EL USO DEL SUELO

El número de Hectáreas urbanizadas en el territorio comarcal es de 1.647,3.de las cuales 638.8 Ha.corresponden a usos residenciales.449.3 Ha.a aprovechamientos industriales.269.8 Ha.están ocupadas por usos mixtos de residencia e industria o residencia y servicios,y 289.4 Ha. corresponden a áreas de equipamiento y servicios.

En el centro de la comarca es donde se detecta una concentración más importante de suelos urbanos mixtos.Por lo demas,este tipo de concentración de usos se localiza sistemáticamente en los centros de los sectores menores de la comarca de origen antiguo en los que junto al uso residencial subsisten usos terciarios o industriales.

El suelo de equipamientos y servicios presenta una concentración extrema en el centro y su entorno próximo.Así, por ejemplo,se puede comprobar que el 89% del suelo de servicios de la comarca se encuentra en término del municipio de San Sebastián -municipio central- ocupando más de 250 Hectáreas.

Los usos industriales se concentran en tres áreas de la comarca:el entorno del Puerto de Pasajes,el valle del Urumea y la vega del Oria.

El uso residencial que corresponde a áreas de componente residencial mayoritaria presenta formas diversas:polígonos de vivienda,ciudades jardin y formaciones suburbanas en general.

Estos usos se presentan en áreas dependientes del centro comarcal y de los subcentros terciarios.

El suelo urbanizado en los distintos sectores urbanos unitarios de la comarca tiene composición diferente siendo tambien diversas sus propias magnitudes.

Sólo cinco de los sectores urbanos unitarios delimitados superan las cien Hectáreas urbanizadas.Son los siguientes:"Lasarte","Ibaeta-El Antiguo","Centro","Hernani", y "Renteria".

Once sectores unitarios tienen más de 50 Ha.pero menos de 100 Ha.urbanizadas.De ellos cuatro se localizan en la zona central de la comarca y cinco en el entorno del Puerto de Pasajes.

Entre los sectores menores,cuatro no llegan a 30 Hectáreas y el resto (7) se encuentran entre 30 y 50 Ha.de suelo urbano.Estos últimos sectores menores se localizan todos formando corona en torno a los sectores centrales de la comarca:"Ahorga-Recalde","Parte Vieja","Gros","Loyola", "Martutene","Astigarraga",y "La Paz-Bidebieta-Herrera".

La heterogeneidad en el uso del suelo en los sectores unitarios es grande y por lo tanto tambien es diferente su caracter urbano.Así,por ejemplo,solo entre los cinco sectores siguientes reunen más de la mitad de suelo de uso industrial de toda la comarca:"Lasarte","Hernani","Pasajes Antxo","Renteria",y "Lezo".

El uso "mixto",que por lo general es indicativo de un alto grado de concentración urbana,presenta polaridades marcadas,de manera que entre cuatro sectores reunen el 50% del suelo calificado como tal en la comarca:"Parte Vieja", "Centro","Gros" y "Renteria".

Las zonas de suelo de servicios presentan,si cabe,un desequilibrio mayor al reunir entre los sectores denominados "Ibaeta-El Antiguo","Parte Vieja","Centro","Amara" y "Eguia" el 57% del suelo de equipo de la comarca.

Estos fenómenos de concentración producidos sobre una comarca desglosada en 27 unidades menores de 140 Hectáreas son indicativos de la complementariedad de funciones que se produce en el marco urbano de la comarca.Por otra parte, determinados sectores urbanos se caracterizan por el predominio que un uso tiene sobre sus complementarios.Así por ejemplo,el sector "Zorroaga-Miramón" es un sector de Servicios."Aldapeta-Ayete" es un sector de suelo residencial y de servicios."Gros" se presenta casi todo él como de uso mixto."La Paz-Bidebieta-Herrera" es casi totalmente residencial,mientras,por otra parte,"Ulia" carece de industria, "Lezo" y "Pasajes de San Juan" carecen de áreas de servicios.

En los términos de los ocho municipios de la comarca los aprovechamientos urbanos son tambien heterogéneos.

De la superficie urbanizada en la comarca pertenece al Municipio de San Sebastián el 58%,al Municipio de Hernani el 11% y al Municipio de Renteria el 8,5% repartiendose el resto fragmentariamente entre los demas municipios.El caso de este último municipio que concentra un peso de población igual al 16% de la población comarcal en una área urbana igual a un 8,5% de la superficie urbana comarcal es indicativo de una situación urbana altamente congestiva.

Las proporciones con que los distintos usos se presentan en la comarca (33% Residencial,27% Industrial,16% Mixto y 13% Servicios) no presentan paralelo en ninguno de los municipios que la componen.

Así,por ejemplo,el Municipio de Usórbil esta altamente industrializado y posee excesiva proporción de suelo exclusivamente residencial mientras tienen pequeña entidad las áreas de equipamiento.

El Municipio de San Sebastián supera con creces la media comarcal de suelo de servicios al estar el 27% del suelo urbano municipal dedicado al equipamiento.A la vez se puede constatar que el territorio de la capital está muy escasamente industrializado en relación al resto de la comarca.

Sin embargo,en el Municipio de Hernani la proporción de la industrialización es muy alta.

El Municipio de Urnieta se caracteriza por tener una elevada acumulación de suelos exclusivamente residenciales en relación a la escasez de suelo urbano de servicios y urbano-mixto de que dispone.

El suelo urbano del Municipio de Pasajes,volcado sobre el Puerto,tiene altas proporciones de suelo urbano-mixto y de suelo exclusivamente residencial,sin reunir una proporción adecuada de suelo de equipamiento urbano.

El Municipio de Lezo,asimismo sobre el Puerto,tiene una alta concentración de suelo industrial y carece de áreas de servicios.

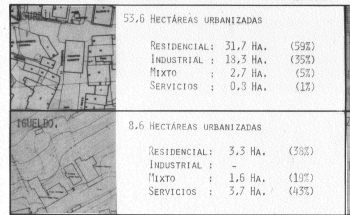
En Renteria proporciones elevadas de suelo urbano-mixto y de suelo residencial van acompañadas de una baja cantidad de suelo de equipamientos.

La peculiar entidad del Area urbana del Municipio de Oyarzun posee una proporción alta de suelo residencial mientras la proporción del uso para servicios es infima.

En los términos generales de este repaso se puede comprobar la diferente entidad de cada municipio,pero a la vez las singularidades que presenta el Municipio de la capital con respecto a todos los demas:la escasez de suelo de servicios y el exceso de suelo industrial y exclusivamente residencial en los municipios periféricos tienen claras contraparatidas en la concentración de servicios de la capital y en la escasa industria donostiarra.

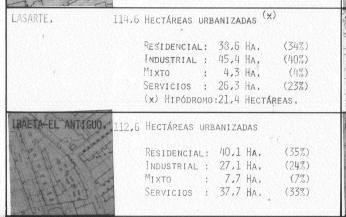
HERNANI (ORBEGOZO) DICIEMBRE 1974

UTILIZACIÓN INDUSTRIAL DE SUELOS DE LA VEGA DEL RIO CERCANOS A UN NÚCLEO IMPORTANTE DE POBLACIÓN.



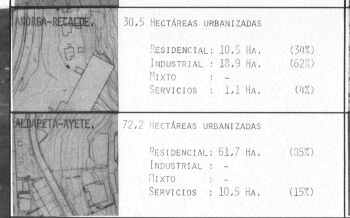
HERNANI — 53,6 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	31,7 Ha.	(59%)
Industrial :	18,3 Ha.	(35%)
Mixto :	2,7 Ha.	(5%)
Servicios :	0,3 Ha.	(1%)



IGUELDO. — 8,6 HECTÁREAS URBANIZADAS

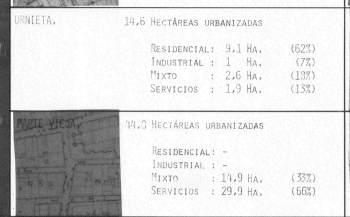
Residencial:	3,3 Ha.	(38%)
Industrial :	-	
Mixto :	1,6 Ha.	(19%)
Servicios :	3,7 Ha.	(43%)



LASARTE. — 114,6 HECTÁREAS URBANIZADAS (x)

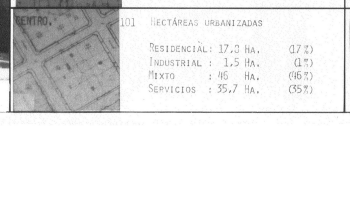
Residencial:	38,6 Ha.	(34%)
Industrial :	45,4 Ha.	(40%)
Mixto :	4,3 Ha.	(4%)
Servicios :	26,3 Ha.	(23%)

(x) Hipódromo:21,4 Hectáreas.



IBAETA-EL ANTIGUO. — 112,6 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	40,1 Ha.	(35%)
Industrial :	27,1 Ha.	(24%)
Mixto :	7,7 Ha.	(7%)
Servicios :	37,7 Ha.	(33%)

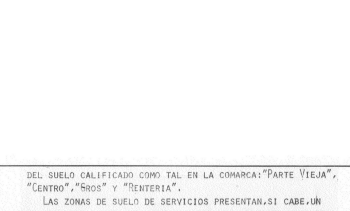


AHORGA-RECALDE. — 30,5 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	10,5 Ha.	(34%)
Industrial :	18,9 Ha.	(62%)
Mixto :	-	
Servicios :	1,1 Ha.	(4%)

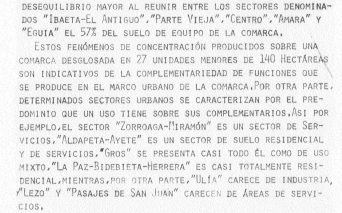
ALDAPETA-AYETE. — 72,2 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	61,7 Ha.	(85%)
Industrial :	-	
Mixto :	-	
Servicios :	10,5 Ha.	(15%)



URNIETA. — 14,6 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	9,1 Ha.	(62%)
Industrial :	1 Ha.	(7%)
Mixto :	2,6 Ha.	(18%)
Servicios :	1,9 Ha.	(13%)

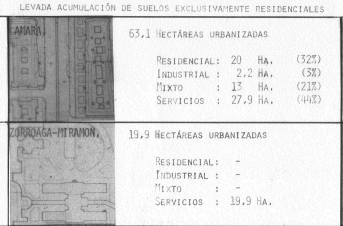


PARTE VIEJA. — 44,3 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	-	
Industrial :	-	
Mixto :	14,9 Ha.	(33%)
Servicios :	29,9 Ha.	(66%)

CENTRO. — 101 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	17,3 Ha.	(17%)
Industrial :	1,5 Ha.	(1%)
Mixto :	46 Ha.	(46%)
Servicios :	35,7 Ha.	(35%)

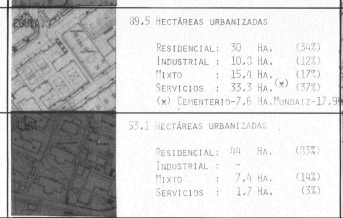


AMARA. — 63,1 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	20 Ha.	(32%)
Industrial :	2,2 Ha.	(3%)
Mixto :	13 Ha.	(21%)
Servicios :	27,9 Ha.	(44%)

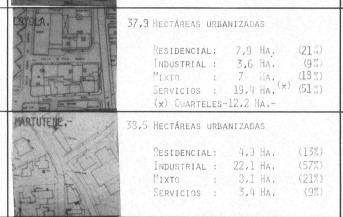
ZORROAGA-MIRAMON. — 19,9 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	-	
Industrial :	-	
Mixto :	-	
Servicios :	19,9 Ha.	



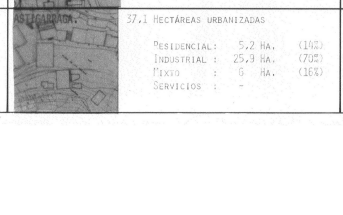
HERNANI — 141 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	31,5 Ha.	(22%)
Industrial :	94,1 Ha.	(67%)
Mixto :	8,9 Ha.	(6%)
Servicios :	6,6 Ha.	(5%)



GROS. — 43,1 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	-	
Industrial :	-	
Mixto :	39 Ha.	(90%)
Servicios :	4,1 Ha.	(9%)



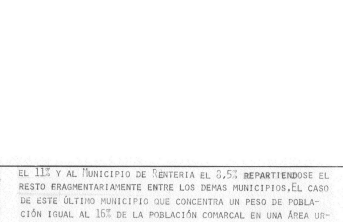
EGUIA. — 89,5 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	30 Ha.	(34%)
Industrial :	10,3 Ha.	(12%)
Mixto :	15,4 Ha.	(17%)
Servicios :	33,3 Ha. (x)	(37%)

(x) Cementerio-7,6 Ha.Mundaiz-17,9Ha.

LOYOLA. — 53,1 HECTÁREAS URBANIZADAS

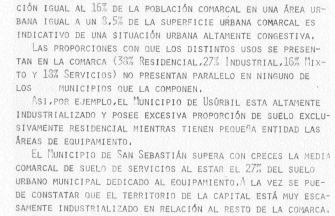
Residencial:	44 Ha.	(83%)
Industrial :	-	
Mixto :	7,4 Ha.	(14%)
Servicios :	1,7 Ha.	(3%)



LOYOLA. — 37,9 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	7,9 Ha.	(21%)
Industrial :	3,6 Ha.	(9%)
Mixto :	7 Ha.	(18%)
Servicios :	19,4 Ha. (x)	(51%)

(x) Cuarteles-12,2 Ha.-



MARTUTENE. — 38,5 HECTÁREAS URBANIZADAS

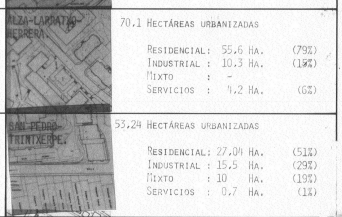
Residencial:	4,9 Ha.	(13%)
Industrial :	22,1 Ha.	(57%)
Mixto :	3,1 Ha.	(21%)
Servicios :	3,4 Ha.	(9%)

ASTIGARRAGA. — 37,1 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	5,2 Ha.	(14%)
Industrial :	25,9 Ha.	(70%)
Mixto :	6 Ha.	(16%)
Servicios :	-	

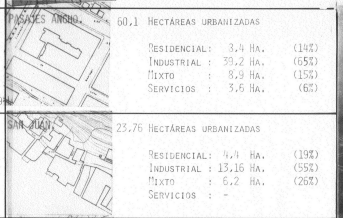
UNTXAURRONDO. — 50,7 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	39,8 Ha.	(72%)
Industrial :	1,1 Ha.	(2%)
Mixto :	12,9 Ha.	(24%)
Servicios :	1 Ha.	(2%)



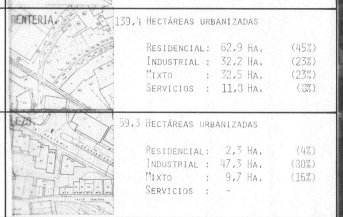
LA PAZ-BIDEBIETA-HERRERA. — 39,24 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	34,04 Ha.	(87%)
Industrial :	1,3 Ha.	(3%)
Mixto :	2 Ha.	(5%)
Servicios :	1,4 Ha.	(3%)



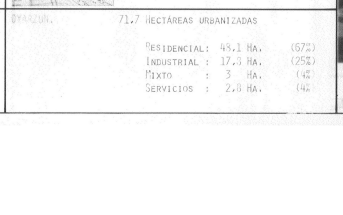
ULIA-LARIATAO-HERRERA. — 70,1 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	55,6 Ha.	(79%)
Industrial :	10,3 Ha.	(15%)
Mixto :	-	
Servicios :	4,2 Ha.	(6%)



SAN PEDRO-TRINTXERPE. — 53,24 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	27,04 Ha.	(51%)
Industrial :	15,5 Ha.	(29%)
Mixto :	10 Ha.	(19%)
Servicios :	0,7 Ha.	(1%)

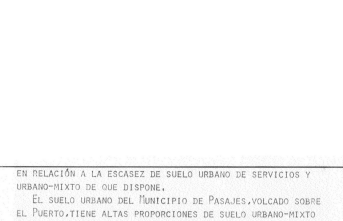


PASAJES ANCHO. — 60,1 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	3,4 Ha.	(14%)
Industrial :	39,2 Ha.	(65%)
Mixto :	8,9 Ha.	(15%)
Servicios :	3,6 Ha.	(6%)

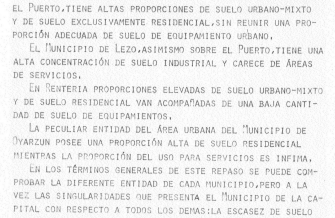
SAN JUAN. — 23,76 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	4,4 Ha.	(19%)
Industrial :	13,16 Ha.	(55%)
Mixto :	6,2 Ha.	(26%)
Servicios :	-	



RENTERIA. — 139,1 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	62,9 Ha.	(45%)
Industrial :	32,2 Ha.	(23%)
Mixto :	32,5 Ha.	(23%)
Servicios :	11,3 Ha.	(8%)



LEZO. — 59,3 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	2,3 Ha.	(4%)
Industrial :	47,3 Ha.	(80%)
Mixto :	9,7 Ha.	(16%)
Servicios :	-	

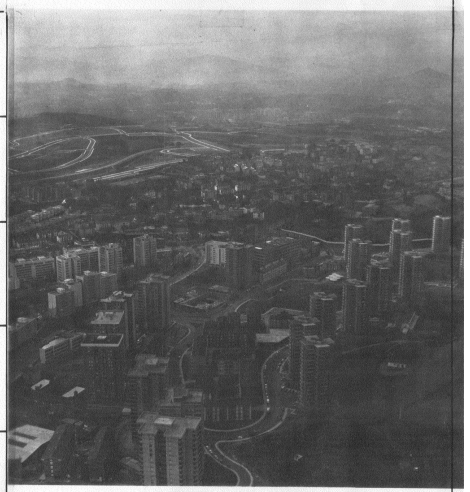
OYARZUN. — 71,7 HECTÁREAS URBANIZADAS

Residencial:	48,1 Ha.	(67%)
Industrial :	17,3 Ha.	(25%)
Mixto :	3 Ha.	(4%)
Servicios :	2,8 Ha.	(4%)

USO DEL SUELO EN LOS TERMINOS DE LOS MUNICIPIOS DE LA COMARCA.

Hectáreas urbanizadas y porcentaje de cada uso en el Municipio.

	Residencial	Industrial	Mixto	Servicios	Total
USURBIL	31,7 Ha. 43%	33,4 Ha. 52%	2,8 Ha. 3%	0,8 Ha. 1%	73,7 Ha.
SAN SEBASTIAN	336,0 Ha. 40%	124,4 Ha. 13%	192,5 Ha. 19%	258,5 Ha. 27%	951,4 Ha.
HERNANI	50,3 Ha. 28%	106,7 Ha. 59%	13,1 Ha. 7%	10,1 Ha. 5%	180,7 Ha.
URNIETA	25,6 Ha. 52%	17,5 Ha. 35%	2,6 Ha. 5%	3,3 Ha. 6%	49 Ha.
PASAJES	31,4 Ha. 46%	11,1 Ha. 16%	23,6 Ha. 34%	2,1 Ha. 3%	68,2 Ha.
PUERTO PASAJES		67 Ha.			67 Ha.
LEZO	2,3 Ha. 5%	34,2 Ha. 74%	9,7 Ha. 21%		46,2 Ha.
RENTERIA	62,9 Ha. 45%	30,9 Ha. 22%	32,5 Ha. 23%	11,9 Ha. 8%	138,1 Ha.
OYARZUN	48,1 Ha. 65%	19,1 Ha. 26%	3 Ha. 4%	2,3 Ha. 4%	73 Ha.
TOTALES	638,8 Ha. 38%	449,3 Ha. 27%	269,8 Ha. 16%	289,4 Ha. 18%	1647,3 Ha.



I. BIDEBIETA (LA PAZ) DICIEMBRE 1972

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL INTENSIVO DE SUELOS PRÓXIMOS AL CENTRO ADMINISTRATIVO Y DE SERVICIOS DE SAN SEBASTIÁN Y AL CENTRO PRODUCTIVO DEL PUERTO DE PASAJES.