

B agiria. “GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK”

AURKIBIDE OROKORRA:

Or.:

LEHENENGO TITULUA
HELBURUAK

I. KAPITULUA

KALITATEAREN HELBURUAK..... 105

<u>1.1.1. artikulua</u>	Natura balioekiko kalitatearen helburuak	105
<u>1.1.2. artikulua</u>	Nekazaritza eta basozaintza balioekiko kalitatearen helburuak	105
<u>1.1.3. artikulua</u>	Paisaia balioekiko kalitatearen helburuak	105
<u>1.1.4. artikulua</u>	Arkitektura eta kultura balioekiko kalitatearen helburuak	106

BIGARREN TITULUA

**HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKOR APLIKAGARRIA BABES
ETA KONTSERBAZIOKO PLAN BEREZI HONEN APLIKAZIO
EREMUAN**

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK..... 107

<u>2.1.1. artikulua</u>	Plan Bereziaren izaera eta antolamendu eremua	107
<u>2.1.2. artikulua</u>	Dokumentazioa, osatzen duten agiriak interpretatzea eta horien irismen arautzailea.....	107
<u>2.1.3. artikulua</u>	Indarrean sartzea eta indarraldirako baldintzak	108
<u>2.1.4. artikulua</u>	Bestelako lurralde planekin eta udal plangintzarekin koordinatzea	108
<u>2.1.5. artikulua</u>	Babes eta Kontserbazioko Plan Bereziaren esparru arautzailea	108

II. KAPITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA..... 109

<u>2.2.1. artikulua</u>	Eremuan “kalifikazio xehatuaren” araubidea formulatzea	109
-------------------------	--	-----

III. KAPITULUA

**BABES ETA KONTSERBAZIOKO PLAN BEREZIA GARATU ETA
GAUZATZEKO LEGE ARAUBIDEA..... 110**

<u>2.3.1. artikulua</u>	Araubide orokorra	110
<u>2.3.2. artikulua</u>	“Hirigintza eraikigarritasuna” esleitzeko baldintzak	110
<u>2.3.3. artikulua</u>	Egikaritze araubidea zehaztea	110
<u>2.3.4. artikulua</u>	Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.....	110
<u>2.3.5. artikulua</u>	Batetik, urbanizazioa gauza dadin eta, bestetik, obrak egin daitezen obra proiektuak formulatzeko araubidea	110
<u>2.3.6. artikulua</u>	Urbanizazio zamak finantzatzeko baldintzak	111
<u>2.3.7. artikulua</u>	Urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio baldintzak	111
<u>2.3.8. artikulua</u>	Hornidura publikoetarako lursailen lege araubidea lagapenaren xede badira	111
<u>2.3.9. artikulua</u>	Hirigintza ekintzaren ondorioz sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzari dagokion lege araubidea	111
<u>2.3.10. artikulua</u>	Partzelazioaren baldintzak	111
<u>2.3.11. artikulua</u>	Zorra lurzati pribatuetan	111
<u>2.3.12. artikulua</u>	Eraikitze ahalmena erabiltzea.....	111
<u>2.3.13. artikulua</u>	Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.....	112
<u>2.3.14. artikulua</u>	Babes eta Kontserbazio Plan Bereziaren aurreikuspenak gainditzen dituzten jarduerak	112

IV. KAPITULUA

ERABILERA KUDEATU ETA ARAUTZEKO GIDALERROAK 113

2.4.1. artikulua Eraikinak eta erabilerak orokorrean arautzea 113

2.4.2. artikulua Basoaren kontserbazio eremuan erabilerak kudeatu eta arautzeko gidalerroak 113

HIRUGARREN TITULUA

EREMUAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU OROKOR APLIKAGARRIAK

I. KAPITULUA

GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK 114

3.1.1. artikulua Eraikuntza eta erabilera araubidea formulatzea 114

3.1.2. artikulua Lerrokadurak 116

3.1.3. artikulua Eraikin osagarrien profila eta altuera 116

3.1.4. artikulua Hegalak eta markesinak 116

3.1.5. artikulua Finkaren itxiturak 116

3.1.6. artikulua Eraikuntza kalitate eta tratamendu estetikoari buruzko baldintzak 116

3.1.7. artikulua Komunen hornidura 116

3.1.8. artikulua Txirrinden aparkalekuen hornidura 116

II. KAPITULUA

ERAIKUNTZA KALITATEAREN GUTXIENEN BALDINTZAK 117

3.2.1. artikulua Hirigintza hesiak deuseztatzea 117

3.2.2. artikulua Gainazaleko tratamendu eta zerbitzu sareen ezaugarri orokorrak 117

3.2.3. artikulua Saneamendu sareen ezaugarriak 117

3.2.4. artikulua Uraren hornidura sareen ezaugarriak 117

3.2.5. artikulua Energia elektrikorako sarearen ezaugarriak 117

3.2.6. artikulua Oinezkoentzako espazioetan zoladura eta zorua 118

3.2.7. artikulua Soka zubi tiroldarren instalazioa eraikitzea 118

3.2.8. artikulua Ingurumen azterlan fitosanitarioa 118

III. KAPITULUA

INGURUMEN BALDINTZA ZUZENTZAILEAK, OREKATZAILEAK EDO BABESLEAK 119

3.3.1. artikulua Neurri orokorrak 119

3.3.2. artikulua Neurri bereziak 120

LEHENENGO TITULUA **HELBURUAK**

I. KAPITULUA **KALITATEAREN HELBURUAK**

1.1.1. artikulua. Natura balioekiko kalitatearen helburuak.

Hurrengo kalitatearen helburuak planteatzen dira:

1. Lurzatiaren natura balioak behar bezala babestea.
2. Bioaniztasuna kontserbatzeko orduan ekarpen erabakigarria duten landa paisaiako elementuak kontserbatzea: heskaiak, zuhaitz isolatuak, harri lehorreko hormak, iturriak eta askak, etab.
3. Lurzoruen kalitatea kontserbatzea eta, horretarako, higadura prozesuak, egituraren aldaketa zorrotzak eta kutsadura saihestea.
4. Lurzoruen jabeak inguruneko natura balioei buruz sentsibilizatzea.
5. Herritarrei lurzatiaren natura balioak aditzera ematea, horien kalterako izan gabe.

1.1.2. artikulua. Nekazaritza eta basozaintza balioekiko kalitatearen helburuak.

Hurrengo kalitatearen helburuak planteatzen dira:

1. Lurzoruen kalitatea kontserbatzea eta, horretarako, higadura prozesuak, egituraren aldaketa zorrotzak eta kutsadura saihestea.
2. Aisialdi, astialdi, kirol eta turismoarekin zerikusia duten jarduerak eta erabilerak sartzea, landa ingurunearen erabileretan eta biztanleen bizian ondorio negatiboak izan gabe.
3. Baso hondakinen kudeaketa egokia bermatzea.
4. Dauden azpiegiturak mantendu eta hobetzea.

1.1.3. artikulua. Paisaia balioekiko kalitatearen helburuak.

1. Paisaiaren ikuspegitik kalitate eta hauskortasun handiena duten zonak babestea; ildo horri jarraiki, herritarrek gehien ikusten dituzten eremuetan paisaiaren kalitatea kontserbatzea eta, ondorioz, paisaian eragin negatiboa duten elementuak ez kokatzea.
2. Paisaiaren ikuspuntutik eremu hauskorrenetan jarduerak paisaian behar bezala barneratzen direla bermatzea.
3. Itsasoaren gainean bistak kontserbatzea.
4. Paisaiaren landa izaera mantentzea eta, horretarako, etengabeko urbanizazioa saihestea.

5. Paisaia andeatzeko prozesuak gelditzea, paisaiaren kalitatean inpaktu negatiboak arindu eta zuzentzea, baita inpaktu elementu berrien eragina prebenitzea ere.
6. Aisialdiko erabilera eta paisaia balioen nahiz kalitatearen kontserbazioa bateratzea eta, xede horrez, besteak beste, oinezkoentzako mugikortasuna sustatzea.
7. Herritarrak paisaiaraino irits daitezen bermatzea.
8. Paisaiari balio erantsia emango dioten elementu berriak sortzea.

1.1.4. artikulua. Arkitektura eta kultura balioekiko kalitatearen helburuak.

Hurrengo kalitatearen helburuak planteatzen dira:

1. Eraikuntza osagarriek arkitektura multzoaren hierarkia formala eta bolumetrikoa ez nahastea.
2. XXI. mendeko teknologia eta materialekin eraikitako eranskin berrietan faltsuki erabiltzen diren “landa giroko” akabera zakarrak saihestea.
3. Egin beharreko eraikinak argi eta garbi tokiko topografiaren aurka ez joatea: lur mugimendu handiak saihestea, harri-lubera sinesgaitzez ez baliatzea eta ikus eragin handia duten gainerako jarduerak baztertzea.
4. “Txabola multzoa” saihestu eta errotik ateratzea: gaizki kokatutako eraikuntzak, formaren aldetik tamalgarriak, hondakin materialak erabilia...

BIGARREN TITULUA
**BABES ETA KONTSERBAZIOKO PLAN BEREZIAREN APLIKAZIO EREMUAN HIRIGINTZA
ARAUBIDE OROKOR APLIKAGARRIA**

I. KAPITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

2.1.1. artikulua. Plan Bereziaren izaera eta antolamendu eremua.

1. Igeldoko jolas parkean soka-zubi tiroldarren atrakzio berria jarri nahi da eta eremuari dagokion Babes eta Kontserbazioko Plan Bereziak hori arautzea du xede.
2. Aplikazio eremua Donostiako HAPOak lurzoru urbanizaezinean kokatzen du eta guztira 10.860 m² dira. Donostiako Igeldo mendian, Alaia jatetxearen ondoren, dago 06485a landa lurzatiaren atal batean.

2.1.2. artikulua. Dokumentazioa, osatzen duten agiriak interpretatzea eta horien irismen arautzailea.

1. Babes eta Kontserbazioko Plan Berezia osatzen duten agiriak

Plan honen helburua eremua hirigintzaren ikuspegitik arautzea da eta, horretarako, hurrengo agiriak ditu:

- | | |
|---------------|--|
| * "A" AGIRIA. | INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO TXOSTENA |
| * "B" AGIRIA. | GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK |
| * "C" AGIRIA. | BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO FINANTZARIOARI
BURUZKO AZTERLANA |
| * "D" AGIRIA. | IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA |
| * "E" AGIRIA. | GENERO ERAGINARI BURUZKO AZTERLANA |
| * "F" AGIRIA. | INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDU XEHATUARI BURUZKO
PLANOAK |

2. Agirien izaera arautzailea

Nahiz eta planaren eduki arautzailea artikuluko honetako 1. epigrafean aipatutako agiriak definitu, hirigintza jardueran berez izaera arautzailea eta legegilea ondorengo dokumentuek dute eta, ondorioz, esku-hartzeak nahitaez beren zehaztapenetara egokitu beharko du: "B. Plan orokorra garatzeko hirigintza arauak", "C. Egikaritze lanak antolatu eta kudeatzeko gidalerroei buruzko azterlana", "D. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterlana", "D. Iraunkortasun ekonomikoaren txostena", "F. Genero eraginaren azterlana" eta "G. Planoak" agiriaren barruan antolamendu xehaturako planoak.

Gainerako agiriak, batez ere, adierazleak, erreferentziazkoak edo justifikatzen dutenak dira, hortaz, arestian aipatutakoetan dagoen edukiarekin kontraesanekoak badira, haiek izango dira nagusi.

3. Agirien arteko desadostasunak

Hirigintza zehaztapen zehatzarekiko eskala desberdinetan egindako plano arautzaileen artean desadostasuna antzematen bada, eskalarik zabalenean idatzitako planoak dira nagusi, azkenekoen edukian desadostasunak akats material garbiari erantzuten dionean izan ezik.

2.1.3. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldirako baldintzak.

1. Babes eta Kontserbazioko Plan Berezi hau behin betiko onartzen denean eta indarreko legediari jarraiki argitalpen baldintzak betetzen direnean sartuko da indarrean eta indargabetzen ez den bitartean indarraldian egongo da.

2. Planean zehaztapen bat edo batzuk baliorik gabe utzi, deuseztatu edo aldatu arren, gainerakoek baliozkoak izaten jarraituko dute, horiekin harremanetan edo horien mende egonik, aplikaezinak diren kasuetan izan ezik.

2.1.4. artikulua. Bestelako lurralde planekin eta udal plangintzarekin koordinatzea.

1. Lurralde antolamenduko planen zehaztapenak (Lurralde Plan Partziala, Lurralde Plan Sektorialak...) zuzeneko eraginkortasunez aplikazio-arau lotesleak badira, Plan Berezi honetako arauen gainean lehentasuna izango dute, bigarrenak lehenengoekiko kontrakoak edo bateraezinak suertatuz gero.

2. Plan Bereziak xedatzen ez duenerako eta, oro har, alderdi lotesleetarako Donostiako HAPOa eta hiri antolamendu nahiz lurzoruaaren araubideari buruzko legedi orokorra, sektoreko berezia (errepideak, kostaldea, urak, kultur ondarea, etab.), udalaz gaindiko gainerako araudia ere aplikatuko dira.

2.1.5. artikulua. Babes eta Kontserbazioko Plan Bereziaren esparru arautzailea.

Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean definitutako lege eta hirigintza araubide orokorra eta, bereziki, plan honen eremuari dagokionean, hirigintza arau berezia, "Hirigintza Arauak B" Agirian sartutakoa, dira plan honen esparru arautzaileak.

II. KAPITULUA **KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA**

2.2.1. artikulua. Eremuan “kalifikazio xehatuaren” araubidea formulatzea.

1. Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrek xedatutako zonakatze zehaztapenetatik abiatuta (zehazki, 1.04 planoan irudikatuak), Babes eta Kontserbazioko Plan Berezi honen aplikazio eremuan kalifikazio araubide orokorra bete beharko da.

Nahiz eta zonakatze xehatua lurzoru urbanizaezinean berezkoa ez izan, zonakatze orokorraren erabilerak parekatzen dira eta nekazaritzan nahiz abeltzaintzan erabil dadin O.03 planoan zehaztutako mugapean eraikin txikia egiteko aukera dago.

Zehaztapenek Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren hirigintza arau orokorretan zehaztutako sistematikari erantzuten diote.

2. Testuinguru honetan, hurrengo erabilera xehatuaren zona-motak bereizten dira eremuan:

D.- LANDA ZONAK

D.10 BABES BEREZIKO LANDA

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

C.6 PAISAIAREN BABES EREMUAK

3. Erabilera xehatuaren zonei dagokien erabilera eta eraikuntza araubidea orokorrean aplikatzeko hirigintza arauetan xedatutakoa da. Horiek Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrek “2.1. dokumentua. Hirigintza arau orokorrak” ataleko 17. artikuluan ditu.

III. KAPITULUA

BABES ETA KONTSERBAZIOKO PLAN BEREZIA GARATU ETA GAUZATZEKO LEGE ARAUBIDEA

2.3.1. artikulua. Araubide orokorra.

Babes eta Kontserbazioko Plan Berezia garatu eta gauzatzeko lege araubideak (hirigintza eraikigarritasuna esleitzea, gauzatzea, eraikitze gaitasuna erabiltzea, etab.) hurrengo zehaztapenak beteko ditu:

- Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zehaztutako araubidea: orokorrean, "2.1. dokumentua. Hirigintza arau orokorrak" eta, bereziki, "2.2. dokumentua. Eremuen (AU) eta natur eremuen (AN) hirigintza arau bereziak" "lurzoru urbanizaezina (NU) hemezortzigarren liburuan".
- Bere edukian xedatutako lege araubidearen inguruko zehaztapenak.

2.3.2. artikulua. "Hirigintza eraikigarritasuna" esleitzeko baldintzak.

1. Jarduketa eremua:

Eremua lurzoru urbanizaezinaren area da eta D.10 BABES BEREZIKO LANDA EREMUA zona orokorra du.

Zona sustapen edo interes publiko modura kalifikatua dago, 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, lurzoru eta hirigintzari buruzkoak, xedatzen duenerako.

Plan Orokorrearekin bat, eraikigarritasuna esleitzeko honako zehaztapenei erreparatu zaie:

- * Jarduketa eremuaren guztizko azalera **10.860 m²**
- * Plan Bereziak antolatutako eraikigarritasun osagarria **30 m²(t)**

2.3.3. artikulua. Egikaritze araubidea zehaztea.

Plan Orokorrearen araudiaren arabera arautuko da.

2.3.4. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Eremuko elementurik ez da antolamenduz kanpo gelditzen.

2.3.5. artikulua. Batetik, urbanizazioa gauza dadin eta, bestetik, obrak egin daitezen obra proiektuak formulatzeko araubidea.

Eremuan ez da urbanizazio obrarik aurrez ikusten.

2.3.6. artikulua. Urbanizazio zamak finantzatzeko baldintzak.

Urbanizazio lanik aurrez ikusten ez denez, horien ondoriozko urbanizazio zamarik ez dago.

Aurrekoaren harira, eremuan jarduketa gauzatzean Plan Berezi honetako hurrengo agirietan xedatutakoa kontuan hartuko da: "C. Egikaritze lanak antolatu eta kudeatzeko gidalerroei buruzko azterlana" eta "D. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterlana".

2.3.7. artikulua. Urbanizazioa mantendu eta kontserbatzeko baldintzak.

Urbanizazio lanik egingo ez denez, ez da mantentze eta kontserbazio baldintzarik egongo, sarbidearen eremuan (bidea) drainatzeak eta zoruak mantentzeko gutxienak izan ezik.

2.3.8. artikulua. Hornidura publikoetarako lursailen lege araubidea lagapenaren xede badira.

Plan Orokorren araudiaren arabera arautuko da.

2.3.9. artikulua. Hirigintza ekintzaren ondorioz sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzari dagokion lege araubidea.

Plan Orokorren araudiaren arabera arautuko da.

2.3.10. artikulua. Partzelazioaren baldintzak.

Babes eta Kontserbazioko Plan Bereziaren xede den eremua zatiezina da.

2.3.11. artikulua. Zorra lurzati pribatuetan.

Hasieran eta berriaz jarduketa eremuko lurzatiari dagokionez ez da erabilera publikoko zortasunik zehaztu.

2.3.12. artikulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.

1. Oro har, eremuan aurrez ikusitako eraikuntza gauzatzeko, indarreko hirigintza legedian eta Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean xedatutako baldintzak, bereziki, azkeneko behin betiko formulazioarekin bat, bigarren agiriko hirigintza arau orokorren 64. eta 72. artikuluetan xedatutakoak, bete beharko dira.

2.3.13. artikulua. Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.

Plan Orokorren araudiaren arabera arautuko da.

2.3.14. artikulua. Babes eta Kontserbazioko Plan Bereziaren aurreikuspenak gainditzen dituzten jarduerak.

Edozein jarduketak, Plan Bereziak aurrez ikusten dituen jarduerak gainditzen baditu, Hidrologia eta Basozaintzako Plana izapidetzea eskatuko du.

Ondorengo jarduerak aurrez ikusten dira:

- Soka-zubi tiroldarren parkea instalatzea.
- Eraikin osagarria.

**06485a LANDA LURZATIAREN ZATI BAT, DONOSTIAKO IGELDO MENDIAN KOKATUTAKOA, BABESTU ETA
KONTSERBATZEKO PLAN BEREZIA
2018KO URTARRILA
A AGIRIA**

- Atrakzioa hasi arte bideak egitea.
- Ingurua ixtea.

VI. KAPITULUA **ERABILERAK KUDEATU ETA ARAUTZEKO GIDALERROAK**

2.4.1. artikulua. Eraikinak eta erabilerak orokorrean arautzea.

1. Oro har, erabilerak definitu eta sistematizatzeari, lizentzia eta baimenen araubide orokorrari eta dauden eraikinen nahiz eraikin berrien araubideari dagokienez, Donostiako HAPOak bigarren tituluko lehenengo kapituluan xedatutakoa beteko dute. Plan Berezi honek Donostiako HAPOak definitzen duen zonakatzearikiko ez du aldaketarik.
2. Donostiako HAPOari jarraiki, C.6 “paisaiaren babes eremuak” baldintzatzaile gainjarrian dauden zonatan, erabilera, jarduera, obra edo instalazioak gauzatu edo abian jartzearen ondorioz jarduketekin paisaiaren osotasuna arriskuan jartzen bada, lurzoru urbanizaezinean lizentziari paisaiaren eraginaren inguruko azterlan osagarriak erantsiko zaizkio, paisaiaren gainean eragina ebaluatu ahal izateko. Paisaiaren gaineko eraginean oinarritutako azterlanen edukia jarduera baimentzeko administrazio ebazpenean erantsiko da. Udalak ezartzen diren baldintzak betetzen direla zaindu eta kontrolatuko du eta proiektua ezetsi dezake, paisaian ondorio atzerazinak sortzen badira edo paisaiaren gaineko eraginak zehazteko informazio nahikoa ez badu.
3. Ibilgailu mota guztiek, motorraz hornitutakoek eta bizikletek, aisiialdirako zirkulatu edo aparkatu nahi badute, bakarrik baimendutako aparkalekuetan egin dezakete.
4. Azpiegituren jarduera edo erabilera dela-eta, paisaia lehengoratu edo landareztatu behar bada, nahitaez zonako baso autoktonoari dagozkion espezieak erabiliko dira Plan Bereziaren eremu guztian.
5. Bertako basoetako zuhaitz mozketak egitekotan (dagoeneko lokalizatutakoak: akazia eta ereinotza eta lokalizatu gabekoa: haritza), Plan Berezi honen garapenean idatzi beharreko Exekuzio Proiektuan hauen kokapenak (UTM), zuhaitz mota eta altuera zehaztu beharko dira, baita hauen kokapen berriaren kokapena (UTM). Zuhaitz berriak jartzen badira, hauek mota eta altuera berekoak izan beharko dira.

2.4.2. artikulua. Basoaren kontserbazio eremuan erabilerak kudeatu eta arautzeko gidalerroak.

Kudeaketa gidalerroak

1. Baso orbanen ertzak moldatzean paisaia integratzeari buruzko irizpideak aplikatuko dira. Helburua ingurunean identifikatzen diren ikus indarrak jarraitzea da, pertzepzioa baso naturalean espero daitezkeen forma organiko eta gingildunekin bat etortzeko. Halaber, arreta berezia jarriko zaio zuhaitz masen tratamenduari, Donostiako hirigunetik ikusteko horizontearen lerrotik hurbil kokatzen direnean. Hala gertatzen da mendebaldeko mendimazela guztian.

Erabilerak arautzea

1. Erabilera, eraikuntza eta obren araubidea Donostiako HAPOak xedatzen du.

HIRUGARREN TITULUA

EREMUAN ERAIKIN ETA ERABILERA GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU OROKOR APLIKAGARRIAK

I. KAPITULUA

GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

3.1.1. artikulua. Eraikuntza eta erabilera araubidea formulatzea.

1. Araubide orokorra:

Eraikuntza eta erabilera araubide aplikagarriari dagokionez, eremuan garatzen diren eraikuntzek hurrengo zehaztapenak bete beharko dituzte:

- * Indarreko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak eta, batez ere, lurzoru urbanizaezinaren hirigintza arau bereziak lurzati horietarako definitzen duen eraikuntzari eta erabilerari buruzko oinarrizko araubidea.
- * Udal ordenantza aplikagarriak.

1. D.10 lurzatian aplikatzeko baldintza bereziak Babes bereziko landa

Soka-zubi tioldarren instalazioaren elementu eta eraikuntzen formari dagokionez, Plan Berezi honek "garapenerako hirigintza arau berezietan" eraikigarritasuna esleitzea aurrez ikusten du, arau zehatzak emateaz gain.

Eraikuntzen forma esleitutako eraikigarritasunera egokitzeko, eraikina lerrokadurei (gehieneko lerrokadurak hartzea) eta forma bolumetrikoei moldatuko zaie.

Natura eta paisaiaren babes ezaugarrien doikuntza hirigintza arau hauen laugarren tituluan jasotako zehaztapenetara egokituko da.

2. Erabileraren araubide orokorra:

- Honako erabilerak karakteristikoak dira:

- . Ingurumen babesa.
- . Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapena, eksklusiboki Plana onartu baino lehen dauden ustiategiei eta baimendutakoei lotuta, alde batera utzita ustiategiak oso-osorik edo zati batean zonaren barruan kokatuak egotea.

Oro har, aldez aurretik ageri diren eraikinetan ezartzea baimentzen da, hirigintza plangintzak finkatuak baditu eta garapenerako egokiak badira. Xede horrez, ezartzeko lehenago egokitasuna justifikatuko da.

Salbuespenez eta beharra nahiz egokitasuna justifikatu ondoren, eraikin eta instalazio berrietan ezartzea baimenduko da, eksklusiboki zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzaren ustiapen erabilerara bideratzen badira. Dena den, nekazaritza industriak, etxebizitza osagarriak, ostatu erabilerak, etab. baztertuak daude.

- . Basozaintzako erabilerak ondorengoei lotuta: batetik, babestu, leheneratu eta, bidezkoa bada, landare espezie interesgarriak ustiatzeari eta, bestetik, basoberritzeari, interesgarritzat jotzen denean.

- Hurrengo erabilerak bateragarriak edo onargarriak dira:

- . Aisialdia eta astialdia.

- . Bizitegi autonomoak, eskusiboki Plan Orokorra onartu baino lehenago dauden eraikinetan, betiere bere egunean indarrean zegoen plangintzarekin bat eraiki baziren eta, horretarako, administrazio baimenak, udal lizentziak barne, lortu bazituzten. Gainera, aipatutakoa baino lehen erabilera berera bideratuak egon beharko lukete.

- . Erkidegoaren ekipamendua.

Landa eta baso ingurunearekin modalitate bateragarrietan, betiere ezartzea egokia bada eta interes publikoaren arrazoietan oinarrituta justifikatzen bada.

Bakarrik Plan Orokorra onartu baino lehen ageri diren eraikinetan baimenduko da, horrek finkatzen baditu. Horrez gain, ezaugarriei erreparatuz, erabilera horietara bideratu ahal izango dira. Finkapena indarreko aurreko plangintzak xedatutako irizpideekin bat eraikinak eraikitzeari edota ondoren legeztatzeari lotuta ulertu behar da.

- . Erabilera tertziarioak:

Hotel, ostalaritza, kirol, osasun eta laguntzarako erabileren modalitateetan, bakarrik Plan Orokorra onartu baino lehen ageri diren eraikinetan baimenduko da, horrek finkatzen baditu. Betiere landa eremuan ezartzea egokia al den kontuan hartuko da eta interes publikoaren arrazoiak justifikatuko dira. Finkapena indarreko aurreko plangintzak xedatutako irizpideekin bat eraikinak eraikitzeari edota ondoren legeztatzeari lotuta ulertu behar da.

Baimentzeko, erabilera tertziarioak ekipamenduaren erabilerekiko parekagarriak izango dira (1).

⁽¹⁾Ekipamenduaren erabilera zehatzak, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoru eta hirigintzari buruzko legeak 54. eta 57. artikuluetan aipatzen dituenak, Plan Orokorren testuinguruan erabilera tertziarioak izan daitezke. Horregatik, elkar pareka daitezke.

- . Zerbitzu azpiegituren erabilerak:

Landa ingurunearekin modalitate bateragarrietan, betiere ezartzea egokia bada eta interes publikoaren arrazoietan oinarrituta justifikatzen bada.

- Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak debekatuak daude, zonako berezko helburuekin eta izaerarekin bateraezinak badira.

3.1.2. artikulua. Lerrokadurak.

Eraikin osagarrien lerrokadurek Plan Bereziko O.03 planoan zehaztutakoa beteko dute. Lerrokadura mota bakarra definitzen da: gehieneko lerrokadura. Nolanahi ere, eraikin osagarriari aplikatuta, eremuaren mugetatik 10 m atzeratzea errespetatuko du.

3.1.3. artikulua. Eraikin osagarriaren profil eta altuera.

Eraikin osagarriaren profila eta altuera honako parametroetara mugatuko dira:

- Sestraren gainean gehieneko solairuen kopurua: Solairu bat sestraren gainean.
- Gehieneko altuera teilatu-hegal horizontaleraino:..... 3,50 m

3.1.4. artikulua. Hegalak eta markesinak.

Eraikin osagarriaren kanpoko fatxadari atxikita, markesina kokatzea baimenduko da.

3.1.5. artikulua. Finkaren itxiturak.

Finken itxiturak lehentasunez honakoak izango dira: zuhaixkak, metalezkoak (hesiak edo alanbre-hesiak), hesolak eta alanbrea edo **landarezkoak**.

Hauen perimetro osoan zehar fauna zirkulazioa erraztuko dute. Eremuaren itxiturak lurraldearen konektibitate ekologikoa bermatuko dute, migrazioarako iragazkortasun segurua eta eraginkorra utziz, fauna eta flora basatien moten poblazioen arteko distribuzio geografikoa eta truke genetiko ekologikoa utziz.

Orokorrean, debekatuak daude behe kalitatea duten ageriko hormigoizko hormak (ixtekoak edo lurrak eustekoak) eta hormigoizko blokez egindakoak.

Itxituren gehieneko altuera 2 metrokoa izango da.

3.1.6. artikulua. Eraikuntza kalitate eta tratamendu estetikoari buruzko baldintzak.

1. Eremuan garatuko den eraikin osagarriak gauzatzen den unean indarreko udal ordenantzek eta eraikinen eraikuntza eta kalitateari buruzko araudiak zehaztutakoak bete beharko ditu.
2. Eraikina material homologatuak erabilia gauzatuko da eta kalitatea helburua ezin hobeki betetzeko pentsatuko da. Ildo horri eutsiz, elementu guztietan akaberen baldintzak, bai kanpoaldean, baita barrualdean ere, aurrez ikusitako erabilerarako egokiak izango dira.

3.1.7. artikulua. Komunen hornidura

Hurrengo komunen hornidura beharrezkoa izango da komunen kopuru minimoa betetzeko. Plan Berezi honen garapenean idatziko den Jarduketa Proiektuan justifikatu beharko da:

Bereizitako bi komun – “Gizonak/Emakumeak” – Gizonezkoena, komuna, konketa eta pixalekua izango du. Emakumezkoena, bi komun eta bi konketa izango ditu.

3.1.8. artikulua. Txirrinden aparkalekuen hornidura

Instalazioaren sarreraren ondoan txirrinden aparkalekurako toki bat erreserbatuko da.

II. KAPITULUA **ERAIKUNTZA KALITATEAREN GUTXIENeko BALDINTZAK**

3.2.1. artikulua. Hirigintza hesiak deuseztatzea.

Plan Partziala garatzeko izapidetuko den egikaritze proiektuak bere zehaztapenak hauetara egokitu beharko ditu: Eusko Legebiltzarraren 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, irisgarritasuna sustatzeari buruzkoa, eta 68/2000 Dekretua, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailarena, hiri inguruneetan, espazio publikoetan, eraikinetan eta informazio nahiz komunikazio sistemetan irisgarritasun baldintzen inguruko arau teknikoari buruzkoa.

3.2.2. artikulua. Gainazaleko tratamendu eta zerbitzu sareen ezaugarri orokorrak.

Kapitulu honetan deskribatzen diren gainazaleko tratamenduak gutxienekoak dira.

Batzuk eta besteak egikaritze proiektuan zehatz-mehatz aztertuko dira eta ezaugarriak Donostiako Udaleko ordenantzekin eta eragindako araudi bereziarekin bat etorriko dira.

3.2.3. artikulua. Saneamendu sarearen ezaugarriak.

Eremuaren barruan ez da saneamendu sarerik aurrez ikusten.

3.2.4. artikulua. Uraren hornidura sarearen ezaugarriak.

Eremuan ez da uraren hornidura sarerik aurrez ikusten.

3.2.5. artikulua. Energia elektrikoari dagokion sarearen ezaugarriak.

Eremuan ez da energia elektrikoaren sarerik aurrez ikusten.

3.2.6. artikulua. Oinezkoentzako eremuetan zorua egitea.

Parkean planteatzen diren jarduera desberdinetaraino oinezkoentzako eremuetan zorua eta zoladura hurrengo oinarrizko baldintzei jarraiki gauzatuko dira:

- Ibilbideak lehentasunez bideak izango dira eta behar bezala moldatuko dira, ingurunean inbaditzaileak izan daitezkeen produktu edo material artifizialak erabili gabe. Ibilbide hauek erabiltzaileak arazorik gabe igarotzeko gutxienekoak izango dira.

3.2.7. artikulua. Soka zubi tioldarren instalazioa eraikitzea.

1. Eraikuntza: eraikuntza elementuak zuhaitzetan finkatzean ez dira landareak kaltetuko eta presio sistemez baliatuko da eta bakarrik pinu motatako zuhaitzetan...
2. Segurtasuna: elementu irtenak, zorrotzak edo ziztakariak deuseztatzeko lanak gauzatuko dira, erabiltzaileentzat arriskutsuak badira.

3.2.8. artikulua. Ingurumen azterlan fitosanitarioa.

Eremuan garatuko den jardueraren ezaugarriak eta natur ingurunearekin lotura kontuan hartuta, ingurumen azterlan fitosanitarioa idatzi beharko da honako helburuak betetzeko:

1. Abentura parkea osatzen duten zuhaitzen egungo egoera ezagutzeko.
2. Asaldura desberdinen kausalitatea zehazteko.
3. Basoaren egoera ona ziurta dadin prebentzio/sendatze neurriak aztertze.
4. Abentura parke modura basoaren erabilera bisitarientzat instalazio seguruetan burutzen dela bermatzeko. Eta, aldi berean, erabilerak natur ingurunea errespetatzen duela bermatzeko.

Dokumentu hau, Jarduketa Proiektua idazten den momentu berean idatziko da eta udaletxean aurkeztuko da instalazioaren obrak hasi baino lehen.

III. KAPITULUA
INGURUMEN BALDINTZA ZUZENTZAILEAK, OREKATZAILEAK EDO BABESLEAK

3.3.1. artikulua. Neurri orokorrak.

Eremuan esku hartzen denean, orokorrean, Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren hirigintza arau orokorrek zazpigarren tituluan xedatutakoa aplikatuko da.

3.3.2. artikulua. Neurri bereziak.

Eremuan esku hartzen denean bereziki aplikatuko da ondoren xedatutakoa:

- Proiektu eta obren faseetan berariaz aurrez ikusiko dira neurri zuzentzaileak edo prebentziozkoak obra edozein olio eta koipe, lur ala material isuri gabe eta kontrolatuta egiteko. Halaber, ustekabeko isuriak gertatuz gero, arreta eta larrialdi neurriak hartuko dira. Horretarako, udal ordenantzei erreparatuko zaie.
- Oinezkoentzako ibilbideak moldatzeko materialek ingurunearen drainatze ezaugarriak ez dituzte aldatuko eta natur inguruneari ez dizkiote negatiboki eragingo, ez fisikoki, ezta paisaiaren ikuspegitik ere, lursailaren kanpoko materialik ez baita gehituko.
- Proiektuaren barrutia ixteko hesolak erabiliko dira. Aurrekoaren harira, denborarekin naturalki espezie autoktonoek estaltzea aurrez ikusia dago. Halako itxitura motei "hesi biziak" deritze eta beren izaera kultural eta ekologikoa argia da.
- Etxola aurrefabrikatua instalatuko da, baina ingurunearekin behar bezala mimetizatuko da.
- Soka zubi tioldarrak instalatzean, metodoak presio sistemak erabiliko ditu zuhaitzak ez kaltetzeko. Modu horretan, ibilbideak eragiten duen zuhaitzetan kaltea gutxienekoa izango da.

Parkean instalazioak eraikitzeo obrak gauzatzen direnean, koipeak eta olioak edo bestelakoak isurtzea saihestuko da, gainazaleko eta zorupeko urak ez dira kutsatuko eta, oro har, lanak behar bezala egiteko neurriak hartuko dira.

Ez da indusketarik egingo eta ez dira lurrak mugituko.

Estalkian euri urak bildu eta erabiltzeko sistemak instalatzea ez da beharrezkoa.

Material estandarrak (aurrefabrikatuak edo industrializatuak), biziaren amaieran birziklatuak edo birziklagarriak, erabiltzen saiatuko da. Era berean, ahal izanez gero, ez da gehien kutsatzen dutenerantz joko.

Ingurumen Estratiko Dokumentuan ezarritako neurri prebentiboak, zuzentzekoak, edo konpentsaziozkoak aplikatuko dira.

Proiektua eraiki bitartean hurrengo situazioak kontuan hartu behar dira, normalean gauzatu daitezken situazio bezala:

- Jario edo isurketak, makinaren tutuak ezbeharrean puskatu direlako:

Proiektua gauzatzeko erabili beharreko tresnak behar den bezala mantendu behar dira, hodian pitzadura sahiesteko.

Hodien pitzadura akzidentala nahigabekoa da beraz, gauzatzen bada, zuzenteko edo konpentsaziozko neurriak aplikatu behar dira isuriketa jasotzeko eta ingurune naturalean ez sakabanatzeko. Horretarako, material xurgatzaileak erabiliko dira, sepiolita edo antzekoak. Hauek, pertsonala erraz aurkitu eta erabili dezaten kokatuko dira isuriketa hauen sakabanaketa ingurune naturalean ez sakabanatzeko. Sortzen den hondakina Ingurumen Estratiko Dokumentuaren 9. atalean zehazten den Ingurune Zainketa Planean.

- Sutea

Suteak eta hauen hedapena sahiesteko neurriak hartuko dira.

Donostian, 2019ko urtarrilean

Cristina Burgos Villanueva eta Borja Izaskun Achútegui
Arkitektoak