniendo parte de las edificaciones residenciales existentes. Tratamiento del río Urumea y de sus márgenes; apertura del ámbito hacia el entorno; ordenación de los equipamientos de proximidad; dar respuesta a las necesidades de aparcamiento; eliminación de puntos inhóspitos e inseguros.</p>	
	<p>Kokapena</p>  <p>Info. osagarria</p>	<p>Situación</p>  <p>Info. complementaria</p>	<p>Planoa</p> 	<p>Plano</p> 
Mugaketa Delimitación				
Zehaztapenak Determinaciones	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p> <p>Azalera 70.647 m²</p> <p>Eraikigarritasuna 24.800 m²s bizitegirako; 6.000 m²s JJEE-rako</p> <p>Etxebizitza-kopurua 232 etxebizitza (88 EB (58 BOE); 30 ET); 144 EL)</p>		<p>Uso principal Residencial</p> <p>Superficie 70.647 m²</p> <p>Edificabilidad 24.800 m²t residencial; 6.000 m²t AAEE</p> <p>Número de viviendas 232 viviendas (88 VP (58 VPO); 30 VT); 144 VL)</p>	
	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>		<p>Se propone incluir en el modelo</p>	

UPR-LO-A01 Urdintzu (Loiolako Kuartelak)

Eremua

Loiolako kuarteletako egungo ekipamenduak hartzen duen eremua.

Helburu globalak

Eremuko ingurugiro baliokak indartzea, ibai eta erreka, Ametzagaña parkearekin eta Ekialdeko Korridorearekin loturan. Auzoan mugikortasun bigun/osasungarri/ekologikoa indartzea, autoaren erabilera murriztu. Jarduera ekonomikoak aurreikusen dituen antolakuntza bat diseinatzea, hiri berrikuntza nodo bat sortuz. Ibai-fatxada jarraitu eta konektatu bat sortzea, eremuari hiri-nortasuna emateko gai dena. Ondare arkitektonikoaren berreskurapena eta integrazioa auzo berrian. Loiola eta Txomiñenea auzoen arteko lotura egituratzea, auzo berri honen bidez.

Antolamendu-irizpideak

Txomiñenea eta Loiola arteko lotura egituratzen duen ibaiertzeko parke handi bat sortzea, ibai fatxadari jarraitasuna emango diona. Errekastoaren inguruan eta ibaiertzeko parkearekin lotura duen parketxo bat sortzea. Ametzagaña parkeko sarrera bat gorpuztea, eta honetatik ibaiertzeko parkeko jarraitasuna bilatzea. Autoentzako errepide kopurua murriztea bilatzen duen mugikortasun sare bat diseinatzea, mugikortasun osasungarriaren sare bat aurreikusiz, tren geltokiekin eta bidegorri-sarearekin modu egokian lotuta dagoena. Zentzu honetan, auzorako sarrerak kontutan hartuko dira, Hall izaerako espazio publiko moduan. Mugikortasun osasungarriaren bidez eremua Loiolarekin lotzea, eta kremailera igogailu baten bidez, Intxaurrondorekin lotzea. Naturarekin harremanetan egongo den ikastetxe bat jasotzeko moduko partzela handi bat aurreikustea. Bizitoki zein jarduera ekonomiko orubeak aurreikusi, bigarren hauek irisgarritasun handieneko eremuetan kokatuz. Ibaia begira dauden eta honen fatxada osatzen duten kuartelen eraikinak kontserbatzea, bertan ekipamendu erabilera aurreikusiz. Erabilera hauen artean zuzkidura bizitokiak egon litezke.

Ámbito

Ámbito que ocupa el actual equipamiento de los Cuarteles de Loiola.

Objetivos globales

Potenciar los valores ambientales del ámbito: río y regato, en conexión con el parque de Ametzagaña y el Corredor Este. Potenciar la movilidad blanda/saludable/ecológica en el ámbito y minimizar el uso del coche. Prever la implantación de actividad económica con el fin de potenciar un nodo de innovación urbana. Creación de una fachada fluvial continua y conectada que proporcione identidad urbana a la zona. Integrar el patrimonio arquitectónico en la ordenación del nuevo barrio. Articular la conexión entre los barrios de Loiola y Txomiñenea a través de este nuevo fragmento urbano.

Criterios de ordenación

Prever un gran parque fluvial que articule la conexión entre Txomiñenea y Loiola dando continuidad a la fachada fluvial. Generar espacios libres entorno al regato y en continuidad con el parque fluvial. Formalizar una puerta al parque de Ametzagaña y buscar su conexión con el parque fluvial. Estructurar el sistema de movilidad del barrio buscando minimizar el viario rodado y apostando por la previsión de un sistema de movilidad alternativa que permita conectar con facilidad con el transporte de ferrocarril y con el sistema de bidegorris de la ciudad. En este sentido, se cuidarán los accesos al barrio generando espacios públicos de entrada a modo de hall. Conectar con Loiola a través de movilidad saludable y con Intxaurrondo con la previsión de un ascensor cremallera. Prever una gran parcela de equipamiento que permita albergar un centro educativo en conexión con el entorno natural. Prever parcelas para usos residenciales y otras para actividad económica posicionando estas últimas en las zonas de mayor accesibilidad del ámbito. Conservar los edificios de los cuarteles que proporcionen fachada al parque fluvial y permitan albergar usos equipamientoales entre los que podrían estar los alojamientos dotacionales.

Deskribapena
Descripción

Info. osagarria



Info. complementaria

Kokapena



Situación

Planoa



Plano

Mugaketa
Delimitación

Zehazt. Determ.

Erabilera nagusia

Bizitegikoa

Uso principal

Residencial

Azalera

183.750 m²

Superficie

183.750 m²

Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 138.200 m²s
Jrako: 54.670 m²s

Edificabilidad

Residencial: 138.200m²t
AAEE: 54.670 m²t

Etxebizitza-kopurua

1415 etxebizitza
(707 EB; 708 EL)

Número de viviendas

1.415 viviendas
(707 VP; 708 VL)



Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur

UPR-MA-02 Sarroeta-Martutene pasealekua

Eremua

Urumea ibaiaren ibarrean kokatutako eremua, Martutene pasealekua eta Sarroetako harrobiaren artean, Martuteneko erdialdetik hurbil. Erabilera ezberdin askoko eremua da.

Helburu globalak

Eremuko ingurumen-balioak sustatzea: ibai eta ingurune naturala atze-ohiala izanik. Ingurune naturalerako sarbide horri balioa ematea. Urumearen ibai-faxkada osatzea hiri-zati horretan. Eremuari berezitasuna ematea, auzoaren zati horretako sarrera-puntu gisa. Antolamendua futbol-zelaiaren inguruan garatu, eremutik gorago dagoen landa-eremuarekin trantsizioan. Harrobi zaharren espazioari balioa ematea.

Antolamendu-irizpideak

Bizitegi-ehuna antolatzea, ibai-aurrealdea sortuz eta atzeko oihal berdea estali gabe. Antondegiko goiko aldean baserietara igotzen den bidearen jarraitutasuna ahalbidetzea. Eremura sartzeko espazio libre bat prestatzea, kirol-ekipamenduari balioa emango diona. Antolamendu berria erreferentziazko ekipamenduen inguruan artikulatzea (futbol-zelai). Mugikortasun osasungarria babestuko duen eta ibaiaren ertz horretatik 27. poligonora sartzeko aukera emango duen urbanizazioa ziurtatzea. Hiriaren eta mendiaren artean eremu berde irisgarri eta eguzkitsua sortzea, harrobi zaharra erreferentziazat hartuta. Eremua antolatzea espazio publikoaren jarraitutasunean pentsatuz.

Ámbito

Ámbito localizado en la vega del Urumea, encajado entre el paseo de Martutene y la cantera de Sarroeta, cerca del núcleo urbano del barrio de Martutene. Es un ámbito que tiene varios tipos de usos mezclados.

Objetivos globales

Potenciar los valores ambientales del ámbito: el río y el entorno natural de telón de fondo. Puesta en valor de este acceso al entorno natural. Conformar la fachada fluvial del Urumea en este fragmento urbano. Proporcionar singularidad al ámbito como punto de entrada a esta parte del barrio. Ordenar el ámbito en torno al campo de fútbol, generando una transición para con la zona verde superior. Poner en valor el espacio de la antigua cantera.

Criterios de ordenación

Ordenar el tejido residencial creando frente fluvial y sin tapar el telón verde de fondo. Permitir la continuidad del camino que sube a los caseríos en la parte alta de Antondegi. Habilitar un espacio libre que de acceso al ámbito y que ponga en valor el equipamiento deportivo. Articular la nueva ordenación en torno al equipamiento de referencia (campo de fútbol). Asegurar una urbanización que apoye la movilidad saludable y que permita el acceso al Polígono 27 desde esta margen del río. Crear un área verde accesible y soleada entre la ciudad y la montaña, tomando la antigua cantera como referencia. Ordenar el ámbito pensando en una continuidad del espacio público.

Deskribapena
Descripción

Info. osagarria

Info. complementaria

Kokapena

Situación

Planoa

Plano



Mugaketa
Delimitación

Zehazt.
Determin.

Erabilera nagusia

Bizitegiakoa

Uso principal

Residencial

Azalera

143.600 m²

143.600 m²

Superficie

Eraikigarritasuna

Bizitegiarako: 53.800 m²s
JFako: 4.600 m²s

Edificabilidad

Residencial: 53.800 m²t
AAEE: 4.600 m²t

Etxebizitza-kopurua

550 etxebizitza
(220 EB; 330 EL)

Número de viviendas

550 viviendas
(220 VP; 330 VL)

Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur

02
 Urumea hegoaldea
 Erribera, Loiola,
 Martutene,
 Txomiñenea
 Urumea sur

UPR-MA-05 Trinketea

Deskribapena Descripción	<p>Eremua Tranbia Kalea eta Martutene pasealekua kaleen artean dago, eta, bestalde, Martutene pasealekua, Artolategi Kalea eta Urumearen ertzaren artean dago.</p> <p>Helburu orokorrak Urumea ibaiaren bideratzea hobetzea eremuan. Auzo osoaren ikuspegi integrala antolamendurako; Martutene pasealekua ardatzaren zuinketa, haren desbideratze partzialarekin eta trafikoa bikoiztearekin; Trinketeko eremua leheneratzea, eraikuntza-motak eta erabilerak nahastuz.</p>		<p>Ámbito Se localiza entre Tranbia Kalea y Martutene Ibilbidea; y por otra parte, incluye una pequeña ciudad-jardín entre Martutene Ibilbidea, Artolategi Kalea y la orilla del Urumea.</p> <p>Objetivos globales Mejora del encauzamiento del río Urumea en la zona. Visión integral del conjunto del barrio para la ordenación; replanteo del eje Martutene Ibilbidea con su desvío parcial y desdoblamiento del tráfico; regeneración de la zona de Trinkete actualmente con una mezcla desordenada de tipos de edificatorios y usos.</p>	
	<p>Kokapena Situación</p>  <p>Info. osagarria Info. complementaria</p> 		<p>Planoa Plano</p> 	
Mugaketa Delimitación	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p>		<p>Uso principal Residencial</p>	
	<p>Azalera 27.200 m²</p> <p>Eraikigarritasuna Bizitegirako: 9.465 m²s; JErako: 1.850 m²s</p> <p>Etxebizitza-kopurua 100 etxebizitza (30 EB (0 BOE; 0 ET); 70 EL)</p>		<p>Superficie 27.200 m²</p> <p>Edificabilidad Residencial: 9.456 m²t; AEEE: 1.850 m²t</p> <p>Número de viviendas 100 viviendas (30 VP 30 VPO; 0 VT); 70 VL)</p>	
Zehaztapenak Determinaciones	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>		<p>Se propone incluir en el modelo</p>	

UPR-MA-01 Antzieta - Villa Belén

Deskribapena Descripción	<p>Eremua Urumea ibaiaren ertzean dago, ezkerrean. Indarrean dagoen plan orokorreko "MA.01 Antzieta" eremuarekin bat dator.</p> <p>Helburu orokorrak Urumea ibaiaren bizitegiarako erabilera indartu nahi da, jarduera ekonomikoko erabilerak ahalbidetuz eta eremua berrantolatuz. Mugikortasun osasungarria bermatuko da Martutene pasealekuaren alboan. Felisa Martín Bravo kalearekin (Txomineneako antolamenduan ere aurreikusiten den bezala) eta ibaiaren bide berdearekin ere jarraituko da. Talde guztiek ibarrean sartzeko aukera izan dezaten, ekipamenduetarako lurzati bat aurrekusi da Urumea ibaiaren ondoan. Gainera, proposatutako antolamendua bateragarria izango da GI-41 errepidean bideen sistema orokor gisa aurreikusitako jarduketarekin.</p>		<p>Ámbito Se trata de un ámbito situado a la orilla del río Urumea, en su margen izquierda. Coincide con el ámbito "MA.01 Antzieta" del plan general vigente.</p> <p>Objetivos globales Se pretende potenciar el uso residencial en la vega del Urumea, permitiendo la implantación de usos de actividad económica, mediante la reordenación del ámbito. Se asegurará la continuidad del sistema de movilidad saludable junto al Paseo de Martutene. Se continuará también con la calle Felisa Martín Bravo (continuidad prevista igualmente en la ordenación contigua de Txominenea) y con el paseo verde a lo largo del río. Se prevé una parcela de uso equipamental junto al río Urumea, con el objetivo promover el acceso a la vega por parte de todos los colectivos. Además, la ordenación propuesta será compatible con la actuación prevista como sistema general viario en la GI-41.</p>	
	<p>Kokapena Situación</p>  <p>Info. osagarria Info. complementaria</p> 		<p>Planoa Plano</p> 	
Mugaketa Delimitación	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p>		<p>Uso principal Residencial</p>	
	<p>Azalera 87.200 m²</p> <p>Eraikigarritasuna Bizitegirako: 73.000 m²s; JErako: 8.000 m²s</p> <p>Etxebizitza-kopurua 700 etxebizitza (280 EB, 420 EL)</p>		<p>Superficie 87.200 m²</p> <p>Edificabilidad Residencial: 73.000 m²t; AEEE: 8.000 m²t</p> <p>Número de viviendas 700 viviendas (280 VP; 420 VL)</p>	
Zehaztapenak Determinaciones	<p>✓ Ereduan jasotzea proposatzen da</p>		<p>Se propone incluir en el modelo</p>	

UPR-MA-03 Txomiñenea (II)

Deskribapena Descripción	<p>Eremua Loiola auzoaren hegoaldean dago. Martuteneko egungo espetzeak okupatzen dituen lurzoruetan. Planaren aldaketaren bidez izapidetzen ari da.</p> <p>Helburu orokorrak Txomiñenearen antolamenduari jarraitzea, ibai-frontea baiaren ertz horretan luzatuz. Auzorako bizitegi- eta hirugarren sektoreko eraikigarrtasun berria ezartzea; auzorako eta ingurunerako zuzkidura-erakinak sortzea; auzoaren ardatz egituratzaila bat eta ibai-bide paralelo bat dituen antolamendua; eremuaren uholde-arriskua saihesteko duen antolamendua egokitzea; etxe-sail barruko espazioak irekitzea eta espazioak hierarkizatzea.</p>	<p>Ámbito Se sitúa al sur del barrio de Loiola. Comprende los suelos que ocupa el actual centro penitenciario de Martutene. Se está tramitando a través de la modificación de Plan.</p> <p>Objetivos globales Continuación de la ordenación de Txomiñenea lo que supone la prolongación del frente fluvial en este margen del río. Establecer nueva edificabilidad residencial y terciaria para el barrio; creación de edificios dotacionales para el barrio y el entorno; ordenación con un eje vertebrador de barrio junto con una vía fluvial paralela; adecuar la ordenación que evite la inundabilidad de la zona; potenciar la apertura de los espacios interiores de manzana y la jerarquización de espacios.</p>
	<p>Kokapena Situación</p>  <p>Info. osagarria Info. complementaria</p> 	<p>Planoa Plano</p> 
Mugaketa Delimitación		
Zehaztapenak Determinaciones	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p> <p>Azalera 37.210 m²</p> <p>Eraikigarritasuna Bizitegirako: 31.129 m²s; 3.214 m²s JErako</p> <p>Etxebizitza-kopurua 294 etxebizitza (222 EB (147 BOE); 75 ET); 72 EL)</p>	<p>Uso principal Residencial</p> <p>Superficie 37.210 m²</p> <p>Edificabilidad Residencial 31.129 m²; 3.214 m² AAE</p> <p>Número de viviendas 294 viviendas (222 VP (147 VPO); 75 VT); 72 VL)</p>
✓	Ereduan jasotzea proposatzen da	Se propone incluir en el modelo

UPR-MA-04 Apostolutza

Deskribapena Descripción	<p>Eremua Urumea ibarrean dago, ibaiak eta Martutene pasealekuak mugatzen dute.</p> <p>Helburu orokorrak Dagoen bide-sarea finkatzea. Dauden ikastetxearen eta erlijio zentroaren ingurunea eraberritzea. Eremuaren hirigunearen proiektzioa "El Apostolado" kaperaren inguruan, bertako plaza edo espazio libre nagusia antolatuz.</p>	<p>Ámbito Situado en la vega del Urumea, delimitado por el río y el paseo de Martutene.</p> <p>Objetivos globales Consolidación de la red viaria existente. Reforma del entorno de los centros docente y religioso existentes. Proyección del centro urbano del ámbito en el entorno de la capilla de "El Apostolado", ordenando en él la plaza o espacio libre principal del mismo.</p>
	<p>Kokapena Situación</p>  <p>Info. osagarria Info. complementaria</p> 	<p>Planoa Plano</p> 
Mugaketa Delimitación		
Zehaztapenak Determinaciones	<p>Erabilera nagusia Bizitegikoa</p> <p>Azalera 12.458 m²</p> <p>Eraikigarritasuna Bizitegirako: 4.000 m²s, JErako: 5.000 m²s</p> <p>Etxebizitza-kopurua 40 etxebizitza (16 EB (8 BOE); 8 ET); 24 EL)</p>	<p>Uso principal Residencial</p> <p>Superficie 12.458 m²</p> <p>Edificabilidad Residencial: 4.000 m²; AAE: 5.000 m²</p> <p>Número de viviendas 40 viviendas (16 VP (8 VPO); 8 VT); 24 VL)</p>
✓	Ereduan jasotzea proposatzen da	Se propone incluir en el modelo

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur

UPA-MA-A01 Torruazar zabalpena

Eremua

Eremua Antondegiko ekialdeko hegalean dago, Astigarragako udalerriatik hurbil. Gaur egun indarrean dagoen plan orokorrak proposatua duen "MA.08. Antondegi" eremuaren barnean kokatzen da.

Helburu globalak

Gaur egungo 27. poligonoari tamaina handiko partzela bat ematea, gaur egun duen aniztasun tipologikoa handitzeko. Proposatutako eraikinen paisaia-egokitzapena ziurtatzea eta Antondegi osatzen duen "oihal berdea" zaintzea. Antondegiko natur ingurunerako sarbidea baloratzea eta bere jarraipena proposamenean ziurtatzea. Lurzati berrietarako sarbidea ahalbidetzea, mugikortasun osasungarriaren eta irisgarritasuna bermatuz.

Antolamendu-irizpideak

Ingurunearen topografia kontuan hartzen duen antolamendua proposatzea, maldak handiko lurzorurik okupatu gabe. Etorkizuneko eraikuntzek paisaia izango duten eragina kontuan hartzea eta haien profila arautzea, Antondegi mendieren ikuspegian sor lezaketen distorsioa saihesteko. Lehendik dagoen bidearen trazadura erabiltzea jarduera ekonomikoetarako lurzoru berrietara sartzeko bidea kokatzeko, eta behar den azpiegituraz hornitzea, irisgarritasuna ziurtatzeko eta ingurune naturalera sartzeko ate gisa erabiltzeko.

Ámbito

El ámbito se encuentra en la ladera este de Antondegi, en una zona cercana al municipio de Astigarraga. La delimitación comprende parte del sector "MA.08. Antondegi" actualmente propuesto por el plan general vigente.

Objetivos globales

Dotar al actual polígono 27 de una parcela de gran tamaño que aumente la variedad tipológica que ofrece actualmente. Asegurar la adecuación paisajística de las edificaciones propuestas y preservar el "telón verde" que conforma Antondegi. Poner en valor el acceso existente al entorno natural de Antondegi y asegurar su continuidad en la propuesta. Posibilitar el acceso a las nuevas parcelas por medios de movilidad saludable y de manera accesible.

Criterios de ordenación

Proponer una ordenación sensible a la topografía del entorno, no ocupando suelos con grandes pendientes. Atender al impacto paisajístico de las futuras edificaciones y regular el perfil de las mismas para evitar la distorsión que podrían generar en la perspectiva del monte Antondegi. Emplear el trazado del camino existente para situar el vial de acceso a los nuevos suelos de actividades económicas y dotarlo de la infraestructura necesaria para asegurar su accesibilidad y utilización como puerta de acceso al medio natural.

Deskribapena
Descripción

Info. osagarria

Info. complementaria

Kokapena

Situación

Planoa

Plano



Mugaketa
Delimitación

Zehazt.
Determ.

Erabilera nagusia

Tertziarioa

Uso principal

Tercario

Azalera

29.200 m²

Superficie

29.200 m²

Eraikigarritasuna

Jerako: 15.000 m²s

Edificabilidad

AAEE: 15.000 m²

Ereduan EZ jasotzea proposatzen da

Se propone NO incluir en el modelo

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur

Deskribapena
Descripción

Eremua

Mugaketa bat dator indarrean dagoen plan orokorrak jasotako "MA.02 Torruazar" barrutiarekin. Antondegik (hegoaldean eta mendebaldean) eta Lauaizetak (iparraldean eta ekialdean) osatutako ingurune naturalean kokatzen da. Astigarragako udal mugapean jarraitzen duen jardura ekonomikoko eremu baten zatia da.

Helburu globalak

Industrialdeko eremu publikoa hobetzea, mugikortasunaren arloko eskakizun berrietara egokitzuz eta diseinu berriari ingurumen ikuspegia gehituz.

Dauden eraikinak berritzea, egungo konfort-beharretara egokitzuz eta hiri-paisaia zainduz.

27. poligonoko erabilerak areagotzea, esparruaren barruan aukera berriak identifikatuz.

Antolamendu-irizpideak

Eremua berrurbanizatzea, mugikortasun osasungarria ahalbidetuz eta garraio pribaturako espazioa murriztuz.

Ingurua berdatzea, poligonoa osatzen duten kaleetan zehar landareta gehituz.

Erabilerak areagotzeko aukerak aztertzea:

- Egungo eraikuntzak beste solairu batean handitzeko baimena ematea, eta espazio publikoak hala eskatzen duenean, atzeratutako profila ezartzea.
- Gutxi erabilitako espazioa optimizatzea, erabilera bateragarrien gainean eraikin berriak egiteko aukera emanez.

Ámbito

La delimitación se corresponde con el ámbito de suelo urbano "MA.02 Torruazar" que recoge el plan general vigente. Está rodeado de un entorno predominantemente natural, formado por Antondegi (al sur y oeste) y Lauaizeta (al norte y este). Es parte de una zona de actividad económica que continúa en el término municipal de Astigarraga.

Objetivos globales

Mejorar el espacio público del polígono, adaptándolo a las nuevas exigencias en materia de movilidad y añadiendo la perspectiva ambiental al nuevo diseño.

Renovar las edificaciones existentes, adecuándolas a las necesidades de confort actuales y cuidando el paisaje urbano.

Intensificar los usos del Polígono 27, identificando nuevas posibilidades dentro del propio ámbito.

Criterios de ordenación

Reurbanizar el ámbito permitiendo la presencia de medios de movilidad saludable y reduciendo el espacio destinado al transporte privado.

Reverdecer el entorno, añadiendo vegetación a lo largo de las calles que forman el polígono.

Explorar distintas posibilidades para la intensificación de usos:

- Permitir la ampliación de las edificaciones existentes en una planta más permitiendo perfiles retranqueados respecto del espacio público en aquellos puntos donde el espacio público lo exija.
- Optimizar el espacio infrutilizado, posibilitando la construcción de nuevas edificaciones sobre usos compatibles.

Info. osagarria



Info. complementaria



Kokapena

Situación



Plano

Plano

Mugaketa
Delimitación

Zehazt.
Determ.

Erabilera nagusia

Tertziarioa

Uso principal

Terciario

Azalera

211.405 m²

Superficie

211.405 m²

Eraikigarritasuna

Jerako: 56.000 m²s

Edificabilidad

AAEE: 56.000 m²t



Ereduan jasotzea proposatzen da

Se propone incluir en el modelo

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

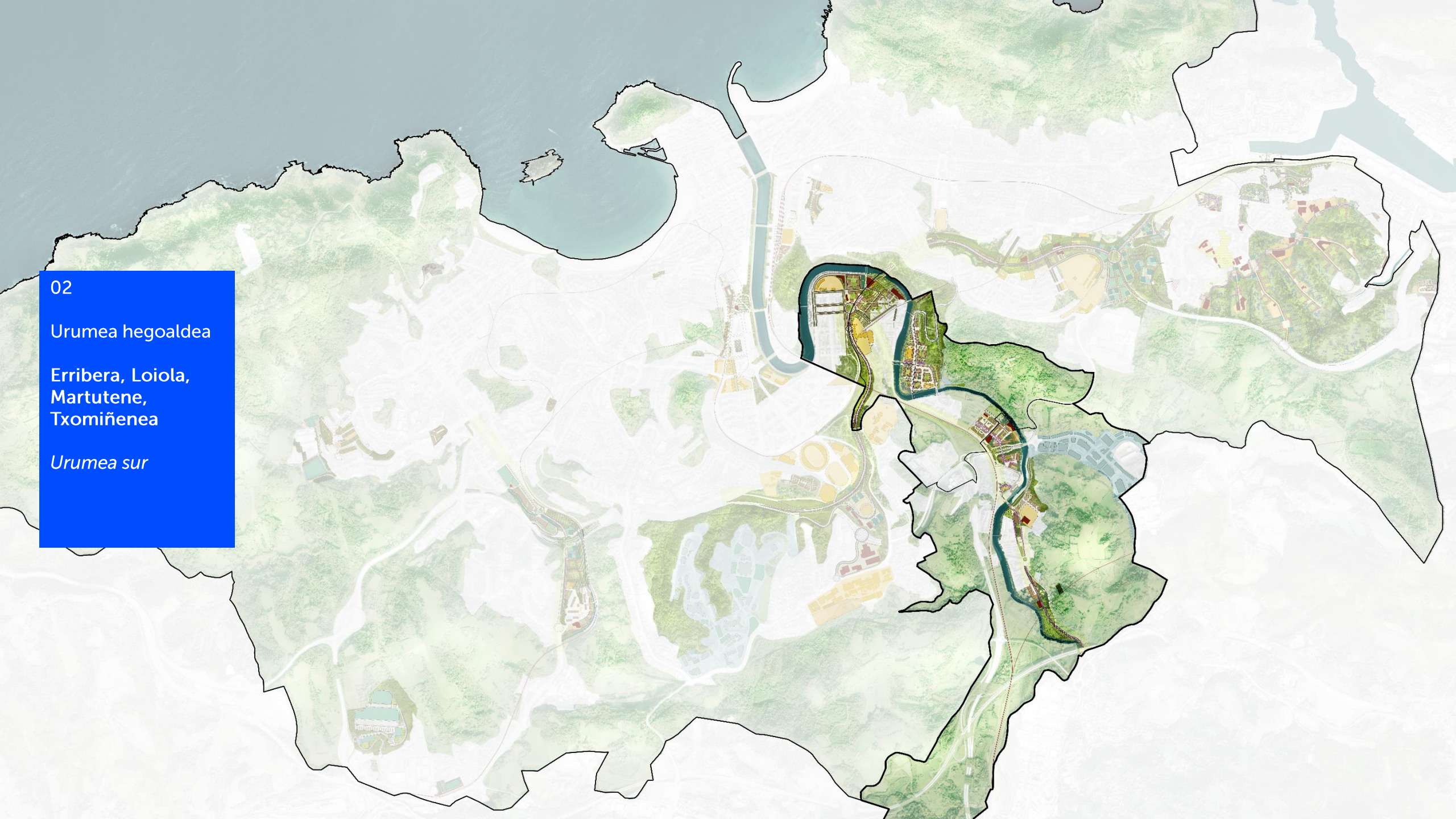
Urumea sur

02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur



02

Urumea hegoaldea

Erribera, Loiola,
Martutene,
Txomiñenea

Urumea sur

